



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Toezicht WSW 2022

Rapport over het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw



# Toezicht WSW 2022

Rapport over het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Datum 16 mei 2023

## 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  
@inspectieLenT | @ILenT\_Aw

INHOUDSOPGAVE

COLOFON.....	2
VOORWOORD.....	5
SAMENVATTING .....	6
1 OVERZICHT EN SAMENHANG TOEZICHTWERKZAAMHEDEN WSW .....	10
2 BEOORDELING NALEVING BELEIDSREGELS .....	11
2.1 Beleidsregel I (borgingsmogelijkheden WSW).....	11
2.1.1 Rapportage Toereikendheid van het risicokapitaal van WSW .....	11
2.1.2 Modelgovernance en modelcommissie van WSW.....	13
2.1.3 Rapportage externe doorlichting .....	15
2.2 Beleidsregel II (borging van geldleningen).....	17
2.2.1 Beoordelen rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel II .....	17
2.2.2 Beoordelen rapportage Internal Audit naar Bijzonder en Verdiepend Beheer .....	17
2.2.3 Beoordelen rapportages over continuous control monitoring (CCM) .....	17
2.3 Beleidsregel III (informatieverstrekking).....	18
2.3.1 Beoordelen rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel III .....	18
2.3.2 Voeren gesprekken met de Staat en VNG naar naleving Beleidsregel III .....	18
3 BEOORDELING NALEVING BEHEERSTE EN INTEGERE BEDRIJFSVOERING .....	19
3.1 Beoordeling naleving beheerste bedrijfsvoering.....	19
3.1.1 Kwaliteit processen internal audits.....	19
3.1.2 Beleggingsbeleid WSW.....	19
3.1.3 Enterprise Risk Management (ERM) en Business Control Framework (BCF).....	21
3.1.4 Organisatie Internal Audit en Personeel, Organisatie en Ontwikkeling (P&OO).....	22
3.2 Beoordeling naleving integere bedrijfsvoering.....	22
3.2.1 Bevindingen Internal Audit en externe accountant .....	22
3.2.2 Logboek zeven elementen van integere bedrijfsvoering .....	23
3.2.3 Vastlegging van incidenten met betrekking tot integriteit.....	23

4	OVERIGE TOEZICHTWERKZAAMHEDEN.....	25
4.1	Overleggen .....	25
4.2	Beoordelingen Geschiktheid en Betrouwbaarheid (G&B).....	25
5	FOLLOW-UP TOEZICHTACTIVITEITEN VOORGAANDE JAREN.....	26
5.1	Governance audit.....	26
6	NAWOORD BIJ REACTIE WSW OP CONCEPTRAPPORT .....	27
	BIJLAGE 1 – GRONDSLAG, KADER EN UITVOERING TOEZICHTWERKZAAMHEDEN.....	28
	BIJLAGE 2 – REACTIE WSW OP CONCEPTRAPPORT .....	29

## Voorwoord

De Autoriteit woningcorporaties (hierna de Toezichthouder) houdt doorlopend toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Toezichthouder presenteert in het jaarlijkse toezichtrapport de belangrijkste bevindingen en aandachtspunten die voortkomen uit het toezicht op WSW. Het toezicht richt zich daarbij op de beleidsregels I tot en met III en de beheerste en integere bedrijfsvoering.

Voordat wordt ingegaan op bovengenoemde aandachtsgebieden schetst de Toezichthouder zijn algemene beeld van WSW en hoe de samenwerking is ervaren in 2022.

De Toezichthouder is van mening dat WSW een professionele organisatie is met veel kundige medewerkers, waarin ook ruimte is voor collegialiteit. De gesprekken die de Toezichthouder met medewerkers had, waren zeer prettig, deskundig en in een open sfeer. De presentaties die de Toezichthouder ontving, waren van hoog niveau. Onderwerpen werden helder uitgelegd en er was tegelijkertijd ook voldoende diepgang.

WSW neemt de Staat der Nederlanden (de Staat) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, samen de achtervang) goed mee in ontwikkelingen die relevant zijn voor de corporatiesector in het algemeen en voor WSW in het bijzonder. Daarbij maakt ze ook gebruik van de kennis van de Raad van Commissarissen (RvC) en leden van de modelcommissie om zaken tegen het licht te houden en te bespreken. Dat vindt de Toezichthouder positief.

Er is ruimte voor verbetering als het gaat om het proactief informeren van de Toezichthouder. Zo kan de Toezichthouder beter een inschatting te maken van de impact van ontwikkelingen op het risico van WSW en in het verlengde daarvan de achtervang. Dit is essentieel voor het houden van risicogestuurd toezicht en toezicht op basis van vertrouwen.

## Samenvatting

Dit rapport beschrijft de bevindingen en conclusies over het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over het jaar 2022, in zijn rol als Toezichthouder op WSW (hierna: de Toezichthouder).

De Toezichthouder houdt sinds juli 2016 toezicht op WSW. Het toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels en op een beheerste en integere bedrijfsvoering. De Toezichthouder maakt voor de beoordeling gebruik van een vierpuntsschaal. Hierbij is 4 de norm die gehaald moet worden.

Nr.	Kwalificatie	Toelichting op kwalificatie
4	Voldoende	Er zijn geen bevindingen met een grote impact, mogelijk wel <u>aandachtspunten</u> met een beperkte impact.
3	Verbetering aanbevolen	Er zijn bevindingen, maar die zijn niet cruciaal of materieel. Risico blijft binnen tolerantie. Management aandacht en monitoring is gewenst.
2	Verbetering vereist	Er zijn bevindingen, vaak cruciaal of materieel. Risico's dreigen buiten toleranties te vallen en directe actie van het management is vereist.
1	Onvoldoende	Er zijn bevindingen van cruciale of materiële aard. Werking is onvoldoende aangetoond en er wordt buiten de risico tolerantie gewerkt.

### Overzicht beoordeling

Onderdeel beoordelingskader	Totale kwalificatie onderdeel	Verwijzing nadere uitwerking
<b>Beleidsregel I</b>	Voldoende	2.1
<b>Beleidsregel II</b>	Voldoende	2.2
<b>Beleidsregel III</b>	Voldoende	2.3
<b>Beheerste bedrijfsvoering</b>	Verbetering vereist	3.1
<b>Integere bedrijfsvoering</b>	Voldoende	3.2

De Toezichthouder heeft WSW voor de naleving van de beleidsregels I tot en met III een voldoende gegeven. Op het onderdeel beheerste bedrijfsvoering krijgt WSW de score verbetering vereist. De integere bedrijfsvoering wordt met een voldoende beoordeeld. Hieronder volgt een toelichting.

### Beoordeling naleving beleidsregels

#### **Beleidsregel I: voldoende**

Beleidsregel I beschrijft hoe 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. Beleidsregel I regelt verder dat er tenminste elke vijf jaar een externe doorlichting is van de manier waarop WSW het vereiste en beschikbare (risico)kapitaal bepaalt.

De Toezichthouder concludeert dat Beleidsregel I in 2022 voldoende is nageleefd. Er is bij deze beoordeling extra aandacht uitgegaan naar de volgende onderdelen:

- Toereikendheidstoets
- Adviesrol van de modelcommissie
- Uitvoering van de externe doorlichting
- Afwikkeling van Vestia

De Toezichthouder heeft bij Beleidsregel I een viertal **aandachtspunten met beperkte impact** (nummers 1 tot en met 4).

### **Beleidsregel II: voldoende**

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

De Toezichthouder concludeert dat Beleidsregel II in 2022 voldoende is nageleefd. Er is bij deze beoordeling extra aandacht uitgegaan naar de continuous control monitoring rapportages.

### **Beleidsregel III: voldoende**

Beleidsregel III regelt het overleg en de informatieverstrekking van WSW aan de Staat en VNG.

De Toezichthouder concludeert dat Beleidsregel III in 2022 voldoende is nageleefd.

## **Beoordeling naleving beheerste en integere bedrijfsvoering**

De Toezichthouder beoordeelt de inrichting en de kwaliteit van de uitvoerende processen, de inrichting en de kwaliteit van de administratieve en interne organisatie en de inrichting en kwaliteit van de informatievoorziening en de communicatie van WSW. Centraal bij deze beoordeling staat de vraag of de bedrijfsvoering van WSW beheerst en integer is.

### **Beheerste bedrijfsvoering: verbetering vereist**

De Toezichthouder concludeert dat de beheerste bedrijfsvoering op één gebied noodzakelijk moet worden verbeterd. Dit is het beleggingsbeleid. WSW heeft in 2022 haar beleggingsbeleid herzien en daarbij de richtlijnen uit het beleggingsstatuut onvoldoende in acht genomen. Vóór de wijzigingen door te voeren had het beleggingsstatuut moeten worden aangepast. Belanghebbenden (waaronder de achtervang en deelnemersraad) hadden goedkeuring moeten geven voor dit herziene statuut.

De Toezichthouder heeft het bestuur van WSW gevraagd om het proces en de besluitvorming te evalueren. Daar waar gebreken zijn moet WSW deze oplossen en maatregelen nemen om dit in de toekomst te voorkomen. Daarnaast heeft de Toezichthouder gevraagd om de impact van de wijzigingen in het beleggingsstatuut op rendement, risico en obligo inzichtelijk te maken. Zo kunnen stakeholders een weloverwogen besluit nemen over het nieuwe beleggingsstatuut.

De Toezichthouder beoordeelt dit onderdeel van beheerste bedrijfsvoering als **verbetering vereist (nummer 5)**. De Toezichthouder vindt dit punt zo belangrijk, dat het ook de overall score bepaalt van beheerste bedrijfsvoering.

