



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Toezicht WSW 2021

Rapport over het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw









## Colofon

Uitgegeven door

Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht  
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

088 489 00 00  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)  
@inspectieLenT | @ILenT\_Aw



INHOUDSOPGAVE

COLOFON.....	5
SAMENVATTING.....	9
1 OVERZICHT EN SAMENHANG TOEZICHTWERKZAAMHEDEN WSW .....	10
2 NALEVING BELEIDSREGELS .....	11
2.1 Conclusies.....	11
2.1.1 Conclusie beleidsregel I (borgingsmogelijkheden WSW) .....	11
2.1.2 Conclusie beleidsregel II (borging van geldleningen).....	11
2.1.3 Conclusie beleidsregel III (informatieverstrekking) .....	12
2.2 Bevindingen over de naleving van beleidsregel I (borgingsmogelijkheden WSW) .....	12
2.2.1 Toereikendheidstoets risicokapitaal WSW .....	12
2.2.2 Berekening vereist kapitaal .....	13
2.2.3 Berekening (beschikbaar) risicokapitaal .....	13
2.2.4 Modelgovernance, inclusief modelcommissie .....	14
2.2.5 Externe doorlichting .....	15
2.2.6 Gewenste zekerheidsniveau achtervangers .....	15
2.2.7 Overige bevindingen over de naleving van beleidsregel I.....	16
2.3 Bevindingen over de naleving van beleidsregel II (borging van geldleningen).....	16
2.4 Bevindingen over de naleving van beleidsregel III (informatieverstrekking) .....	17
3 BEHEERSTE EN INTEGERE BEDRIJFSVOERING .....	18
3.2 Bevindingen bij de beheerste bedrijfsvoering .....	18
3.3 Bevindingen bij de integere bedrijfsvoering .....	19
4 OVERIGE TOEZICHTWERKZAAMHEDEN .....	20
4.1 Overleggen.....	20
4.2 Beoordelingen Geschiktheid en Betrouwbaarheid (G&B) .....	20
5 FOLLOW-UP TOEZICHTACTIVITEITEN VOORGAANDE JAREN .....	21
5.1 Governance audit .....	21
5.2 Toezichtsignaal.....	21
6 NAWOORD BIJ REACTIE WSW OP CONCEPTRAPPORT.....	22
BIJLAGE 1 – GRONDSLAG, KADER EN UITVOERING TOEZICHTWERKZAAMHEDEN .....	23
BIJLAGE 2 – REACTIE WSW OP CONCEPTRAPPORT.....	26





## Samenvatting

Dit rapport beschrijft de bevindingen en conclusies over het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), in haar rol als toezichthouder op WSW (hierna: Toezichthouder).

De Toezichthouder houdt sinds juli 2016 toezicht op WSW. Het toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels door WSW en op een beheerste en integere bedrijfsvoering.

Vanaf 1 juli 2021 zijn nieuwe beleidsregels in werking getreden. De Toezichthouder heeft de nieuwe beleidsregels als uitgangspunt gehanteerd voor het toezicht op de naleving van de beleidsregels over het gehele jaar 2021.

Aansluitend bij de nieuwe beleidsregels heeft de Toezichthouder een nieuwe visie op Toezicht op WSW gepubliceerd<sup>1</sup> die vanaf 1 juli 2021 van toepassing is. In deze nieuwe visie staan vertrouwen en risicogericht toezicht op WSW meer centraal dan voorheen.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het toezicht op WSW in 2021.

### **Naleving beleidsregels**

De naleving van beleidsregel I beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2021 als voldoende voor wat betreft de bepaling van de toereikendheid van het risicokapitaal, rekening houdend met de afspraken die WSW heeft gemaakt met de achtervangers over Vestia. Als gevolg van deze afspraken accepteren de achtervangers vanwege de schuldbestand van Vestia een lager zekerheidsniveau dan de gewenste 99%.

De Toezichthouder concludeert dat de opzet van de modelgovernance en de modelcommissie van voldoende niveau is. De Toezichthouder kan in 2021 nog geen oordeel geven over de werking van de modelgovernance en de modelcommissie, omdat de modelgovernance in 2021 nog geen volledige modelcyclus doorlopen heeft en door de modelcommissie nog geen gevraagde en ongevraagde adviezen zijn uitgebracht.

De Toezichthouder concludeert dat beleidsregel II in 2021 in voldoende mate is nageleefd.

De naleving van beleidsregel III in 2021 beoordeelt de Toezichthouder in 2021 als voldoende.

### **Beheerste en integere bedrijfsvoering**

De Toezichthouder concludeert dat de bedrijfsvoering van WSW in 2021 voldoende beheerst en integer is.

---

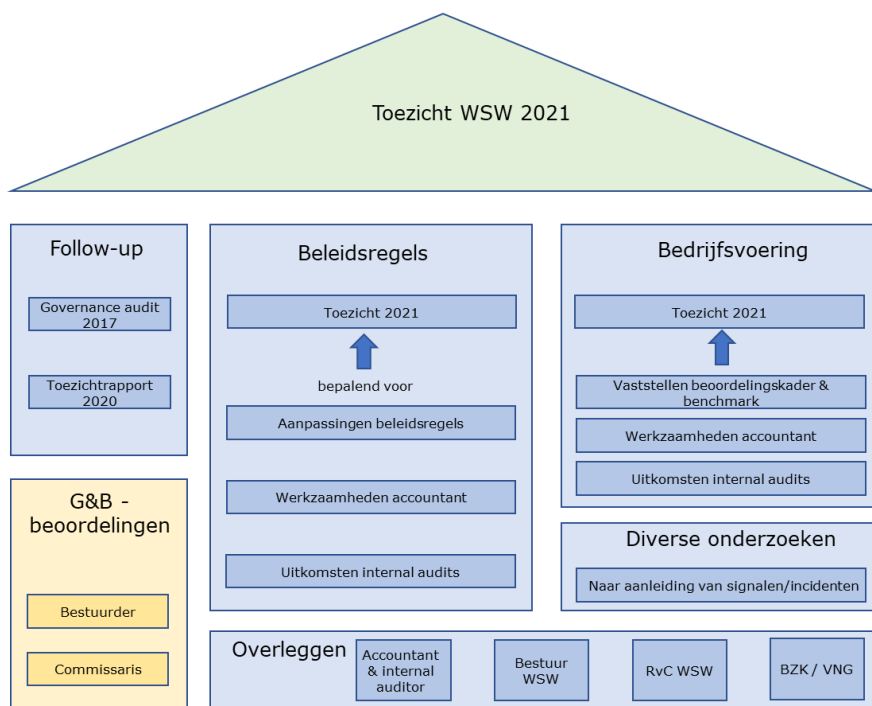
<sup>1</sup> Zie [hier](#) de visie

# 1 Overzicht en samenhang toezichtwerkzaamheden WSW

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: de Toezichthouder) houdt sinds juli 2016 toezicht op WSW. Het toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels door WSW en op een beheerste en integere bedrijfsvoering.

De beleidsregels bepalen de kaders voor de borging van geldleningen van woningcorporaties door WSW en de omvang van het risicokapitaal van WSW. Het risicokapitaal moet toereikend zijn om verliezen van WSW te dekken zodat het financieel risico voor het Rijk en de gemeenten als achtervangers voldoende wordt beheerst.