WSW werkt aan een nieuw beleggingsstatuut. Dit wordt naar verwachting in 2023 afgerond. Zodra wijzigingen helder zijn toegelicht en de stakeholders goedkeuring hebben gegeven, kan WSW het nieuwe beleid implementeren. Vanaf dat moment sluiten de beleggingsportefeuille en het beleid zoals staat in het nieuwe statuut weer op elkaar aan. De toezichthouder vertrouwt erop dat dit traject zorgvuldig wordt doorlopen en dat WSW de belanghebbenden hierover duidelijk informeert.

Naast de vereiste verbeteringen heeft de Toezichthouder ook twee bevindingen waarbij verbetering wordt aanbevolen. De Toezichthouder vraagt aandacht voor het voldoende prioriteren en maken van haalbare plannings voor Enterprise Risk Management (ERM), het Business Control Framework (BCF) en onderzoeken van Internal Audit. Zo worden vertragingen voorkomen en projecten tijdig afgerond. De Toezichthouder beoordeelt dit onderdeel op **verbetering aanbevolen** (nummer 6).

Tot slot vraagt de Toezichthouder aandacht voor de kwetsbaarheden binnen Internal Audit en Personeel, Organisatie en Ontwikkeling (P&OO). Daarvoor geldt ook **verbetering aanbevolen** (nummer 7).

**Integere bedrijfsvoering: voldoende**

De Toezichthouder concludeert dat de integere bedrijfsvoering over het geheel genomen voldoende wordt nageleefd. Daarbij vraagt de Toezichthouder wel uitdrukkelijk aandacht voor de vastlegging van incidenten en het inrichten van een procedure voor de afwikkeling van incidenten. Dit onderdeel van integere bedrijfsvoering beoordeelt de Toezichthouder als **verbetering aanbevolen** (nummer 8).

Hieronder volgt een overzicht van de beoordeling van WSW op de verschillende onderdelen van het beoordelingskader. Een nadere toelichting volgt in de hoofdstukken twee en drie.

Nummer bevinding	Onderdeel beoordelingskader	Omschrijving waarnemingen en gevraagde actie	Kwalificatie	Verwijzing nadere uitwerking
1	Beleidsregel I	Scope werkzaamheden modelcommissie wordt uitgebreid. Verwacht wordt dat WSW nagaat of dit een wijziging oplevert in het reglement of het charter.	Aandachtspunt	2.1.b
2	Beleidsregel I	Vastleggen overwegingen, adviezen en besluiten modelcommissie kan uitgebreider.	Aandachtspunt	2.1.b
3	Beleidsregel I	Vier onderdelen kon KPMG niet beoordelen in de externe doorlichting. Van WSW wordt verdiepend onderzoek verwacht op deze onderdelen.	Aandachtspunt	2.1.c
4	Beleidsregel I	Naar aanleiding van het kwalitatieve karakter van de externe doorlichting adviseert de Toezichthouder aan WSW (stress-) scenarioanalyses uit te voeren en ook risico's te kwantificeren. WSW is hier inmiddels mee gestart.	Aandachtspunt	2.1.c
5	Beheerste bedrijfsvoering	Wijzigingen in de beleggingsportefeuille zijn doorgevoerd, waarbij niet is gehandeld conform de procedures die daarvoor gelden. Evaluatie van het besluitvormingsproces door WSW wordt verwacht. Daarnaast verwacht de Toezichthouder dat WSW de impact van wijzigingen in kaart brengt.	Verbetering vereist	3.1.b
6	Beheerste bedrijfsvoering	Enterprise Risk Management (ERM) en Business Control Framework (BCF): De Toezichthouder vraagt aandacht voor het doorontwikkelen van deze systemen en het uitwerken van een structuur om de	Verbetering aanbevolen	3.1.c



		systemen te updaten. Eerdere deadlines worden niet altijd gehaald. Internal Audit: een tweetal onderzoeken is niet afgerond volgens planning. Strakkere sturing op planning wordt verwacht van WSW.		
<b>7</b>	Beheerste bedrijfsvoering	Kwetsbaarheden bezetting Internal Audit en P&OO. Onderzoek naar kwetsbaarheden en doorvoeren van verbeteringen worden verwacht van WSW.	Verbetering aanbevolen	3.1.d
<b>8</b>	Integere bedrijfsvoering	Het proces voor de afhandeling van incidenten is onvoldoende. Het invoeren van een zorgvuldig proces wordt van WSW verwacht.	Verbetering aanbevolen	3.2.c

# 1 Overzicht en samenhang toezichtwerkzaamheden WSW

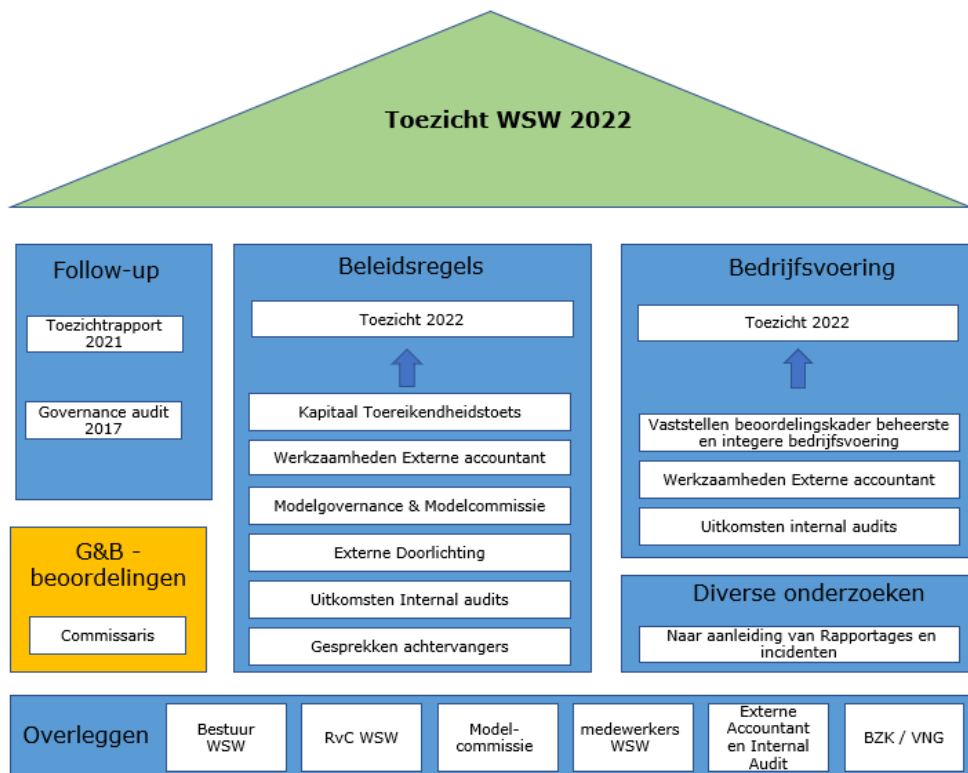
De Aw houdt sinds juli 2016 toezicht op WSW. Het toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels door WSW en op een beheerste en integere bedrijfsvoering.

Doel van het toezicht op WSW is om het achtervangrisico van de Staat en de gemeenten te beheersen en een aanspraak op de achtervang te minimaliseren. Het toezicht op WSW richt zich daarom op de beheersing van de risico's in het borgstelsel voor de achtervang (zoals vastgelegd in de beleidsregels) en daarnaast op de beheerste en integere bedrijfsvoering van WSW.

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. Zo wordt het financieel risico voor de Staat en de gemeenten als achtervang voldoende beheerst.

In 2021 zijn er nieuwe beleidsregels geïntroduceerd. Deze bevatten meer open normen. WSW wordt met deze open normen gehouden aan een bepaald resultaat, maar de manier waarop dat resultaat wordt bereikt, mag WSW in belangrijke mate zelf bepalen. De Aw hanteert als vertrekpunt voor het toezicht een zogenoemde "principle based" aanpak. Het toezicht op de naleving van de beleidsregels en de beheerste en integere bedrijfsvoering is risicogericht en gebaseerd op vertrouwen. Het goed functioneren van onder andere het bestuur en de RvC van WSW is hierbij essentieel. Dit geldt ook voor een goede governance en daarmee het beheersen van de belangrijkste risico's, inclusief het achtervangrisico.

Het volgende overzicht geeft globaal in samenhang de activiteiten weer in het kader van het extern toezicht in 2022 op WSW.



In de volgende hoofdstukken zijn de bevindingen en conclusies van het toezicht op WSW in 2022 per activiteit toegelicht.

## 2 Beoordeling naleving beleidsregels

De Toezichthouder licht onderstaand per beleidsregel toe in welke mate deze is nageleefd. Daarbij wordt aangegeven welke elementen zijn meegenomen in de beoordeling.

### 2.1 Beleidsregel I (borgingsmogelijkheden WSW)

De naleving van Beleidsregel I beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2022 als **voldoende**.

Beleidsregel I beschrijft hoe de toereikendheid van het risicokapitaal jaarlijks moet worden bepaald door WSW. Om te beoordelen of WSW Beleidsregel I heeft nageleefd heeft de Toezichthouder de volgende zaken onderzocht:

1. Rapportage Toereikendheid van het risicokapitaal van WSW
2. Modelgovernance en modelcommissie van WSW
3. Rapportage externe doorlichting
4. Splitsing Vestia
5. Rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel I

#### 2.1.1 Rapportage Toereikendheid van het risicokapitaal van WSW

Beleidsregel I bepaalt dat WSW jaarlijks, uiterlijk op 1 december, de toereikendheid van het risicokapitaal beoordeelt. Dit doet WSW 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 (artikel 4) groter of gelijk is dan het vereist kapitaal (artikel 3). Als het risicokapitaal niet toereikend is, maar inclusief heffing van het maximale jaarlijks obligo gedurende tien jaar daarna wel, dan is WSW in herstel en mag WSW blijven borgen (artikel 5). Als met het maximaal op te halen obligo gedurende tien 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 de Staat en VNG in hun positie als achtervang te hoeven aanspreken.

Het vereist kapitaal van WSW is voor 1 december 2022 berekend door WSW en is gebaseerd op de marktwaarde van het vastgoed en de geborgde leningen per ultimo 2021 en op de vastgestelde ratings (risicoscores) van individuele woningcorporaties per 15 oktober 2022. Het vereiste kapitaal bedraagt volgens WSW € 1.384 miljoen. Het beschikbare risicokapitaal bedraagt per eind 2021 € 2.645 miljoen. Omdat het beschikbare risicokapitaal groter is dan het vereiste kapitaal, is het risicokapitaal van WSW toereikend. Hiervoor wordt verwezen naar de eerder aangehaalde definitie uit artikel 2 lid 2 van Beleidsregel I.

#### *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  $EL = PD \times LGD \times EAD$ . Dit staat voor 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).

WSW berekent het onverwacht verlies van deelnemers die niet in default zijn met de Basel-formule voor banken. Hierbij hanteert WSW een betrouwbaarheidsinterval van 99%. WSW past daarbij een grotenpostencorrectie 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, Woonstichting Geertruidenberg (WSG) en Stichting Humanitas Huisvesting (SHH), is het verwachte verlies de voorziening zoals opgenomen in de jaarrekening 2021 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. Voor zowel de verwachte als onverwachte verliezen heeft in de berekening van het vereist kapitaal voor WSG en SHH een herijking plaatsgevonden in 2022. Voor de verwachte verliezen wordt € 43 miljoen minder kapitaal berekend. Voor de onverwachte verliezen is het bedrag met € 7 miljoen afgenomen. Bij de verwachte verliezen heeft de bijstelling onder meer te maken met de renteontwikkeling, het terugontvangen van overdrachtsbelasting en het kunnen beschikken over de liquide middelen van WSG en SHH. Het onverwachte verlies hangt onder meer samen met de proceskansen bij lopende rechtszaken. In 2022 is WSW ontvankelijk verklaard in zijn beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uitspraak volgt nog.

Het vereiste kapitaal berekent WSW op € 1.384 miljoen. Dit bestaat voor 69% uit verliezen van corporaties niet in default en voor 31% uit verliezen van corporaties in default (WSG en SHH), of anders verdeeld, voor 21% uit verwachte verliezen en voor 79% uit onverwachte verliezen.

	Vereist kapitaal in miljoenen	Percentage
Verwachte verliezen corporaties niet in default	€ 41	3,0%
Onverwachte verliezen corporaties niet in default	€ 914	66,0%
Verwachte verliezen WSG/SHH	€ 255	18,4%
Onverwachte verliezen WSG/SHH	€ 174	12,6%
<b>Totaal Vereist kapitaal</b>	<b>€ 1.384</b>	<b>100%</b>

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

#### *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).

Het beschikbare risicokapitaal van WSW is € 2.645 miljoen:

	Risicokapitaal in miljoenen	Percentage
Risicovermogen WSW	€ 532	20%
Obligolening (2,6%)	€ 1.960	74%
Jaarlijks obligo 0,25% (1e jaar)	€ 153	6%
<b>Totaal (beschikbaar) Risicokapitaal</b>	<b>€ 2.645</b>	<b>100%</b>

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

#### *Gewenste zekerheidsniveau achtervang*

De Staat en VNG achten het risicokapitaal toereikend wanneer de kans dat het risicokapitaal voldoende is om verliezen van WSW te dekken 99% bedraagt. Dit staat in de inleidende paragraaf

(considerans) bij Beleidsregel I. Een hersteltermijn voor WSW van maximaal tien jaar moet hierbij worden betrokken. Op verschillende elementen van het kapitaalbeleid is niet volledig te bepalen of het risicokapitaal met 99% zekerheid voldoende is om deze verliezen te dekken. In de opzet, de toepassing en de beheersing van haar activiteiten spant WSW zich daarom optimaal in om het door de achtervang gewenste zekerheidsniveau te realiseren.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft namens de Staat der Nederlanden in 2021 in de goedkeuringsbrief bij de beleidsregels - mede namens 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 grotenpostencorrectie die het WSW voorstelt in de beleidsregels. De achtervang vindt 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 achtervang vanwege de schuldpositie van Vestia voor deze drie jaren een lager zekerheidsniveau accepteert dan de gewenste 99%.

Voor de onzekerheid die is veroorzaakt door de omvang van Vestia heeft WSW afspraken gemaakt met de achtervang over een alternatieve risicometing voor Vestia. Deze alternatieve risicometing behoefde alleen uitgevoerd te worden als de financiële situatie van Vestia drie jaar na het in werking treden van de nieuwe beleidsregels niet zou zijn verbeterd. Door de splitsing van Vestia per die datum is deze afspraak vervallen. Meer informatie over de splitsing van Vestia staat in hoofdstuk 2.1.d.

De Toezichthouder concludeert dat WSW heeft voldaan aan de voorwaarden van de Toereikendheidstoets. De toets is tijdig uitgevoerd en het risicokapitaal is groter dan het vereiste kapitaal. De Toezichthouder concludeert dat er sprake is van **toereikendheid**.

*Naast de toereikendheidstoets kijkt WSW specifiek naar de omvang van het risicovermogen. De hoogte van het minimale risicovermogen ligt vast in het Reglement van Deelneming (RvD) en wordt bepaald door het hoogste bedrag van*

- (i) De door WSW gevormde voorziening voor verliezen als gevolg van aanspraken op door WSW verstrekte borgstellingen die zich reeds hebben voorgedaan en verliezen waarvan WSW verwacht dat deze zich binnen een tijdsperiode van één jaar zullen voordoen*
- (ii) De minimale liquiditeit ter hoogte van 0,65% van de som van de schuldrestanten per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar*
- (iii) Het risicovermogen dat noodzakelijk is om te voldoen aan de kapitaaltoereikendheidstoets zoals opgenomen in Beleidsregel I.*

*De toets over de gevormde voorziening (i) en de toets om te voldoen aan de kapitaaltoereikendheidstoets (iii) worden jaarlijks in november gedaan. Deze kunnen niet eerder omdat vastgestelde risicoscores per 15 oktober worden gebruikt. De toets over liquiditeit (ii) vindt plaats na afronding van de jaarrekening.*

Op dit moment is toets ii het meest restrictief voor WSW. Het risicovermogen is € 531,8 miljoen en de som van de nominale schuldrestanten is € 83 miljard. Toets ii schrijft voor dat het risicovermogen minimaal € 539,6 miljoen moet zijn ( $0,65\% \cdot 83$  miljard). Het verschil van € 7,8 miljoen is onderdeel van het jaarlijkse obligo dat WSW heeft opgehaald in 2022. Er is in 2022 € 39,8 miljoen obligo geheven. Hiervan is € 21,7 miljoen geheven vanwege de uitstroom van rente en aflossingen WSG en SHH in 2022.

### **2.1.2 Modelgovernance en modelcommissie van WSW**

Beleidsregel I stelt voorwaarden aan de modelgovernance (artikel 7). Het gaat dan om de opzet, toepassing en beheersing van de kapitaal- en risicomodellen die WSW hanteert.

Volgens de considerans bij Beleidsregel I moet WSW bij het inrichten van de modelgovernance rekening houden met het streven naar het door de achtervang gewenste zekerheidsniveau van 99%, zodat het risicokapitaal voldoende is om verliezen van WSW te dekken. Onderdeel van de opzet, toepassing en beheersing is het installeren van een modelcommissie met externe deskundigen die WSW gevraagd en ongevraagd adviseert over de beheersing van de kapitaal- en risicomodellen.

#### *Modelgovernance*

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 het deugdelijk vastleggen van de modellen essentieel. Met de aanleg van een modellenbibliotheek, die jaarlijks wordt geactualiseerd, 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. Daarmee heeft WSW 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. In de modelcyclus wordt een zestal stappen onderscheiden. Ter afronding van de vorige cyclus en als start van de nieuwe cyclus inventariseert WSW welke observaties en bevindingen er zijn gedaan die kunnen bijdragen aan een betere uitvoering van Beleidsregel I. De verbeterpunten uit deze evaluatie onderzoekt WSW verder en werkt zij vervolgens uit in wijzigingsvoorstellen.

Op basis van het soort wijziging en de materialiteit hiervan vindt overeenkomstig de modelgovernance besluitvorming plaats. Waar van toepassing adviseert de modelcommissie het bestuur van WSW over de modelwijzigingen. In de volgende fase wordt het gewijzigde model geïmplementeerd. Tijdens de modelvalidatiefase worden modellen onafhankelijk beoordeeld op geschiktheid voor het beoogde doel. Na de interne validatie en goedkeuring volgt de uiteindelijke toereikendheidstoets.

In 2022 heeft een 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 de gevalideerde modellen zijn wel doorontwikkelpunten geconstateerd voor de toekomst. De Toezichthouder is positief over de uitgevoerde interne validatie en de geconstateerde doorontwikkelpunten.

De modelgovernance heeft in 2022 voor het eerst een volledige modelcyclus doorlopen. Er heeft een evaluatie plaatsgevonden na de vorige cyclus, een wijzigingsvoorstel is uitgewerkt en besproken met de modelcommissie, die positief adviseerde. Besluiten zijn vastgelegd. De nieuwe modellen zijn geïmplementeerd en intern gevalideerd. In het laatste kwartaal zijn conform planning de berekeningen in de toereikendheidstoets uitgevoerd. De Toezichthouder concludeert dat WSW de modelcyclus op een goede manier heeft doorlopen in 2022 en dat deze van voldoende niveau is.