Het toezicht op WSW richtte zich in 2017 alleen op de bedrijfsvoering van WSW. Sinds 2018 beoordeelt de Toezichthouder ook de naleving van de beleidsregels door WSW. Het volgende overzicht geeft de activiteiten in het kader van het extern toezicht in 2021 op WSW in samenhang weer:



In de volgende hoofdstukken zijn de bevindingen en conclusies van het toezicht op WSW in 2021 per activiteit toegelicht.

## 2 Naleving beleidsregels

Op 1 juli 2021 zijn de nieuwe beleidsregels in werking getreden en zijn de vorige beleidsregels ingetrokken. WSW heeft vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregels gedurende het gehele jaar 2021 gewerkt volgens deze nieuwe beleidsregels. De Toezichthouder heeft in beginsel de nieuwe beleidsregels als uitgangspunt gehanteerd voor het toezicht op de naleving van de beleidsregels over het gehele jaar 2021.

### 2.1 Conclusies

De Toezichthouder geeft onderstaand eerst de conclusies weer op de drie beleidsregels. Daarna volgen per beleidsregel toelichtingen op de bevindingen die tot deze conclusies hebben geleid.

#### 2.1.1 Conclusie beleidsregel I (borgingsmogelijkheden WSW)

De nieuwe beleidsregel I beschrijft de wijze waarop de toereikendheid van het risicokapitaal jaarlijks moet worden bepaald door WSW. Beleidsregel I stelt ook voorwaarden aan de modelgovernance en de modelcommissie die WSW gevraagd en ongevraagd adviseert over de beheersing van de kapitaal- en risicomodellen. Volgens de considerans bij beleidsregel I dient WSW de modelgovernance in te richten indachtig het streven naar het door de achtervangers gewenste zekerheidsniveau van 99% dat het risicokapitaal voldoende is om verliezen van WSW te dekken. Beleidsregel I regelt verder dat tenminste elke vijf jaar een externe doorlichting plaatsvindt van de wijze waarop WSW het vereiste en beschikbare (risico)kapitaal bepaalt.

De naleving van beleidsregel I beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2021 als voldoende voor wat betreft de bepaling van de toereikendheid van het risicokapitaal, rekening houdend met de afspraken die WSW heeft gemaakt met de achtervangers over Vestia. Als gevolg van deze afspraken accepteren de achtervangers vanwege de schuldbestand van Vestia een lager zekerheidsniveau dan de gewenste 99%.

De Toezichthouder concludeert dat de opzet van de modelgovernance en de modelcommissie van voldoende niveau is. De Toezichthouder kan in 2021 nog geen oordeel geven over de werking van de modelgovernance en de modelcommissie, omdat de modelgovernance in 2021 nog geen volledige modelcyclus doorlopen heeft en door de modelcommissie nog geen gevraagde of ongevraagde adviezen zijn uitgebracht.

Ter invulling van de afspraak om ten minste elke vijf jaar een externe doorlichting uit te laten voeren, staat voor 2022 een externe doorlichting (validatie) gepland van de wijze waarop WSW het vereiste en beschikbare (risico)kapitaal bepaalt. De uitkomsten van deze externe validatie kunnen van invloed zijn op de bepaling van het risicokapitaal in relatie tot het gewenste zekerheidsniveau van 99%.

De naleving van beleidsregel I was in 2020 nog onzeker. Deze onzekerheden werden voornamelijk veroorzaakt door de omvang van Vestia die vanuit solvabiliteitsoptiek niet past in het borgstelsel en door de validatiebevindingen van Deloitte<sup>2</sup> over het toenmalige model inbaarheid en risicosturing van het risicokapitaal van WSW. Deze bevindingen zijn door WSW met de maatregelen uit het Strategisch Programma grotendeels en voor zover mogelijk geadresseerd.

#### 2.1.2 Conclusie beleidsregel II (borging van geldleningen)

Beleidsregel II beschrijft de voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor deelnemers.

---

<sup>2</sup> Validatierapport WSW/BZK, Model inbaarheid en risicosturing van WSW's risicokapitaal, 2018. Zie het rapport Toezicht op WSW 2019 voor een nadere toelichting op de bevindingen van Deloitte.

De internal auditor heeft de naleving van beleidsregel II met een audit beoordeeld. Daarnaast heeft de internal auditor een kwaliteitscontrole uitgevoerd op het proces borgen leningen. De uitkomsten van deze kwaliteitscontrole hebben geleid tot adequate herstelacties door WSW. De Toezichthouder heeft de uitkomsten van deze audit en kwaliteitscontrole beoordeeld en onderschrijft de uitkomsten.

De Toezichthouder concludeert dat beleidsregel II in 2021 in voldoende mate is nageleefd.

### 2.1.3 Conclusie beleidsregel III (informatieverstrekking)

Beleidsregel III regelt het overleg en de informatieverstrekking van WSW aan de Staat der Nederlanden en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In 2020 was de naleving van beleidsregel III onzeker omdat de processen die de naleving van beleidsregel III moesten waarborgen nog onvoldoende werden beheerst door WSW. WSW heeft in 2020 en 2021 de noodzakelijke verbeteringen doorgevoerd in de informatiestructuur en deze verbeteringen in 2021 in voldoende mate uitgewerkt en vastgelegd in een procesbeschrijving.

De Toezichthouder concludeert dat beleidsregel III in 2021 in voldoende mate is nageleefd.

De Toezichthouder benadrukt het belang van een proactieve en transparante informatievoorziening over alle aspecten die voor de beheersing van het achtervangrisico van belang zijn.

## 2.2 Bevindingen over de naleving van beleidsregel I (borgingsmogelijkheden WSW)

Beleidsregel I omvat de volgende onderdelen:

1. Toereikendheidstoets risicokapitaal WSW
2. Modelgovernance, inclusief modelcommissie
3. Externe doorlichting

Beleidsregel I beschrijft de wijze waarop WSW jaarlijks de toereikendheid van het risicokapitaal bepaalt en de te nemen gevolgstappen als het risicokapitaal niet toereikend blijkt te zijn.

Beleidsregel I stelt ook voorwaarden aan de modelgovernance en de modelcommissie die WSW adviseert over de beheersing van de kapitaal- en risicomodellen.

WSW zal de uitvoering van de beleidsregel vormgeven indachtig de in de considerans opgenomen hoofddoelstelling. Die beschrijft het door de achtervangers gewenste zekerheidsniveau van 99% dat het risicokapitaal voldoende is om verliezen van WSW te dekken.

Beleidsregel I regelt verder dat tenminste elke vijf jaar een externe doorlichting plaatsvindt van de wijze waarop WSW het vereiste en beschikbare (risico)kapitaal bepaalt.

### 2.2.1 Toereikendheidstoets risicokapitaal WSW

Beleidsregel I bepaalt dat WSW jaarlijks, uiterlijk op 1 december, de toereikendheid van het risicokapitaal beoordeelt op basis van de meest recente jaarrekening van de deelnemers (artikel 2). WSW kan geldleningen borgen wanneer het risicokapitaal toereikend is om verliezen van WSW te dekken. Artikel 2 lid 2 geeft aan dat van toereikendheid sprake is als het beschikbaar risicokapitaal (omschreven in artikel 4) groter of gelijk is dan het vereist kapitaal (omschreven in artikel 3). Indien het risicokapitaal niet toereikend is, maar inclusief heffing van het maximale jaarlijks obligo gedurende tien jaar daarna wel, is WSW in herstel en mag WSW blijven borgen. (artikel 5) Als met het maximaal op te halen obligo gedurende 10 jaar het risicokapitaal nog steeds niet toereikend is, dan mag WSW geen leningen meer borgen (artikel 6).