#### *Modelcommissie*

De modelcommissie is door het bestuur van WSW ingesteld per 1 juli 2021. Er zijn drie externe leden benoemd met ruime ervaring op het gebied van kapitaal- en risicomodellen. De taakvervulling en bevoegdheden zijn uitgewerkt in een reglement en een charter. 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 Toezichthouder heeft geconstateerd dat de modelcommissie een waardevolle rol vervult voor WSW. In de commissie is veel kennis en ervaring aanwezig over risicomodellen waardoor ze prima

functioneert als sparringpartner voor de modelexperts binnen WSW. De Toezichthouder heeft ook geconstateerd dat de commissie gevraagde en ongevraagde adviezen heeft uitgebracht in 2022, waarbij de commissie voldoende aandacht had voor de modelvalidaties.

De modelcommissie heeft in 2022 voor het eerst een volledige modelcyclus doorlopen. De Toezichthouder concludeert dat de opzet en werking van de modelcommissie van voldoende niveau is.

De Toezichthouder heeft twee **aandachtspunten** (nummers 1 en 2). Aandachtspunt nummer 1 gaat over de uitbreiding van de scope van de modelcommissie. De commissie is van plan om vanaf 2023 risico's van WSW meer holistisch te benaderen. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de risico's in de modellen, maar ook naar andere risico's voor WSW als burger. De Toezichthouder ondersteunt deze uitbreiding van de werkzaamheden, maar vraagt WSW om na te gaan of hierdoor noodzaak bestaat om het reglement en of het charter te wijzigen. De Toezichthouder vraagt om daarbij ook te kijken naar de belangen van andere adviesorganen van WSW en hoe ermee wordt omgegaan als deze conflicterend zijn.

Aandachtspunt nummer 2 gaat over de beknopte vastlegging van de onderbouwing en de besluitvorming van gevraagde en ongevraagde adviezen. Door deze vastlegging uitgebreider weer te geven wordt duidelijker welke gevraagde en ongevraagde adviezen precies worden gegeven door de modelcommissie en welke overwegingen er aan een advies ten grondslag liggen.

### 2.1.3 Rapportage externe doorlichting

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

WSW stelt de opdracht voor een externe doorlichting in overleg met de Staat en VNG op. De Staat en VNG kunnen ook tussentijds verzoeken tot een dergelijke externe doorlichting. Vanwege de motie Koerhuis (Kamerstuk 29453, nr. 534) gaf WSW in 2022 invulling aan deze afspraak.

De Toezichthouder constateert dat de opdracht voor de externe doorlichting is opgesteld in overleg met de Staat en VNG. WSW heeft de Staat en VNG geïnformeerd over de uitkomsten van de externe doorlichting en de plannen met betrekking tot de uitvoering van aanbevelingen die eruit zijn voortgekomen.

In het onderzoek, uitgevoerd door KPMG, worden 21 specifieke onderwerpen beschreven waar WSW binnen de kaders van Beleidsregel I een nadere invulling aan heeft gegeven. Deze onderwerpen vormen de input parameters van de modellen om het beschikbare en vereiste kapitaal te bepalen.

KPMG concludeert dat de invulling van WSW voor 17 van de onderwerpen de best mogelijke classificatie heeft: 'overwegend passend'. Voor geen van de doorgelichte onderwerpen is de classificatie 'niet passend' aan de orde. Voor vier onderwerpen kan KPMG, zonder nadere analyse, de passendheid niet bepalen. Dit zijn:

- De afslag op waardering onderpand (in default)
- De grotenpostencorrectie
- De afslag voor mogelijke niet-beschikbaarheid jaarlijks obligo
- De afslag voor mogelijke niet-beschikbaarheid gecommiteerd obligo

#### *Oordeel Toezichthouder*

De Toezichthouder heeft de externe doorlichting bestudeerd en gesprekken erover gevoerd met de achtervang, de modelcommissie en WSW zelf. De Toezichthouder komt met twee aandachtspunten naar aanleiding van het onderzoek.

1. Het onderzoek vormt, naar het oordeel van de Toezichthouder, een goede basis voor verder onderzoek. Hierbij moeten met name de vier openstaande punten nader worden onderzocht door WSW. De Toezichthouder is van oordeel dat pas op het moment dat de vier openstaande punten ook zijn beoordeeld, er uitsluitel kan worden gegeven over de passendheid van het

model als geheel. WSW heeft de Toezichthouder laten weten dat zij hiermee aan de slag gaat in 2023; dit is een **aandachtspunt** (nummer 3).

2. De indruk van de Toezichthouder is dat het rapport kwalitatief van opzet is en daardoor enigszins subjectief. De onderwerpen hebben elk hun eigen impact waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen laag, midden en hoog. Harde grenzen tussen deze categorieën ontbreken. De Toezichthouder beveelt daarom aan om in navolging van de externe doorlichting aan de slag te gaan met scenario analyses waarbij de impact van de verschillende onderwerpen (parameters) op de toereikendheid van WSW ook kwantitatief wordt uitgedrukt. In deze scenario's kunnen meerdere parameters tegelijkertijd variëren. Met behulp hiervan wordt voor de achtervang meer inzichtelijk onder welke omstandigheden een beroep op haar kan worden gedaan. WSW heeft aangegeven in 2023 aan de slag te gaan met kwantitatieve scenarioanalyses; **aandachtspunt** (nummer 4).

#### 2.1.4 Splitsing Vestia

Voor Vestia stond 2022 in het teken van de juridische splitsing; na de leningruil die is afgerond in 2021. Met de splitsing wordt beoogd dat enerzijds de volkshuisvestelijke taken voor huurders en gemeenten beter waargemaakt kunnen worden. Anderzijds wordt door splitsing het systeemrisico dat samenhangt met de omvang van Vestia, verkleind. Hierdoor wordt het concentratierisico van WSW en daaraan inherent ook het risico voor het borgstelsel als geheel lager. Dit zal tot uiting komen in de toereikendheidsstoets 2023.

Op 19 september 2022 heeft de Aw goedkeuring gegeven om Stichting Vestia zuiver te splitsen in drie stichtingen. Dit zijn Stichting Hef Wonen, Stichting Hof Wonen en Stichting Stedelink. Stichting Vestia houdt per 1 januari 2023 hierbij op te bestaan. Daarbij gaat het vermogen inclusief alle rechten en plichten van Vestia over op de drie nieuwe corporaties. Door de splitsing ontstaan drie nieuwe kleinere corporaties die lokaal gebonden zijn en dicht bij de huurders en gemeenten staan. De corporaties kunnen zich focussen op de volkshuisvestelijke uitdagingen in de eigen gemeenten. WSW heeft een eigenstandige beoordeling van de splitsing uitgevoerd en afzonderlijk van de Aw ingestemd met het deelnemerschap van de nieuwe stichtingen. Hiervoor heeft WSW aanvullende informatie opgevraagd waaronder de begroting voor 2023.

De oprichting van drie nieuwe corporaties brengt echter ook de nodige risico's met zich mee. Dit komt doordat de organisaties eerst verder op orde moeten worden gebracht voordat zij invulling kunnen geven aan het volkshuisvestelijke beleid in de verschillende gemeenten.

De dekkingsratio DAEB van de drie nieuwe corporaties voldoet na splitsing niet direct aan de norm van 70%. Voor deze overschrijding is op 11 oktober 2022 een goedkeuring gegeven door het ministerie van BZK tot en met 2027. Hierbij is meegewogen dat WSW op basis van haar zekerheidspositie geen extra risico voor zichzelf of de achtervang voorziet bij het afwijken van de dekkingsratio en dat de splitsing van Vestia als geheel voor een verlaging van het risico van het borgstelsel en daarmee het risico voor de achtervang zorgt. Deze goedkeuring was voor de kerngemeenten (Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer en Delft) een belangrijke voorwaarde voor een positieve zienswijze op de splitsing van Vestia.

Belangrijke voorwaarde die in de structurele oplossing is gesteld, is dat de drie nieuwe corporaties functioneren als sobere en efficiënte corporaties. Voor WSW zijn relevant de zelfstandige werking van deze entiteiten en de ontwikkelingen in hun risicoprofiel. Vanuit de gesplitste situatie wordt toegewerkt naar kostenefficiënte corporaties die te vergelijken zijn met de benchmark van de gezamenlijke woningcorporaties.

De corporaties blijven net als hun voorganger in ieder geval in 2023 in bijzonder beheer bij WSW. Daarmee is er intensievere aandacht vanuit de burger voor deze organisaties. Corporaties die op grond van Beleidsregel II een herstelplan op moeten stellen, worden bij WSW ondergebracht bij Bijzonder Beheer.



Door de structurele oplossing voor Vestia en de verbeterde marktomstandigheden is de financiële situatie van (de opvolgers van) Vestia dusdanig verbeterd dat de eerder toegezegde alternatieve risicometing voor Vestia achterwege blijft.

De Toezichthouder blijft de ontwikkelingen volgen in 2023.

### **2.1.5 Rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel I**

Naast de eigen beoordeling van de vier eerder genoemde elementen heeft de Toezichthouder, in lijn met de uitgangspunten van de toezichtvisie 2021, gekeken naar de onderzoeken van internal audit en de externe accountant naar de naleving van Beleidsregel I. Uit deze beoordeling blijken geen bevindingen met betrekking tot de naleving van Beleidsregel I.

## **2.2 Beleidsregel II (borging van geldleningen)**

De naleving van Beleidsregel II beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2022 als **voldoende**.

Beleidsregel II beschrijft de voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor deelnemers. Om te beoordelen of de Beleidsregel II is nageleefd, heeft de Toezichthouder het volgende gedaan:

1. Beoordelen rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel II
2. Beoordelen rapportage Internal Audit naar Bijzonder en Verdiepend Beheer
3. Beoordelen rapportages over continuous control monitoring (CCM)

### **2.2.1 Beoordelen rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel II**

Internal Audit WSW concludeert dat ten aanzien van Beleidsregel II er in 2022 geen bevindingen of aanbevelingen zijn. Wel wordt er gerapporteerd over twee aanbevelingen uit de audit over het jaar 2021 met betrekking tot Beleidsregel II die nog opgevolgd moeten worden. De eerste bevinding heeft betrekking op de bestedingscontrole en de tweede gaat over de werkwijze voor getrokken obligoleningen. De Toezichthouder heeft over de opvolging van de aanbevelingen gesproken met de internal auditor. Er bestaat op dit moment geen twijfel bij de Toezichthouder over het opvolgen van de aanbevelingen.