Het voldoen aan de toereikendheidstoets geeft grote zekerheid dat WSW aan alle borgaanspraken kan voldoen zonder het Rijk en de gemeenten in hun positie als achtervangers te hoeven aanspreken.

Het vereist kapitaal van WSW bedraagt volgens WSW per 31 december 2021 € 2.171 miljoen. Het

beschikbare risicokapitaal bedraagt € 2.572 miljoen. Omdat het beschikbare risicokapitaal groter is dan het vereiste kapitaal, is het risicokapitaal van WSW toereikend, conform de eerder aangehaalde definitie uit artikel 2 lid 2.

In voorgaande jaren was sprake van onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal volgens de Toezichthouder. Deze onzekerheid werd voornamelijk veroorzaakt door de validatiebevindingen van Deloitte over het vorige model inbaarheid en risicosturing van het risicokapitaal van WSW en door de omvang van Vestia die vanuit solvabiliteitsoptiek niet past in het borgstelsel.

WSW heeft met de invoering van het Strategische Programma in 2021 de validatiebevindingen over het vorige model grotendeels en voor zover mogelijk geadresseerd. Voor de onzekerheid die veroorzaakt werd door de omvang van Vestia heeft WSW afspraken gemaakt met de achtervangers over een alternatieve risicometing voor Vestia. Als gevolg van deze afspraken accepteren de achtervangers een lager zekerheidsniveau dan de gewenste 99% (zie ook paragraaf 2.2.6).

### 2.2.2 Berekening vereist kapitaal

Het vereist kapitaal bestaat uit verwachte en onverwachte verliezen, voor deelnemers in default en niet in default (artikel 3).

Het verwachte verlies voor deelnemers die niet in default zijn, wordt berekend volgens de formule<sup>3</sup>  $EL = PD \times LGD \times EAD$ .

WSW berekent het onverwacht verlies van deelnemers niet in default zijn met de Basel-formule voor banken, waarbij WSW een betrouwbaarheidsinterval van 99% hanteert. Hierbij past WSW een grote postencorrectie toe om het idiosyncratisch (corporatiespecifieke) risico van de portefeuille te reflecteren en om rekening te houden met de aanwezigheid van deelnemers met een relatief grote blootstelling.

Voor de deelnemende corporaties in default (WSG<sup>4</sup> en SHH<sup>5</sup>) is het verwachte verlies de voorziening zoals opgenomen in de jaarrekening 2020 van WSW. Het onverwachte verlies voor WSG en SHH is de uitkomst van een doorrekening op basis van expert judgement door WSW van het mogelijke extra verlies. WSW geeft met het opnemen van onverwachte verliezen WSG en SHH invulling aan eerdere opmerkingen van de Toezichthouder in 2019 en 2020 dat het risicokapitaal verhoogd zou moeten worden indien WSW, SHH en/of WSG niet in het gelijk worden gesteld in het hoger beroep dat WSW heeft aangetekend tegen de genomen saneringsbesluiten<sup>6</sup> in 2017 en 2018.

Het vereiste kapitaal berekent WSW op € 2.171 miljoen. Dit bestaat voor 78% uit verliezen van corporaties niet in default en voor 22% uit verliezen van corporaties in default (WSG en SHH), of anders verdeeld, voor 17% uit verwachte verliezen en voor 83% uit onverwachte verliezen.

De Toezichthouder heeft geen opmerkingen bij de berekening van het vereiste risicokapitaal 2021 door WSW.

### 2.2.3 Berekening (beschikbaar) risicokapitaal

Het (beschikbare) risicokapitaal bestaat uit het risicovermogen, het maximaal jaarlijks obligo dat deelnemers gedurende een kalenderjaar aan WSW verschuldigd zijn en het gecommiteerd obligo (artikel 4). Het gecommiteerd obligo en het maximaal jaarlijks obligo worden in de berekening van het Risicokapitaal meegenomen met een afslag voor mogelijke niet beschikbaarheid (het zekerheidsniveau).

<sup>3</sup> Expected Loss (Verwacht verlies) = Probability of Default (kans op default) x Loss Given Default (verlies in geval van default) x Expected Loss at Default (verwacht verlies in geval van default)

<sup>4</sup> Woonstichting Geertruidenberg

<sup>5</sup> Stichting Humanitas Huisvesting

<sup>6</sup> Zie het rapport Toezicht op WSW 2019 voor een nadere toelichting op deze saneringsbesluiten

Het beschikbare risicokapitaal van WSW bedraagt € 2.572 miljoen:

	Risicokapitaal (in € mln)	%
Risicovermogen WSW	510	20%
Obligolening (2,6%)	1.912	74%
Jaarlijks obligo 0,25% (1e jaar)	150	6%
<b>Risicokapitaal</b>	<b>2.572</b>	<b>100%</b>

De Toezichthouder heeft geen opmerkingen bij de berekening van het beschikbaar risicokapitaal door WSW.

Met de invoering van het Strategisch Programma is het minimaal risicovermogen verhoogd van 0,25% naar 0,65% van de geborgde schuldrestanten. Om het gewenste niveau te halen heeft WSW in 2021 obligo opgehaald bij corporaties. Alle corporaties die deelnemer zijn van WSW hebben in 2021 deze obligoverplichting betaald. Met het voldoen aan deze obligoverplichting zijn de nieuwe afspraken hierover met de deelnemers en het inningsproces in de praktijk getoetst.

#### 2.2.4 Modelgovernance inclusief modelcommissie

Beleidsregel I stelt ook voorwaarden aan de modelgovernance (artikel 7). Het gaat dan om de opzet, toepassing en beheersing van de kapitaal- en risicomodellen die WSW hanteert. Onderdeel van die beheersing is de instelling van een modelcommissie met externe deskundigen die WSW gevraagd en ongevraagd adviseert over de beheersing van de kapitaal- en risicomodellen. De kapitaal- en risicomodellen zijn naar hun aard complex. Om de opzet goed te kunnen beoordelen en de actualiteit en werking ervan te kunnen toetsen en beheersen is een deugdelijke vastlegging van de modellen essentieel. Met de aanleg van een modellenbibliotheek heeft WSW hiervoor een goede basis gelegd. Daarnaast heeft WSW ten behoeve van de beheersbaarheid van de modellen onderscheid gemaakt in de eigenaarsrol, ontwikkelaarsrol en validatierol en daarmee de noodzakelijke functiescheiding aangebracht. Ook heeft WSW een modelcyclus ingericht om modellen tussentijds intern te actualiseren en te valideren en de modelcommissie een betekenisvolle rol te kunnen laten spelen. Na afloop van de toereikendheidstoets heeft WSW als laatste stap van deze cyclus een evaluatie gehouden en verbeterpunten voor 2022 geïdentificeerd.

In 2021 heeft de een eerste interne modelvalidatie plaatsgevonden door WSW van de kapitaal- en risicomodellen (EAD, LGD, PD, inbaar en vereist kapitaal) volgens de validatiemethodiek van Willis Re Economic Capital Model Validation. Uit deze interne validaties zijn geen conceptuele risico's gebleken die als "niet akkoord" zijn gewaardeerd. Bij alle gevalideerde modellen zijn wel doorontwikkelpunten geconstateerd voor de toekomst. De Toezichthouder is positief over de uitgevoerde interne validatie en de geconstateerde doorontwikkelpunten.

De modelcommissie is door het bestuur van WSW ingesteld per 1 juli 2021 en drie externe leden zijn benoemd met ruime ervaring op het gebied van kapitaal- en risicomodellen. Voor de opdracht aan de modelcommissie heeft WSW een charter opgesteld. Volgens het charter richt de opdracht van de modelcommissie zich op de opzet en werking van de modellen, waarbij de validatie primair kwalitatief van aard is. De validatie van de rekenkundige juiste werking van de modellen wordt volgens het charter binnen de dagelijkse organisatie van de WSW-organisatie belegd. In de praktijk betekent dit volgens het charter dat de commissie zich zal bezighouden met vraagstukken en wijzigingen die WSW de commissie voorlegt en brengt de commissie in dit kader, vanuit de eigen kennis en ervaring, gevraagd en ongevraagd advies uit.

De taakopdracht van de modelcommissie zoals vastgelegd in het charter lijkt beperkter dan de opdracht zoals omschreven in artikel 7, lid 5 van beleidsregel I. Artikel 7, lid 5 van beleidsregel I geeft aan dat de modelcommissie "(..) WSW gevraagd en ongevraagd adviseert over de beheersing van kapitaal- en risicomodellen, waaronder maar niet beperkt tot de opzet en werking van de kapitaal- en risicomodellen en validatie van wijzigingen in de kapitaal- en risicomodellen."

Uit de door de Toezichthouder gevoerde gesprekken met zowel het bestuur als de modelcommissie is gebleken dat de taakopdracht van de modelcommissie zoals vastgelegd in het charter niet anders is bedoeld en ervaren wordt dan zoals vastgelegd in de beleidsregel I en leidend is voor de taakuitoefening door de modelcommissie.

De modelcommissie heeft in 2021 twee keer vergaderd en heeft in 2021 verdiepende vragen gesteld en bevindingen geformuleerd op een aantal thema's over de door WSW gebruikte risicomodellen. De modelcommissie concludeert dat er voldoende comfort is bij de door WSW gebruikte modellen en dat het nog te vroeg is om een oordeel te geven over de werking van de risicomodellen en daar nog meer verdieping en bevestiging voor nodig is.

#### 2.2.5 Externe doorlichting

Beleidsregel I regelt verder dat tenminste elke vijf jaar een externe doorlichting plaatsvindt van de wijze waarop WSW het vereiste en beschikbare (risico)kapitaal bepaalt. Ter invulling hiervan staat voor 2022 een externe doorlichting (validatie) gepland van de wijze waarop WSW het vereiste en beschikbare (risico)kapitaal bepaalt.

De bevindingen uit de externe validaties van de vorige kapitaal- en risicomodellen zijn door WSW grotendeels geadresseerd met het Strategisch Programma. WSW heeft dit in 2019 in kaart gebracht. De bevindingen uit 2019 die volledig konden worden geadresseerd, de uitkomsten van eerste interne validatie van de nieuwe kapitaal- en risicomodellen en de bevindingen van de modelcommissie kunnen een goede basis vormen voor de geplande externe doorlichting in 2022.

De uitkomsten van deze externe validatie kunnen van invloed zijn op de bepaling van het risicokapitaal in relatie tot het gewenste zekerheidsniveau van 99%. De opzet en uitkomsten van de externe doorlichting in 2022 zullen door de Toezichthouder worden beoordeeld.

#### 2.2.6 Gewenste zekerheidsniveau achtervangers

De achtervangers vinden het van belang dat WSW in de opzet en werking van het kapitaalbeleid het door de achtervangpartijen gewenste zekerheidsniveau van 99% als doel stelt. Daarom heeft WSW een considerans bij de nieuwe beleidsregels opgenomen waarin duiding van het door de achtervangers gewenste zekerheidsniveau is opgenomen. Daarnaast heeft WSW in de beleidsregels opgenomen dat het zijn governance met betrekking tot de kapitaal- en risicomodellen inricht indachtig het streven naar het door de Staat en VNG gewenste zekerheidsniveau. Voor de bevindingen van de Toezichthouder over de (model)governance wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4.

Met de toepassing van het nieuwe kapitaalbeleid, het inrichten van de modelgovernance, het instellen van een modelcommissie en het uitvoeren van een eerste (interne) validatie op de modellen voor het nieuwe kapitaalbeleid gaf WSW in 2021 invulling aan dit streven naar het gewenste zekerheidsniveau.

De Toezichthouder wijst erop dat Vestia vanwege de omvang en vanuit solvabiliteitsoptiek niet past in de huidige kaders van het borgstelsel. Hierdoor kan het kapitaalbeslag niet op basis van de kapitaalformule berekend kan worden. Dit is gebleken uit een onafhankelijk extern onderzoek dat WSW in 2020 heeft laten uitvoeren naar de toepasselijkheid van de voorgestelde grote posten correctie in relatie tot het risicoprofiel van de portefeuille van WSW<sup>7</sup>. Dit onderzoek moet worden gezien in relatie tot de stand van de portefeuille eind 2018. Nadien hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan, waardoor het onzeker is dat de in het onderzoek getrokken conclusies nu nog steeds gelden. Door een leningenruil tussen Vestia en circa 250 corporaties in 2021 verwacht WSW een verlaging van het vereist kapitaal in 2022 van € 432 miljoen. Dit effect is nog niet meegenomen in de toereikendheidstoets over 2021, aangezien het risicokapitaal in 2021 volgens beleidsregel I wordt bepaald op basis van de meest recente jaarrekening van de deelnemers (2020).

<sup>7</sup> Zie rapport Toezicht op WSW 2020, pagina 13

BZK heeft in 2021 in de goedkeuringsbrief bij de beleidsregels - mede namens de VNG - geconstateerd dat op basis van de inzichten van de externe onderzoekers in 2020 de schuldpositie van Vestia op basis van solvabiliteit niet past binnen de portefeuillebenadering en grote postencorrectie die het WSW voorstelt in de beleidsregels. De achtervangers achten het echter disproportioneel om binnen drie jaar na de inwerkingtreding van de beleidsregels naar aanleiding van deze inzichten aanvullende stappen van het WSW te verlangen in de vorm van het ophalen van obligo of het beperken van mogelijkheden voor corporaties om nieuwe geborgde leningen aan te trekken. Dit betekent dat de achtervangers vanwege de schuldpositie van Vestia voor deze drie jaren een lager zekerheidsniveau accepteert dan de gewenste 99%. BZK heeft WSW daarom verzocht om voor 1 januari 2023 een voorstel uit te werken voor een alternatieve risicometing voor Vestia. Deze risicometing zal worden toegepast indien de financiële situatie van Vestia drie jaar na de inwerkingtreding van de beleidsregels niet is verbeterd. De inzichten van de externe onderzoekers zullen door WSW worden meegenomen in deze uitwerking. Het WSW zal de achtervangers daarnaast op de hoogte houden van ontwikkelingen in het verlies bij default en de kans op default voor Vestia.