### **2.2.2 Beoordelen rapportage Internal Audit naar Bijzonder en Verdiepend Beheer**

Uit de audit voor Bijzonder Beheer volgt een aanbeveling met betrekking tot de vereisten waaraan een geactualiseerd herstelplan moet voldoen. Voor corporaties in Bijzonder Beheer geldt dat het herstelplan jaarlijks geactualiseerd moet worden. Aan deze aanbeveling wordt in 2023 opvolging gegeven. De Toezichthouder wordt door WSW geïnformeerd over het vervolg.

### **2.2.3 Beoordelen rapportages over continuous control monitoring (CCM)**

Naast periodieke audits, uitgevoerd door de internal auditor, hanteert WSW ook een kwaliteitscontrole ('continuous control monitoring' oftewel 'CCM') op het primaire proces borgen leningen, die eveneens van belang is voor de naleving van Beleidsregel II (artikel 5, lid 1). Maandelijks worden de key controls beoordeeld op basis van in de voorgaande maand goedgekeurde borgstellingen. Elke tekortkoming wordt ingeschaald naar de zwaarte van de bevinding en geanalyseerd. Deze kwaliteitscontroles zijn door de internal auditor in 2022 overgedragen aan de tweede lijn. In 2023 onderzoekt de internal auditor de controles vanuit de tweede lijn en wordt ook gekeken naar de uitvoering van deze kwaliteitscontroles. De Toezichthouder kijkt in 2023 naar de uitkomsten van deze audit.

In het toezichtrapport over 2021 schrijft de Toezichthouder dat de internal auditor op basis van de CCM bij een aantal dossiers tekortkomingen heeft vastgesteld met een operationeel risico dat mogelijk leidt tot aantasting van het risicoprofiel en de financiële positie van WSW. Deze tekortkomingen hebben betrekking op het niet tot stand komen van de achtervang of een onjuiste verwijzing in de leningovereenkomst. Na constatering van deze tekortkomingen heeft WSW

herstelacties in gang gezet, inclusief het versturen van 279 wijzigingsovereenkomsten (herstelbrieven) in december 2021 naar alle betreffende corporaties. Op 15 februari 2022 waren 228 van de 279 herstelbrieven die betrekking hadden op deze tekortkoming getekend retour ontvangen van de corporaties. Dit betekent dat getekende herstelbrieven van 51 leningen nog ontvangen moesten worden door WSW. Uit een informatieverzoek van de Toezichthouder aan WSW volgt dat de herstelacties volledig zijn afgerond in 2022.

### 2.3 Beleidsregel III (informatieverstrekking)

De naleving van Beleidsregel III beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2022 als **voldoende**.

Beleidsregel III regelt het overleg en de informatieverstrekking van WSW aan de Staat en VNG. Om te beoordelen of WSW Beleidsregel III heeft nageleefd heeft de Toezichthouder het volgende gedaan:

1. Beoordelen rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel III
2. Voeren gesprekken met de Staat en VNG naar naleving Beleidsregel III

#### 2.3.1 Beoordelen rapportage Internal Audit naar naleving Beleidsregel III

De internal auditor van WSW heeft in de audit Beleidsregels vastgesteld dat aan alle afspraken in Beleidsregel III voldaan is.

WSW heeft, naar het oordeel van de internal auditor, niet voldaan aan een informatieplicht die zij heeft richting gemeenten op basis van een overeenkomst tussen VNG en WSW. Er is een overeenkomst tussen WSW en VNG over een nadere uitwerking van Beleidsregel III. Deze is overeenkomst is op 29 april 2022 vernieuwd. Tot die datum gold voor WSW een meldingsplicht richting gemeenten wanneer een corporatie de risicoclassificatie 'rood' krijgt en wanneer die risicoclassificatie komt te vervallen. WSW heeft deze informatieplicht niet nageleefd, maar veronderstelt dat de gemeente voldoende is geïnformeerd. In dit geval ging het om het vervallen van de rode status. De situatie is aan de Toezichthouder gemeld en door WSW geëvalueerd. Verdere acties zijn niet noodzakelijk.

#### 2.3.2 Voeren gesprekken met de Staat en VNG naar naleving Beleidsregel III

De Toezichthouder constateert op basis van gesprekken met de achtervang dat er periodiek overleg is geweest tussen WSW en de achtervang. Dit was op zowel tactisch (operationeel) niveau als op beleidsniveau. WSW heeft ook voldaan aan de informatieverstrekking zoals vastgelegd in een procesbeschrijving en werkafspraken. Daarbij heeft WSW ook aanvullende informatie verstrekt op verzoek van de achtervang. De Toezichthouder constateert dat verbeteringen in de informatiestructuur die zijn doorgevoerd in 2020 en 2021 ook zijn doorgetrokken naar 2022.

### 3 Beoordeling naleving beheerste en integere bedrijfsvoering

Naast de drie beleidsregels is ook gekeken naar de bedrijfsvoering van WSW. Hierbij beoordeelt de Toezichthouder of deze voldoende beheerst en integer is. De algemene kwaliteit daarvan beïnvloedt in belangrijke mate het functioneren, de resultaten en de continuïteit van de organisatie als geheel. Hierna worden deze onderdelen apart behandeld.

#### 3.1 Beoordeling naleving beheerste bedrijfsvoering

De naleving van de beheerste bedrijfsvoering beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2022 als **verbetering vereist**.

Onder beheerste bedrijfsvoering, geregeld in artikel 59d van de Woningwet, wordt verstaan de inrichting en de kwaliteit van de uitvoerende processen, de inrichting en de kwaliteit van de administratieve en interne organisatie en de inrichting en kwaliteit van de informatievoorziening en de communicatie. Bij beoordeling van de beheerste bedrijfsvoering kijkt de Toezichthouder naar de onderzoeken die worden uitgevoerd door Internal Audit (1). Daarnaast verricht de Toezichthouder zelfstandig onderzoek. In 2022 is specifiek gekeken naar drie onderwerpen (2-4):

1. Kwaliteit processen internal audits
2. Beleggingsbeleid WSW
3. Enterprise Risk Management (ERM) en Business Control Framework (BCF)
4. Organisatie Internal Audit en Personeel, Organisatie en Ontwikkeling (P&OO)

##### 3.1.1 Kwaliteit processen internal audits

De Toezichthouder heeft gekeken naar de manier waarop internal audits worden vormgegeven en uitgevoerd. Daarbij is ook gekeken naar het proces rondom de afwikkeling van bevindingen. Audits worden zorgvuldig voorbereid; duidelijk is op basis van welke informatiestukken er onderzoek wordt uitgevoerd. Er is bij medewerkers een goede bereidheid om mee te werken aan de onderzoeken. De uitkomsten van de audits worden besproken in de Risicocommissie. De Risicocommissie geeft vervolgens een advies aan het bestuur over de afhandeling van bevindingen. Het bestuur besluit, op basis van het advies, of er acties volgen naar aanleiding van de bevindingen. De auditor houdt bij of bevindingen worden opgevolgd en of deze in voldoende mate zijn afgehandeld; hiervoor is er een 'findingslist'. De auditor adviseert aan de Risicocommissie of een aanbeveling in voldoende mate is afgehandeld; de Risicocommissie neemt hierover het uiteindelijke besluit. Het bestuur monitort dit hele traject. De Toezichthouder oordeelt dat het proces zorgvuldig wordt doorlopen.

##### 3.1.2 Beleggingsbeleid WSW

In 2022 heeft WSW de beleggingsportefeuille aangepast. De Toezichthouder heeft onderzocht of dit proces zorgvuldig is doorlopen.

###### *Beschrijving wijziging beleggingsportefeuille*

Het risicovermogen van WSW wordt grotendeels belegd en gedeeltelijk liquide aangehouden. In 2014 heeft WSW het beleggingsstatuut (beleggingsstatuut 2014) vastgesteld. In dit beleggingsstatuut 2014 staat het beleid beschreven. In het beleggingsstatuut 2014 staan ook de zaken opgesomd waar WSW zelfstandig nadere invulling aan mag geven. Deze zaken hebben een uitvoerend karakter. Het zijn beheer, depot en administratie van beleggingen. WSW mag niet zelfstandig wijzigingen in het beleid aanbrengen. Aanpassing van het beleid vereist een wijziging in het beleggingsstatuut 2014 die moet worden goedgekeurd door zowel de RvC, de achtervang als de deelnemersraad conform de statuten WSW. Het laatste orgaan is toegevoegd in de statuten WSW van augustus 2021.

In 2020 is het bestaande beleggingsbeleid geëvalueerd en herzien. De doelstelling is, zo staat in het beleggingsbeleid 2020, om met het vermogen een rendement te behalen dat het rendement

van de benchmark die wordt gevolgd zo dicht mogelijk benadert. Om dit te bereiken zal de portefeuille qua samenstelling een goede weerspiegeling zijn van de benchmark. De portefeuille zal op basis van een passief beleid beheerd worden waarbij er gestreefd wordt om de kosten zo laag mogelijk te houden.

In mei 2022 heeft het bestuur van WSW besloten om de bestaande beleggingsportefeuille die gebaseerd is op het beleid uit 2020 te herstructureren. In juni en juli 2022 heeft WSW de herstructurering geïmplementeerd. Alle langlopende beleggingen met looptijd langer dan acht jaar zijn verkocht ten gunste van kortlopende beleggingen met looptijd één tot twee jaar.

Het bestuur heeft zijn herstructureringsbesluit intern besproken en voorgelegd aan Internal Audit en Juridische Zaken. Op basis van de reactie van deze afdelingen heeft het bestuur geconcludeerd dat de herstructurering past binnen het bestaande beleggingsbeleid. Zo is het besluit vervolgens ook gepresenteerd aan de RvC, de achtervang en de deelnemersraad. Er is niet om een akkoord gevraagd.

#### *Oordeel Toezichthouder wijziging beleggingsportefeuille*

Het besluit van het bestuur van WSW van mei 2022, om de beleggingsportefeuille te herstructureren, past volgens de Toezichthouder niet binnen het op dat moment vigerende beleggingsbeleid. De portefeuille is na herstructurering geen goede weerspiegeling meer van de benchmark aangezien in de beleggingsportefeuille leningen met een looptijd langer dan 8 jaar ontbreken. Dit in tegenstelling tot de benchmark waarin ook langlopende leningen (tot en met maximaal vijftien jaar) zitten. Hiermee heeft het bestuur van WSW een actieve positie ingenomen ten opzichte van de benchmark. Dit is in strijd met het passieve beleid dat WSW feitelijk al sinds vaststelling van het beleggingsstatuut in 2014 hanteert en dat nog eens is bevestigd in het beleggingsbeleid 2020. Door de herstructurering zullen verwachte rendementen van portefeuille en benchmark uiteen gaan lopen waardoor de doelstelling (een zo dicht mogelijke benadering) niet wordt gehaald.

WSW heeft in 2022 wel het voornemen geuit om een nieuw beleggingsstatuut op te stellen waarin ook de aanpassing van de looptijden is opgenomen naast een aantal andere beleidswijzigingen, zoals het aanpassen van de huidige benchmark die niet meer bestaat. WSW ziet het nieuwe beleggingsstatuut als sluitstuk waarin de wijzigingen samenkomen.

De Toezichthouder concludeert dat het wijzigingsproces niet is doorlopen conform de statuten WSW. Eerst moet het nieuwe beleggingsstatuut met de voorgenomen wijzigingen worden goedgekeurd en dan pas kunnen elementen zoals de verkorting van de looptijden worden geïmplementeerd.

De Toezichthouder acht het daarbij van groot belang dat de gevolgen van de wijzigingen en de onderlinge samenhang duidelijk in kaart worden gebracht en helder worden gecommuniceerd. Het gaat daarbij primair om verwacht rendement, risico en omvang en spreiding van het toekomstig jaarlijks obligo. Als deze impact inzichtelijk wordt gemaakt, kunnen stakeholders een betere afweging maken over goedkeuring van het beleggingsstatuut. Daarnaast is een toekomstige schommeling in het jaarlijks obligo dat wordt veroorzaakt door fluctuerende beleggingsopbrengsten duidelijker uit te leggen door WSW.

De Toezichthouder concludeert dat de achtervang, deelnemersraad en RvC voorafgaand aan deze wijzigingen onvoldoende zijn geïnformeerd over de impact op rendement, risico en obligo.

De Toezichthouder heeft het bestuur gevraagd om de besluitvorming te evalueren, het proces te verbeteren en om daarnaast de impact van wijzigingen in het beleggingsstatuut inzichtelijk te maken voor stakeholders. De Toezichthouder beoordeelt deze werkwijze als **verbetering vereist** (nummer 5). WSW werkt aan een nieuw beleggingsstatuut. Dit wordt naar verwachting in 2023 afgerond. Zodra wijzigingen helder zijn toegelicht en er goedkeuring is van stakeholders, kan WSW

overgaan tot implementatie van het nieuwe beleid. Vanaf dat moment sluiten de beleggingsportefeuille en het beleid zoals weergegeven in het nieuwe statuut weer op elkaar aan. De Toezichthouder vertrouwt erop dat dit traject zorgvuldig wordt doorlopen en dat de belanghebbenden hierover duidelijk worden geïnformeerd.

### **3.1.3 Enterprise Risk Management (ERM) en Business Control Framework (BCF)**

Het valt op dat in 2022 een tweetal audits niet is uitgevoerd conform planning, namelijk Beheersing top-10-risico's en uitvoering controleplan door Risk Management. Deze onderzoeken hebben raakvlakken met ERM en BCF. Door de vertraging worden de resultaten van de onderzoeken pas in 2023 gepresenteerd. Omdat de Toezichthouder de uitkomsten van de onderzoeken wel relevant vindt in de beoordeling, heeft ze zelf gekeken naar ERM en BCF.

De Toezichthouder heeft gekeken naar ERM en BCF om een beter beeld te krijgen bij de manier waarop WSW beheersmaatregelen treft voor interne en externe risico's.

#### *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 en de beheersmaatregelen beschreven. In het laatste kwartaal van 2022 is de top-10-risico's opnieuw beoordeeld. Het risico framework is uitgebreid met overige niet-top-10 risico's. Daarbij is de focus verschoven naar het handelingsperspectief dat WSW heeft op het moment dat een risico zich openbaart. In februari 2023 wordt gestart met de verdere uitwerking hiervan. Uit gesprekken met medewerkers van WSW blijkt dat het risicobewustzijn binnen WSW is gegroeid in 2022. Risk Management is dynamisch en een continu proces.

#### *BCF*

Naast ERM is BCF een belangrijke pijler onder WSW. In 2020 zijn de vastlegging van de administratieve organisatie met interne controlemaatregelen (AO/IB) geactualiseerd. Daarbij is een directe link gelegd met de risico's en mitigerende maatregelen vanuit ERM. Ook is een aanzet gemaakt om BCF vorm te geven via het Three Lines of Defense (3LoD) model. In 2021 was dan ook de focus gericht op het uitwerken van dit 3LoD model en daarmee BCF te verankeren in systemen en processen. Gedurende 2021 zijn de elementen van BCF gerealiseerd. Dit zijn met name de procesbeschrijvingen, inrichten van het drie-lijns-model, installeren van nieuwe commissies en updaten van commissie charters. De samenhang van alle elementen van BCF is opgebouwd in 2022 en intern besproken. Ten einde een goede toegankelijkheid van BCF te realiseren is software overwogen en eind 2022 is voor een oplossing gekozen om via het intranet BCF te ontsluiten welke uitgewerkt en aan bestuur en teamleiders gepresenteerd wordt in het eerste kwartaal van 2023. In het jaarplan Internal Audit 2023 ziet de Toezichthouder dat de oorspronkelijke planning van BCF 2021 was. De ontsluiting is echter sterk vertraagd en staat nu voor het eerste kwartaal van 2023 op de agenda.

#### *Oordeel Toezichthouder*

De Toezichthouder constateert dat WSW al enkele jaren werkt aan het (door)ontwikkelen van ERM en BCF. Daarbij valt het op dat gestelde deadlines niet altijd worden gehaald. Specifiek voor ERM valt op dat de samenstelling van de lijst met top-10-risico's sinds het eerste kwartaal van 2021 niet is geactualiseerd. De Toezichthouder beveelt aan om ERM periodiek te evalueren en hiervoor vaste momenten in te bouwen. Daarnaast doet de Toezichthouder de aanbeveling om incidenten, gerelateerd aan de risico's uit ERM te registreren en een proces voor afwikkeling in te richten. Het is positief dat WSW ERM steeds verder uitbouwt en ook nadenkt hoe het als instrument kan werken voor de organisatie. De Toezichthouder moedigt WSW aan om blijvend prioriteit te geven aan het doorontwikkelen van ERM en daarbij te sturen op een realistische planning. Hetzelfde geldt voor BCF. Vertaal de ambities naar een planning en stel een eindresultaat vast om naartoe te werken. De Toezichthouder ziet een grote toegevoegde waarde van BCF voor de organisatie. Informatie over processen, risico's en beheersmaatregelen is gecentraliseerd en beter toegankelijk voor medewerkers.

Uit gesprekken met het bestuur van WSW en medewerkers van Bedrijfsvoering & Control blijkt dat ondanks de vertraging er wel aandacht is voor de ontwikkeling van ERM en BCF. De Toezichthouder beoordeelt dit onderdeel op **verbetering aanbevolen** (nummer 6).

### 3.1.4 Organisatie Internal Audit en Personeel, Organisatie en Ontwikkeling (P&OO)

De Toezichthouder heeft in 2022 met extra aandacht gekeken naar de P&OO en Internal Audit. Op basis van gesprekken met de internal auditor en hoofd P&OO constateert de Toezichthouder dat WSW kwetsbaar is op een aantal interne functies. Internal audit wordt door één persoon uitgevoerd. Er is geen interne sparringpartner. Internal audit heeft wel een externe sparringpartner, maar deze partner wordt primair ingezet voor specifieke doeleinden. Daarnaast signaleert de Toezichthouder een continuïteitsrisico. De kwetsbaarheid van audit blijkt, naar het oordeel van de Toezichthouder, onder meer uit de vertraging in de uitvoering van de auditkalender van 2022. De kwetsbaarheid kwam ook naar voren in het eigen onderzoek van WSW naar de auditfunctie; uitgevoerd begin 2022. Voor toezicht op basis van vertrouwen en risicogestuurd toezicht is het belangrijk dat de kwaliteit van de werkzaamheden van de internal auditor in voldoende mate is geborgd. De internal auditor is een belangrijke steunpilaar voor de Toezichthouder en als derde lijn ook een direct aanspreekpunt. WSW gaat in 2023 naar aanleiding van de reflectie op Internal Audit een plan uitwerken voor het doorontwikkelen van de auditfunctie in de organisatie.