#### *2.2.7 Overige bevindingen over de naleving van beleidsregel I*

De internal auditor heeft in 2021 de implementatie en naleving van beleidsregel I beoordeeld evenals de opvolging van acties volgend op eerdere bevindingen uit 2020.

Uit deze beoordeling blijken geen bevindingen in de naleving van beleidsregel I.

### **2.3 Bevindingen over de naleving van beleidsregel II (borging van geldleningen)**

Beleidsregel II beschrijft de voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor deelnemers.

De internal auditor van WSW heeft in 2021 de naleving van Beleidsregel II getoetst. Tot 1 juli 2021 was Beleidsregel II uit de toezicht- en verantwoordingsovereenkomst van kracht. De artikelen 1 t/m 4 daarvan zijn betrokken in de beoordeling door internal audit, de artikelen 5 t/m 7 (sanering) en de artikelen 8 t/m 11 (ongeborgde leningen) niet omdat zowel saneringen als ongeborgde leningen geen deel meer uitmaken van de nieuwe Beleidsregel II per 1 juli 2021.

De conclusie van de internal auditor is dat Beleidsregel II is nageleefd. Er zijn twee verbeterpunten geconstateerd bij de invulling van de bestedingscontrole en de te volgen werkwijze bij getrokken obligoleningen. WSW pakt de aanbevelingen van de internal auditor op in 2022.

De Toezichthouder heeft de uitkomsten van de audit op de naleving van beleidsregel II beoordeeld.

Naast periodieke audits, uitgevoerd door de internal auditor, hanteert WSW ook een kwaliteitscontrole ('continuous control monitoring') op de primaire processen, die eveneens van belang is voor de naleving van beleidsregel II (artikel 5, lid 1). Maandelijks worden de keycontrols beoordeeld op basis van in de voorgaande maand goedgekeurde borgstellingen. Elke tekortkoming wordt ingeschaald naar de zwaarte van de bevinding en geanalyseerd.

Op basis van waarnemingen tijdens continuous control monitoring stelde de internal auditor bij een aantal dossiers een tekortkoming vast met een operationeel risico dat mogelijk leidt tot aantasting van het risicoprofiel en de financiële positie van WSW. Deze tekortkoming heeft betrekking op het niet tot stand komen van de achtervang of een onjuiste verwijzing in de leningovereenkomst. Na constatering van deze tekortkoming heeft WSW herstelacties in gang gezet, inclusief het versturen van 279 wijzigingsovereenkomsten (herstelbrieven) in december 2021 naar alle betreffende corporaties. Op 15 februari 2022 zijn 228 van de 279 herstelbrieven die betrekking hadden op deze tekortkoming getekend retour ontvangen van de corporaties. De getekende herstelbrieven van 51 leningen moeten dus nog worden ontvangen door WSW. WSW bewaakt de afloop hiervan en de Toezichthouder zal dit in 2022 beoordelen.



De Toezichthouder beoordeelt de door WSW ingestelde herstelacties n.a.v. de ontdekte tekortkomingen als positief en zal de afloop van deze herstelacties in 2022 beoordelen.

De Toezichthouder is van oordeel dat beleidsregel II in 2021 in voldoende mate is nageleefd.

#### **2.4 Bevindingen over de naleving van beleidsregel III (informatieverstrekking)**

Beleidsregel III regelt het overleg en de informatieverstrekking van WSW aan de Staat der Nederlanden en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In 2020 was de naleving van beleidsregel III onzeker omdat de processen die de naleving van beleidsregel III moesten waarborgen nog onvoldoende werden beheerst door WSW. WSW heeft in 2020 en 2021 de noodzakelijke verbeteringen doorgevoerd in de informatiestructuur en deze verbeteringen in 2021 in voldoende mate uitgewerkt en vastgelegd in een procesbeschrijving.

De internal auditor van WSW heeft in de audit beleidsregels vastgesteld dat aan alle afspraken in beleidsregel III voldaan is. Er zijn geen constatering gedaan die tot een bevinding hebben geleid. Het ministerie van BZK heeft aangegeven dat ten opzichte van 2020 verbeteringen zijn geconstateerd in de gewenste informatievoorziening.

De Toezichthouder concludeert daarom dat beleidsregel III in 2021 in voldoende mate is nageleefd.

Zoals in de visie op het toezicht al is aangegeven, benadrukt de Toezichthouder in dit verband het belang van een proactieve en transparante informatievoorziening over alle aspecten die voor de beheersing van het achtervangrisico van belang zijn.

### 3 Beheerste en integere bedrijfsvoering

De Toezichthouder concludeert dat de bedrijfsvoering van WSW voldoende beheerst en integer is en dat in 2021 op meerdere onderdelen verbeteringen zijn geïmplementeerd.

#### 3.2 Bevindingen bij de beheerste bedrijfsvoering

De internal auditor van WSW heeft in 2017 een integrale beoordeling gemaakt van het risicobeheersings- en controlesysteem van WSW en verbeterpunten geadviseerd.

Om invulling te geven aan deze verbeterpunten heeft WSW twee projecten gestart:

1. Optimaliseren processen en systemen (OPS)
2. Enterprise Risk Management (ERM)

##### 1. Optimaliseren processen en systemen (OPS)

In 2019 zijn de eerste verbeterde processen in het vernieuwde systeem 'WSW Informatie Management' (WIM) opgeleverd. In 2020 heeft WSW de overige processen ontwikkeld in WIM en is het beheer en support ten behoeve van WIM ingericht. In 2021 heeft WSW de laatste ontwikkelwerkzaamheden aangaande het proces borgen leningen binnen WIM afgerond. Alle primaire processen worden nu volledig in het WIM systeem vastgelegd. Tevens is WIM uitgebreid met een vernieuwde achtervangadministratie.

##### 2. Enterprise Risk Management (ERM)

WSW is in december 2018 gestart met een overkoepelend ERM-project, waarbij met behulp van een externe partij kernrisico's zijn geïdentificeerd. In 2021 heeft WSW de top 10 risico's geïdentificeerd. De vertaling van deze risico's naar de beheersingsmaatregelen in de kernprocessen heeft WSW vormgegeven in het eerste halfjaar van 2021. Bij verschillende risico's zijn actiepunten benoemd. WSW volgt de opvolging ervan met een rapportage.

WSW heeft het voornemen ERM volledig te integreren in de bedrijfsvoering en gaat in 2022 verder met de niet-top-10 risico's om zo het risicolandschap compleet te maken. Ook onderwerpen als tooling en benchmarking komen aan bod en dragen daaraan bij. De Toezichthouder ziet de verdergaande integratie van ERM in de bedrijfsvoering als een positieve ontwikkeling en zal de verdere ontwikkelingen blijven volgen in 2022.

WSW zal in het jaarverslag 2021 voor het eerst een 'in control statement' opnemen.