Uit gesprekken met P&OO volgt dat er veel aandacht is voor een goed werkklimaat en de ontwikkeling van medewerkers. Het valt de Toezichthouder wel op dat er bij P&OO, bestaande uit drie medewerkers, een sterke afhankelijkheid is van één persoon. De kwetsbaarheid zit daarbij vooral in de beperkte vastlegging van zaken die bij P&OO terecht komen. Als deze persoon de organisatie verlaat, gaan kennis en ervaring mogelijk gedeeltelijk verloren. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 3.2.c. Dit zijn twee punten met score **verbetering aanbevolen** (nummers 7 en 8) voor de organisatie. De Toezichthouder blijft deze ontwikkelingen volgen.

## 3.2 Beoordeling naleving integere bedrijfsvoering

De naleving van de beheerste bedrijfsvoering beoordeelt de Toezichthouder over geheel 2022 als **voldoende**.

Uit artikel 59d van de Woningwet volgt dat de bedrijfsvoering van WSW beheerst en integer moet zijn. Integere bedrijfsvoering houdt in het tegengaan van het risico op belangenverstremgeling en van andere strafbare feiten en andere handelingen die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden. Voor het beoordelen van de integere bedrijfsvoering is naar de volgende zaken gekeken:

1. Bevindingen Internal Audit en de externe accountant
2. Logboek zeven elementen van integere bedrijfsvoering
3. Vastlegging van incidenten met betrekking tot integriteit
4. Verslag vertrouwenspersoon, compliance officer en verklaring bestuur

### 3.2.1 Bevindingen Internal Audit en externe accountant

In 2022 zijn er geen audits uitgevoerd waarbij specifiek is gekeken naar de integere bedrijfsvoering.

In het kader van de controle van de jaarrekening van 2022 ontvangt WSW een managementletter van de externe accountant met daarin de bevindingen van de interim werkzaamheden. In de managementletter wordt gerapporteerd over de voortgang van de controle van de externe accountant, recente ontwikkelingen en bevindingen over de Administratieve Organisatie en de Interne Beheersing voor zover beoordeeld voor de controle van de jaarrekening 2022. Bij de eventuele bevindingen neemt de accountant aanbevelingen ter verbetering op. Hierbij wordt ook onderzoek gedaan naar fraudes en onregelmatigheden. Uit de managementletter van de externe

accountant volgen geen bevindingen met betrekking tot de integere bedrijfsvoering die voor de Toezichthouder aanleiding geven tot verdere acties of aanleiding geven tot zorgen.

### **3.2.2 Logboek zeven elementen van 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 zeven elementen van een integere cultuur).

WSW heeft het model geadopteerd en een beschrijving gemaakt van de manier waarop WSW in de praktijk invulling geeft en wil geven aan de zeven elementen. Daarbij heeft WSW de zeven 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 zeven elementen van integere bedrijfsvoering.

Het logboek van 2021 is vervangen voor een actuele versie opgesteld in december 2022. De Toezichthouder is positief over de nadere uitwerking van de zeven elementen en dat WSW deze actualiseert en ook bijhoudt of de uitwerking van de elementen is gerealiseerd of niet. Verder is de Toezichthouder positief over de debatbijeenkomsten die WSW organiseert over de zeven elementen van integere bedrijfsvoering. Op deze manier is er blijvende aandacht voor integriteit. Dit draagt bij aan een integriteitsbewuste bedrijfscultuur en integer gedrag. WSW heeft het voornemen om na afronding van de eerste ronde van debatbijeenkomsten de gedragscode integriteit te evalueren eind 2023. De Toezichthouder volgt dit traject met belangstelling.

### **3.2.3 Vastlegging van incidenten met betrekking tot integriteit**

De Toezichthouder heeft onderzoek gedaan naar de processen voor incidenten met betrekking tot integriteit. Wanneer er sprake is van een integriteitsschending of er vragen zijn over integriteit dan worden deze behandeld bij P&OO. Deze afdeling bespreekt, als nodig, de meldingen met de compliance officer en de internal auditor of het bestuur. De gesprekken over schendingen, mogelijke overtredingen of vragen van medewerkers over integriteit worden niet vastgelegd in bijvoorbeeld een centraal register of een terugkerende rapportage. Wel is er een jaarverslag van de vertrouwenspersoon waarin incidenten opgenomen kunnen worden en wordt ook verwezen naar informatie bij de compliance officer en informatie die voortkomt uit de internal audits.

De Toezichthouder vindt het belangrijk dat WSW beschikt over procedures en maatregelen met betrekking tot de omgang met en vastlegging van incidenten die zien op de integere bedrijfsvoering. Met een goede vastlegging van incidenten of vragen met betrekking tot integriteit is het risico op een ongelijke behandeling van gelijke gevallen kleiner, daarnaast kan vastlegging ook bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de behandeling van incidenten, het signaleren van repeterende gedragingen en risico's en het optimaliseren van de bedrijfsvoering en werkinstructies om incidenten naar de toekomst toe te voorkomen.

Van WSW wordt verwacht dat zij een procedure optuigt waarin wordt uitgewerkt wanneer sprake is van een incident, welke incidenten met betrekking tot de integere bedrijfsvoering worden onderkent, welke beheersmaatregelen worden genomen, hoe en door wie incidenten intern worden behandeld, wat er over wordt vastgelegd, hoe risico's op herhaling van gelijksoortige incidenten worden voorkomen en hoe het bestuur hier zicht op houdt. Dit onderdeel wordt beoordeeld als **verbetering aanbevolen** (nummer 8).

### **3.2.4 Verslag vertrouwenspersoon, compliance officer en verklaring bestuur**

WSW werkt met een externe vertrouwenspersoon. Jaarlijks wordt een verslag opgesteld door de vertrouwenspersoon. Uit het verslag volgen geen meldingen die voor de Toezichthouder aanleiding hebben gegeven tot het uitvoeren van onderzoekswerkzaamheden. Hetzelfde geldt voor de compliance rapportage die wordt opgesteld door de compliance officer. Tot slot is ook het bestuur

bevraagd op dit onderwerp. Het bestuur geeft aan dat er geen integriteitsschendingen zijn geweest in 2022.



## 4 Overige toezichtwerkzaamheden

### 4.1 Overleggen

Voor het externe toezicht op WSW heeft de Toezichthouder in 2022 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 de teamleider P&OO en de Compliance Officer van WSW over de inrichting van de beheerste en integere bedrijfsvoering
- Met de Teamleider Bedrijfsvoering & Control WSW over ERM, BCF en de CCM rapportages en met de Teamleider Risicomanagement Beleid & Kaders de CRC rapportages.
- Met de accountmanager Vestia van WSW over de (juridische) splitsing van Vestia.
- Met het bestuur van WSW over belangrijke ontwikkelingen binnen WSW en de (voorlopige) uitkomsten van het toezicht door de Toezichthouder op WSW.
- Een vergadering van de RvC is bijgewoond.
- Daarnaast heeft Toezichthouder kennisgenomen van de notulen van de vergaderingen van de RvC en de Audit Commissie van WSW.
- Met de modelcommissie over Beleidsregel I, het geven van gevraagde en ongevraagde adviezen en het doorlopen van de modelcyclus.
- Met de directie Woningmarkt van BZK (de Staat) en VNG over belangrijke ontwikkelingen die voor het toezicht op WSW van belang zijn en de (voorlopige) uitkomsten van het toezicht op WSW.
- Met medewerkers Risk Management over de uitgevoerde toereikendheidstoets en de externe doorlichting.

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

Voor de herbenoeming van een lid van de RvC van WSW is over de geschiktheid en betrouwbaarheid in 2022 geadviseerd door de Toezichthouder. Voor de door de RvC van WSW voorgedragen kandidaat is een positieve zienswijze afgegeven door de afdeling Vergunningverlening van de Aw. De Toezichthouders op WSW vervullen in dit traject 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 was 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 deels afgerond en is een deel blijvend in ontwikkeling of wordt blijvend gemonitord:

1. Nieuw organisatiemodel met teamleiders in plaats van managers
2. Management development voor coachend leiderschap
3. Strategisch personeelsbeleid en Key Performance Indicators
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 (MPM), waarbij de medewerker in regie is over eigen ontwikkeling en groei. In 2021 en verder is hier nadere invulling aan gegeven.

In 2022 zijn twee MPM module I en drie MPM module II trainingen gestart. Driekwart van de medewerkers heeft eind 2022 de training gevolgd. Coachend leiderschap is aan de orde geweest tijdens de heidagen van het bestuur en de teamleiders waarin is ingezoomd op contextueel leiderschap. De Toezichthouder maakt uit de beantwoording van WSW op dat er blijvende aandacht is voor modern performance management.

Het laatste brede medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) dateert van 2021. Het voornemen was om 2022 een plan van aanpak te schrijven op basis van de bevindingen. Hier was volgens WSW echter geen noodzaak meer voor. De resultaten van het MTO zijn in 2022 besproken op afdelingsniveau en met de OR. Naar een belangrijk aandachtspunt dat voortkwam uit het MTO is verdiepend onderzoek gedaan via een Pulse-onderzoek. De Toezichthouder vindt het positief dat WSW structureel aandacht besteedt aan medewerkerstevredenheid.

## 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

In hoofdstuk IV, afdeling 4, paragraaf 2 van de Woningwet staan bepalingen met betrekking tot de borgingsvoorziening. De bevoegdheden van de Minister zijn in mandaat verleend aan de Aw<sup>1</sup>. De relevante artikelen uit paragraaf 2 zijn:

- [Artikel 59a](#)
- [Artikel 59c](#)
- [Artikel 59d](#)
- [Artikel 59e](#)
- [Artikel 59f](#)

Aansluitend op de beleidsregels heeft de Aw een [visie Toezicht op WSW](#) gepubliceerd die vanaf 1 juli 2021 van toepassing is. In deze visie staan vertrouwen en risicogericht toezicht op WSW meer centraal dan voorheen.