#### Implementatie nieuwe modellen risicokapitaal

Met de invoering van het nieuwe strategisch programma in 2021 is zowel de bepaling van het vereist kapitaal als het inbaar kapitaal gewijzigd. WSW heeft in 2021 een beheersingskader voor de nieuwe modellen opgesteld. Met dit beheerskader besteedt WSW aandacht aan de opzet en werking van de modellen, waarbij afspraken met de achtervang en de maatschappelijke positie van het borgstelsel als kader dient. WSW beoordeelt en valideert hiermee, in navolging van een in de financiële sector gehanteerde aanpak, vanuit 5 verschillende invalshoeken modelrisico's: vanuit conceptueel, implementatie, input, output en rapportage perspectief.

WSW heeft verder als onderdeel van de implementatie van het strategisch programma in 2021 de controle- en validatieniveaus versterkt en uitgebreid. Een nieuwe schakel vormt de modelcommissie. Deze in 2021 geïnstalleerde commissie bestaat uit drie deskundigen, afkomstig uit de financiële en woningbouwsector. De onafhankelijkheid en zelfstandigheid van de commissie is geregeld in het Charter Modelcommissie en nader uitgewerkt in het Reglement Modelcommissie.

### 3.3 Bevindingen bij de integere bedrijfsvoering

De wettelijke norm voor de integere bedrijfsvoering bij WSW is open en biedt ruimte voor nadere invulling. In 2018 heeft de Toezichthouder daarom voorgesteld om deze norm nader in te vullen aan de hand van het model dat DNB hiervoor hanteert voor de financiële sector (de 7 elementen van een integere cultuur<sup>8</sup>).

DNB doelt met een integere bedrijfscultuur op een sfeer en klimaat waarin men zich, naast het naleven van wet- en regelgeving, ook in ruimere zin gedraagt of handelt op een manier die uitlegbaar en te verantwoorden is.

WSW heeft het model geadopteerd en een beschrijving gemaakt van de wijze waarop WSW in de praktijk invulling geeft en wil geven aan de 7 elementen. Daarbij heeft WSW de 7 elementen ook vertaald naar WSW-competenties en vastgelegd in gedragswaarden als onderdeel van een gedragscode die in 2019 is vastgesteld. WSW houdt periodiek in een logboek bij hoe invulling wordt gegeven aan de 7 elementen van integere bedrijfsvoering.

Uit het logboek blijkt hoe de voorgenomen invulling van de elementen in 2021 gestalte heeft gekregen in overleggen, analyses, plannen, uitvoering en publicaties. Om de gedragswaarden meer te laten leven in de praktijk wil WSW in 2022 dilemmatrainingen organiseren over de 7 elementen van integere bedrijfsvoering.

---

<sup>8</sup> De 7 elementen betreffen: belangenafweging/evenwichtig handelen, consistent handelen, bespreekbaarheid (tegenspraak), voorbeeldgedrag, uitvoerbaarheid, transparantie en handhaving.

## 4 Overige toezichtwerkzaamheden

### 4.1 Overleggen

Ten behoeve van het externe toezicht op WSW heeft de Toezichthouder in 2021 de volgende overleggen gevoerd:

- Met zowel de extern accountant als de internal auditor over de auditplanning en de opzet en uitkomsten van de uitgevoerde werkzaamheden voor zover deze relevant zijn voor het toezicht van de Toezichthouder op de naleving van de beleidsregels en de beheerste en integere bedrijfsvoering.
- Met het bestuur van WSW over belangrijke ontwikkelingen binnen WSW en de (voorlopige) uitkomsten van het toezicht door de Toezichthouder op WSW.
- Met de Raad van Commissarissen over belangrijke ontwikkelingen binnen WSW en de (voorlopige) uitkomsten van het toezicht door de Toezichthouder op WSW. Daarnaast heeft Toezichthouder kennis genomen van de notulen van de vergaderingen van de RvC en de Audit Commissie van WSW.
- Met de directie Woningmarkt van BZK en VNG over belangrijke ontwikkelingen die voor het toezicht op WSW van belang zijn en de (voorlopige) uitkomsten van het toezicht op WSW.

### 4.2 Beoordelingen Geschiktheid en Betrouwbaarheid (G&B)

Voor de herbenoeming van beide bestuurders plus de voorzitter en een lid van de RvC van WSW is over de geschiktheid en betrouwbaarheid in 2021 geadviseerd door de Toezichthouder. Voor de door de RvC van WSW voorgedragen kandidaten zijn positieve zienswijzen afgegeven door de afdeling Vergunningverlening van de Aw. De toezichthouders op WSW vervullen hierbij een adviserende rol zodat hun onafhankelijkheid gewaarborgd blijft.

## 5 Follow-up toezichtactiviteiten voorgaande jaren

### 5.1 Governance audit

Het toezicht op WSW is in het voorjaar van 2017 gestart met het opzetten en uitvoeren van een governance audit bij WSW. De audit heeft geleid tot een rapport van de Toezichthouder met vier aanbevelingen.

De eerste drie aanbevelingen uit de governance audit zijn door het bestuur en de RvC in 2018 opgevolgd. De vierde aanbeveling betrof het ontwikkelen van een perspectief voor de cultuurverandering.

Om opvolging te geven aan de verbeteringen in de (gewenste) cultuur en gedrag en het kennis- en competentie management heeft WSW de volgende projecten gepland en gestart:

1. Nieuw organisatiemodel met teamleiders in plaats van managers
2. Management development voor coachend leiderschap
3. Strategisch personeelsbeleid en KPI's<sup>9</sup>
4. Integriteitscode
5. Opstellen procedures Personeel, Organisatie en Ontwikkeling (P&OO)

Het nieuwe organisatiemodel is in 2019 geïmplementeerd. Onderdeel van de gewenste cultuurverandering is de invoering van modern performance management, waarbij de medewerker in regie is over eigen ontwikkeling en groei. In 2021 is hier verder invulling aan gegeven.

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen, in lijn met de afspraken daarover met de OR, het bestuursmodel geëvalueerd. De Toezichthouder waardeert de opzet en diepgang van de evaluatie. Uit de evaluatie is gebleken dat het huidige model bestaande uit drie bestuurders ongewijzigd blijft, waarbij de invulling van het model door twee bestuurders wordt gedaan.

De uitvoering van de projecten 2 en 3 is in 2020 gestart. In 2021 heeft WSW een verdere invulling gegeven aan coachend leiderschap door op meerdere momenten hier verdieping aan te geven. Een strategische personeelsplanning is in 2021 opgesteld. De integriteitscode is in 2020 geïmplementeerd. Beleid, processen en procedures P&OO zijn gereed en grotendeels geïmplementeerd.

### 5.2 Toezichtsignaal

De Toezichthouder heeft in 2017 een verkenning uitgevoerd naar de gevolgen voor de zekerheidsstructuur van de borgingsvoorziening. De uitgevoerde verkenning heeft in januari 2018 geleid tot een toezichtsignaal van de Toezichthouder aan de minister van BZK.

In dit toezichtsignaal concludeerde de Toezichthouder dat het ontbreken van eenduidige beoordelingscriteria in de beleidsregels financiële sanering leidt tot onzekerheid voor WSW als burger.

WSW heeft de gevolgen van deze beleidsregels voor de zekerheidsstructuur en tweede orde effecten in kaart gebracht in 2019. De maatregelen uit het Strategisch Programma bieden volgens de Toezichthouder een goede oplossing voor deze tweede orde effecten.