---

<sup>1</sup> Artikel 3 lid 3, Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing Aw Woningwet en WNT. Uitgezonderd zijn onder meer artikel 18b lid 4 en 5 en artikel 18f

## Bijlage 2 – Reactie WSW op conceptrapport



Ons kenmerk Bestuur/20230510  
Onderwerp Reactie op conceptrapport Toezicht WSW 2022  
Datum 10 mei 2022

Autoriteit woningcorporaties

De heren [REDACTED]  
Postbus 16191  
2500 BD DEN HAAG

Geachte heren [REDACTED]

Op 1 mei 2023 stuurde u ons het conceptrapport over het toezicht op WSW in 2022 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.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het toezichtrapport, mede gelet op dat in het afgelopen jaar een geheel nieuw toezichtteam is gevormd en er een gewijzigde nummeringsmethodiek is. U geeft aan in uw rapport dat u van mening bent dat WSW een professionele organisatie is met veel kundige medewerkers. Wij waarderen deze opvatting.

### Naleving beleidsregels

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

U concludeert dat beleidsregel I in 2022 in voldoende mate is nageleefd. U heeft daarbij een viertal aandachtspunten met beperkte impact.

Het eerste aandachtspunt betreft de uitbreiding van de scope van de modelcommissie. U verwacht dat WSW nagaat of dit een wijziging oplevert in het reglement of het charter.

De modelcommissie behandelt de onderwerpen aangaande de opzet en werking van de modellen vanuit een bredere blik op risico's, waarbij de adviezen binnen de scope van de modelcommissie passen. De scope van de modelcommissie laten wij daarom ongewijzigd. Dit is ook in lijn met de voorkeur en wens van de modelcommissie. Het aandachtspunt zullen we in ieder geval laten terugkomen in de periodieke evaluatie van de modelcommissie.

Het tweede aandachtspunt betreft de beknopte vastlegging van de onderbouwing en de besluitvorming van gevraagde en ongevraagde adviezen. Door deze vastlegging uitgebreider weer te geven wordt volgens u duidelijker welke gevraagde en ongevraagde adviezen precies worden gegeven door de modelcommissie en welke overwegingen er aan een advies ten grondslag liggen.

Wij nemen dit aandachtspunt over en nemen dit mee in de vastlegging van de gevraagde en ongevraagde adviezen van de modelcommissie.

Het derde aandachtspunt betreft het doen van verder onderzoek naar aanleiding van de rapportage externe doorlichting waarbij volgens u met name de vier openstaande punten nader onderzocht dienen te worden door WSW. Zoals u aangeeft zijn wij hiermee bezig. Wij hebben in onze reactie d.d. 31 oktober 2022 op de rapportage externe doorlichting richting de achtervangpartijen kenbaar gemaakt op welke wijze wij invulling geven of zullen geven aan de vier onderwerpen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Postbus 1964 | 1200 BZ Hilversum | Olympia 1G | 1213 NG Hilversum | 1+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/20230510  
 Onderwerp Reactie op conceptrapport Toezicht WSW 2022  
 Pagina 2/3

De minister voor VRO geeft in zijn brief d.d. 13 maart 2023 aan de Tweede Kamer ook aan dat WSW deze onderwerpen zal bespreken met de achtervangpartijen en de Aw.

Het vierde aandachtspunt is om in navolging van de externe doorlichting aan de slag te gaan met scenario-analyses waarbij de impact van de verschillende onderwerpen (parameters) op de toereikendheid van WSW ook kwantitatief wordt uitgedrukt.

Zoals u weet, zijn wij bezig met (ontwikkeling van) kwantitatieve scenarioanalyses. Uw aandachtspunt steunt ons in onze benadering om eventuele onzekerheden van de methodiek voor de toereikendheidstoets te beproeven door middel van scenarioanalyses. WSW voert minimaal jaarlijks scenarioanalyses en stresstesten uit om inzicht te krijgen in de toepasbaarheid van de uitgangspunten en aannames die bij de berekening van het risicokapitaal en vereist kapitaal worden gehanteerd. Hierbij worden ook de effecten (op de kapitaaltoereikendheid) van een aantal scenario's doorgerekend.

*Beleidsregel II (kader voor borging van geldleningen) en Beleidsregel III (overleg en informatieverstrekking)*

De naleving van beleidsregel II en beleidsregel III beoordeelt u over geheel 2022 als voldoende. Wij ervaren uw conclusies als bevestiging dat WSW op een goede wijze beleidsregel II en beleidsregel III naleeft.

## Beheerste en integere bedrijfsvoering

### *Beheerste bedrijfsvoering*

In uw rapport geeft u uw analyse en oordeel over de wijziging van de beleggingsportefeuille waarbij WSW looptijden van beleggingen heeft verkort. Wij kunnen na lezing van uw toezichtrapport volgen hoe u tot uw analyse en oordeel bent gekomen. Uw oordeel ziet met name op het wijzigingsproces en niet op de inhoud van het genomen besluit.

Wij hebben vanuit een andere lezing van het beleggingsstatuut gehandeld. Wij hebben na bestudering van het beleggingsstatuut geconcludeerd dat de verkorting van looptijden van vastrentende beleggingen past binnen het bestaande beleggingsstatuut. Vanuit deze conclusie hebben wij over de verkorting met de RvC besproken en na besluitvorming ook met BZK, VNG en de Deelnemersraad. De verkorting van de looptijden had als doel om de rentegevoeligheid van de beleggingsportefeuille te verminderen.

Los van de verkorting van looptijden hebben wij ook gewerkt aan een nieuw beleggingsstatuut. Inmiddels hebben wij de benodigde goedkeuringen van RvC, Deelnemersraad, BZK en VNG. Met het wijzigen van het beleggingsstatuut zijn ook enkele punten verduidelijkt waardoor volgens ons ook de kans op verschil van interpretatie hierover is afgenomen.

U vraagt om de besluitvorming te evalueren en daar waar gebreken zijn deze op te lossen en maatregelen te nemen om zulke situaties in de toekomst te voorkomen. Wij zullen uitvoering geven aan uw verzoek. Daarnaast heeft u gevraagd om de impact van de wijzigingen in het beleggingsstatuut inzichtelijk te maken, opdat stakeholders een weloverwogen besluit kunnen nemen over het nieuwe beleggingsstatuut. Voor nieuwe wijzigingen zullen wij hier opvolging aan geven.

Inzake ERM en BCF constateert u dat WSW al enkele jaren werkt aan het (door)ontwikkelen van ERM en BCF. U beveelt aan om ERM periodiek te evalueren en hiervoor vaste momenten in te bouwen. Daarnaast doet u de aanbeveling om incidenten, gerelateerd aan de risico's uit ERM te registreren en een proces voor afwikkeling in te richten. U geeft aan dat het positief is dat WSW ERM steeds verder uitbouwt en ook nadenkt hoe het als instrument kan werken voor de organisatie.



Ons kenmerk Bestuur/20230510  
 Onderwerp Reactie op conceptrapport Toezicht WSW 2022  
 Pagina 3/3

U moedigt WSW aan om blijvend prioriteit te geven aan het doorontwikkelen van ERM en BCF en daarbij te sturen op een realistische planning.

Uw aanbeveling voor het ontwikkelen van deze systemen en het uitwerken van een structuur om de systemen te updaten zien wij als een ondersteuning voor onze inzet en initiatieven met betrekking tot ERM en BCF. In 2023 zullen wij enkele opleveringen en actualisaties afgerond hebben. Onze planning op het gebied van ERM, BCF en ook internal audit zullen wij blijven wegen op de balans van ambitie en realisme.

U vraagt aandacht voor enkele kwetsbaarheden binnen Internal Audit en Personeel, Organisatie en Ontwikkeling (P&OO). Internal audit wordt door één persoon uitgevoerd, zonder interne sparringpartner. Het valt u op dat er bij P&OO een sterke afhankelijkheid is van één persoon en dat de kwetsbaarheid bij P&OO volgens u vooral zit in de beperkte vastlegging van zaken die bij P&OO terecht komen. Als deze persoon de organisatie verlaat, gaan kennis en ervaring mogelijk gedeeltelijk verloren.

De door u gesignaleerde kwetsbaarheden worden herkend en zijn inherent aan de omvang van de organisatie. Gelet op de beperkte omvang heeft WSW één full time internal auditor in vaste dienst. Voor de uitvoering van de auditwerkzaamheden kan de internal auditor een beroep doen op een externe partij die voorheen onze internal auditfunctie vervulde; hetgeen ook in de praktijk plaatsvindt. Met het (kunnen) inschakelen van deze externe partij mitigeren wij zoveel mogelijk een continuïteitsrisico. Bij P&OO zijn drie medewerkers werkzaam en is kennis vastgelegd in beleid en procedures. Uw aanbeveling geeft ons aanleiding om met blijvende aandacht te kijken naar vastlegging van zaken.

#### *Integere bedrijfsvoering*

De naleving van de integere bedrijfsvoering beoordeelt u over geheel 2022 als voldoende. Wij vinden integriteit een belangrijk thema en zoals u aangeeft in uw rapport is bij WSW, via o.a. debatbijeenkomsten, blijvende aandacht voor integriteit. Wij hebben in het kader van integriteit meerdere maatregelen ingericht, denk aan een gedragscode integriteit en een externe vertrouwenspersoon. U vraagt in uw rapport aandacht voor de vastlegging van incidenten en het inrichten van een procedure voor de afwikkeling van incidenten. Gelet op de omvang van de organisatie en het beperkte aantal incidenten (afgelopen jaar geen) was er geen noodzaak tot uitgebreidere vastlegging. Integriteit is echter blijvend in beweging en wij nemen uw aanbeveling mee bij verdere professionalisering. Zo is WSW naar aanleiding van uw aanbeveling reeds bezig met het inrichten van een register.

#### **Tot slot**

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)

16 mei 2023