Daarnaast is het saneringskader voor woningcorporaties in 2019 geëvalueerd in de evaluatie van de herziene Woningwet. Op basis daarvan en de ervaringen met de saneringsaanvragen tot nu toe is er aanleiding om het saneringskader verder te verbeteren. In 2020 is een wetsvoorstel opgesteld waarin deze verbetervoorstellen zijn opgenomen. Als dit wetsvoorstel in 2022 wordt aangenomen zullen naar verwachting ook de beleidsregels financiële sanering hierop moeten worden aangepast.

---

<sup>9</sup> Key Performance Indicators

## 6 Nawoord bij reactie WSW op conceptrapport

De reactie van de bestuursvoorzitter van WSW op het conceptrapport van de Toezichthouder (zie bijlage 2) geeft de Toezichthouder geen aanleiding tot opmerkingen.

## Bijlage 1 – Grondslag, kader en uitvoering toezichtwerkzaamheden

### Grondslag toezichtwerkzaamheden

De Woningwet bevat in hoofdstuk IV, afdeling 4, paragraaf 2 bepalingen inzake de borgingsvoorziening. De bevoegdheden van de Minister zijn in mandaat verleend aan de Autoriteit Woningcorporaties<sup>10</sup>. De relevante artikelen uit paragraaf 2 zijn onderstaand opgenomen:

#### Artikel 59a

1. Op verzoek van Onze Minister verstrekt het bestuur van de borgingsvoorziening hem inlichtingen over haar werkzaamheden ten aanzien van het door toegelaten instellingen aantrekken van leningen, voor zover dat naar zijn oordeel in verband met het faciliteren van de borgingsvoorziening noodzakelijk is.
2. Het bestuur van de borgingsvoorziening doet onverwijld aan Onze Minister mededeling van alle feiten en omstandigheden waarvan het voor het bestuur redelijkerwijs duidelijk zou moeten zijn dat zij van belang zijn in verband met het faciliteren van de borgingsvoorziening.

#### Artikel 59c

1. Het bestuur van de borgingsvoorziening stelt beleidsregels op met betrekking tot het voorzien in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, van de wet.
2. De beleidsregels hebben in ieder geval betrekking op de kaders voor de borging van geldleningen van deelnemers en voor de financiële soliditeit van de borgingsvoorziening, waaronder:
  - de gehanteerde financiële ratio's en andere risico-indicatoren, en de relatie daarvan met de beoordeling van de financiële positie en de borgingsmogelijkheden van deelnemers;
  - de verstrekking van borging en de uitvoering van maatregelen richting deelnemers met een hoog financieel risico.
  - de maximale omvang per individuele toegelaten instelling van het totaal aan geborgde leningen;
  - de omvang van het risicokapitaal dat toereikend wordt geacht om verliezen van de borgingsvoorziening te dekken;
  - de wijze van informatieverstrekking en data-uitwisseling in het kader van de borging.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld ten aanzien van de onderwerpen, genoemd in het tweede lid.
4. De beleidsregels van de borgingsvoorziening behoeven de goedkeuring van Onze Minister.
5. Onze Minister kan aan de beleidsregels zijn goedkeuring onthouden indien de beleidsregels:
  - in strijd zijn met de wettelijke voorschriften voor toegelaten instellingen, of
  - in onvoldoende mate ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van consistente financiële kaders en normen voor toegelaten instellingen, of
  - in onvoldoende mate bijdragen aan een prudente risicobeheersing.

#### Artikel 59d

1. De wijze waarop de borgingsvoorziening in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, van de wet, voorziet is beheerst en integer.
2. Bij de beoordeling door Onze minister van een beheerste bedrijfsvoering wordt in ieder geval rekening gehouden met de inrichting en kwaliteit van:
  - a. de uitvoerende processen;

---

<sup>10</sup> Artikel 3 lid 3, Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT. Uitgezonderd zijn o.m. artikel 18b vierde en vijfde lid en artikel 18f

- b. de administratieve en interne organisatie;
  - c. de informatievoorziening en communicatie.
3. Bij de beoordeling door Onze minister van een integere bedrijfsvoering wordt in ieder geval rekening gehouden met:
    - a. belangenverstrengeling;
    - b. het begaan van strafbare feiten en andere wetsovertredingen door de borgingsvoorziening, haar bestuurders of haar werknemers, die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden;
    - c. andere handelingen door de borgingsvoorziening, haar bestuurders of haar werknemers die op een dusdanige wijze ingaan tegen hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betamelijk is, en die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden.

#### Artikel 59e

1. Onze Minister kan in het belang van het voorzien in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, van de wet, indien door het nalaten of handelen van de borgingsvoorziening het vertrouwen in de borgingsvoorziening dreigt geschaad te worden of indien de borgingsvoorziening handelt in strijd met het bepaalde in deze paragraaf, de borgingsvoorziening een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De aanwijzing heeft geen betrekking op individuele borgingsbeslissingen.
2. Een aanwijzing omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen van die aanwijzing.
3. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid, wordt een termijn gesteld binnen welke de borgingsvoorziening daaraan dient te voldoen.

#### Artikel 59f

Indien de borgingsvoorziening niet of niet volledig binnen de gestelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 18d, eerste lid, kan Onze Minister bepalen dat de borgingsvoorziening voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts mag verrichten na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring.

#### **Kader toezichtwerkzaamheden**

WSW heeft de vijf onderwerpen die genoemd zijn in artikel 59c lid 2, uitgewerkt in drie beleidsregels. De Toezichthouder houdt toezicht op de naleving van deze drie beleidsregels door WSW die op 1 juli 2021 zijn gewijzigd:

- I. Toereikendheid risicokapitaal van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- II. Kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- III. Overleg en informatieverstrekking van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan de Staat der Nederlanden en VNG

Aansluitend bij de nieuwe beleidsregels heeft de Toezichthouder een nieuwe visie op Toezicht op WSW gepubliceerd<sup>11</sup> die vanaf 1 juli 2021 van toepassing is. In deze nieuwe visie staan vertrouwen en risicogericht toezicht op WSW meer centraal dan voorheen.

#### **Uitvoering toezichtwerkzaamheden**

Voor het toezicht op de uitvoering van de beleidsregels heeft de Toezichthouder gesprekken gevoerd met de bestuurders van WSW, de RvC van WSW, de modelcommissie van WSW, de internal auditor en de externe accountant van WSW. Daarnaast heeft de Toezichthouder de volgende werkzaamheden verricht om tot een oordeel te komen over de naleving van de beleidsregels door WSW:

---

<sup>11</sup> De visie is [hier](#) te vinden.



- Beoordeling van de toereikendheid van het vereiste en inbare risicokapitaal 2021 van het borgstelsel o.b.v. de berekeningen van WSW;
- De relevante observaties beoordeeld, inclusief follow-up door WSW, uit het validatierapport WSW/BZK Model inbaarheid en risicosturing van WSW's risicokapitaal van Deloitte uit 2018;
- De relevante suggesties voor verbetering van de methodiek van het risicobeoordelingsmodel van WSW beoordeeld, inclusief follow-up, uit de doorlichting van DNB uit 2015;
- Beoordeling van de maatregelen uit het Strategisch Programma van WSW die de relevante observaties van Deloitte en suggesties van DNB adresseren.
- Beoordeling van de uitkomsten van het onafhankelijk extern onderzoek dat WSW heeft laten uitvoeren als onderdeel van het Strategisch Programma naar de toepasselijkheid van de voorgestelde grote posten correctie in relatie tot het risicoprofiel van de portefeuille van WSW.
- Beoordeling rapportage en follow-up aanbevelingen van de operational audits die in 2021 zijn uitgevoerd door de internal auditor van WSW:
  - Naleving beleidsregels
  - AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)
  - Uitbesteding (beheersing uitbestede processen)
  - General IT Controls
  - Continuous Control Monitoring
- Beoordeling relevante bevindingen en aanbevelingen uit de managementletters 2020 en 2021 van de externe accountant, inclusief follow-up door WSW.

Voor het toezicht op de beheerste en integere bedrijfsvoering heeft de Toezichthouder gesproken met de bestuurders de teamleider PO&O, en de externe accountant van WSW. Daarnaast heeft de Toezichthouder de volgende werkzaamheden verricht om tot een oordeel te komen over de beheerste en integere bedrijfsvoering door WSW:

- Follow-up beoordeeld van de relevante bevindingen en aanbevelingen uit de managementletters 2020 en 2021 van de externe accountant;
- De uitvoering beoordeeld van de 7 elementen van integere bedrijfsvoering.

## Bijlage 2 – Reactie WSW op conceptrapport



**Ons kenmerk** Bestuur/20220315  
**Onderwerp** Reactie op conceptrapport Toezicht WSW 2021  
**Datum** 15 maart 2022

Autoriteit woningcorporaties  
De heer [REDACTED]  
Postbus 16191  
2500 BD DEN HAAG

Geachte [REDACTED]

Onlangs stuurde u ons het conceptrapport d.d. 2 maart 2022 over het toezicht op WSW in 2021 voor hoor- en wederhoor toe. U verzocht om een schriftelijke reactie. Uw toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels en op een beheerste en integere bedrijfsvoering. In deze brief geven wij een reactie op deze aspecten. Uw conclusies bevestigen ons dat wij op een goede wijze uitvoering geven aan onze activiteiten.

### **Naleving beleidsregels**

#### *Beleidsregel I (toereikendheid risicokapitaal)*

U beoordeelt de naleving van beleidsregel I over geheel 2021 als voldoende voor wat betreft de bepaling van de toereikendheid van het risicokapitaal, rekening houdend met de afspraken die WSW heeft gemaakt met de achtervangers over Vestia. U concludeert verder dat de opzet van de modelgovernance en de modelcommissie van voldoende niveau is. U geeft daarbij aan dat u nog geen oordeel kunt geven over de werking van de modelgovernance en de modelcommissie, omdat de modelgovernance in 2021 nog geen volledige modelcyclus doorlopen heeft en door de modelcommissie nog geen gevraagde en ongevraagde adviezen zijn uitgebracht.

Vanwege onder andere de door u genoemde leningruil tussen Vestia en andere corporaties, die eind vorig jaar is geëffectueerd, zal naar verwachting het vereist risicokapitaal voor Vestia bij een volgende toereikendheidstoets lager zijn. Door deze ontwikkeling bij Vestia is het risico van Vestia voor het borgstelsel kleiner geworden. Met de verwachte splitsing van Vestia in drie lokale corporaties per 1 januari 2023 zal dit risico verder worden verkleind.

Zoals verwoord in uw visie op Toezicht op WSW ligt met de nieuwe beleidsregels de focus niet meer op het voldoen aan de harde eis van 99% zekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal. Zoals wij met elkaar hebben besproken en vervolgens hebben begrepen is hetgeen in uw rapport staat omtrent het accepteren van een lager zekerheidsniveau dan 99% door de achtervangers vanwege de schuldpositie van Vestia, te beschouwen als een conclusie die volledig samenhangt met de afspraken die gemaakt zijn met BZK en VNG over een alternatieve risicometing voor Vestia indien de financiële situatie van Vestia drie jaar na inwerkingtreding van de beleidsregels niet is verbeterd. Per 1 juli 2021 is het door de achtervangers gewenste zekerheidsniveau van 99% opgenomen in de considerans bij beleidsregel I, waarmee WSW rekening houdt. U geeft aan in uw visie dat met de beleidsregels meer open normen zijn geïntroduceerd. Over het gewenste zekerheidsniveau is opgenomen in beleidsregel I dat WSW zijn modelgovernance inricht indachtig het streven naar het gewenste zekerheidsniveau. WSW is dan ook content met uw conclusie dat de opzet van de modelgovernance en de

#### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Postbus 1964 | 1200 BZ Hilversum | Olympia 1G | 1213 NS Hilversum | t +31 35 528 64 00 | info@wsw.nl | www.wsw.nl  
NL81 INGB 0697 3322 41/INGBNL2A | NL95 BNGH 0285 0345 02/BNGHNL2G | Handelsregisternummer 41180946



**Ons kenmerk** Bestuur/20220315  
**Onderwerp** Reactie op conceptrapport Toezicht WSW 2021  
**Pagina** 2/2

modelcommissie van voldoende niveau is. In 2022 zal voor het eerst in een vol kalenderjaar een volledige modelcyclus worden doorlopen.

Vorig jaar merkte u op dat WSW voornemens is om de maatregelen uit het Strategisch Programma stapsgewijs in 2021 te implementeren. Inmiddels is de implementatie nagenoeg afgerond. Alle aan beleidsregel I gerelateerde onderdelen van het Strategisch Programma zijn geïmplementeerd en binnenkort wordt de laatste actie afgerond, een addendum voor de lopende geborgde geldleningen die nog op basis van de oude leningdocumentatie zijn opgesteld.

*Beleidsregel II (kader voor borging van geldleningen)*

U concludeert dat beleidsregel II in 2021 in voldoende mate is nageleefd. Zoals u ook schetst in uw rapport heeft WSW naar aanleiding van de continuous control monitoring waar nodig herstelacties in gang gezet.

*Beleidsregel III (overleg en informatieverstrekking)*

De naleving van beleidsregel III in 2021 beoordeelt u als voldoende. Uw conclusie komt overeen met ons beeld dat wij compliant zijn geweest in de informatieverstrekking aan de achtervang (Staat en de VNG). Indachtig het feit dat zowel achtervangers als deelnemers risico dragen blijft een adequate informatieverstrekking naar alle belangenhouders onze aandacht behouden.

**Beheerste en integere bedrijfsvoering**

U concludeert dat de bedrijfsvoering van WSW in 2021 voldoende beheerst en integer is. Wij ervaren uw conclusie als bevestiging dat WSW op een goede wijze invulling geeft aan een beheerste en integere bedrijfsvoering.

**Tot slot**

In het afgelopen jaar zijn verdere stappen gezet om het borgstelsel nog robuuster te maken. In 2022 zullen we dit waar nodig voortzetten.

Indien u behoefte heeft aan een toelichting op (onderdelen van) deze brief, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid om daarover met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,  
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw



bestuursvoorzitter



Dit is een uitgave van de

**Autoriteit Woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport**

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag  
088 489 00 00

[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

12 april 2022