



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DG Volkshuisvesting en Bouwen
t.a.v. de heer Ir. H. Ton
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon



Ons kenmerk
ILT-2024/26920

Datum 3 juni 2024
Betreft Zienswijze wijziging grenswaarden in Bijlage A bij
beleidsregel II van WSW

Geachte heer Ton,

In uw brief van 24 mei j.l. vraagt u de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om een zienswijze over voorgenomen wijziging in bijlage A bij Beleidsregel II van WSW. Deze wijziging betreft twee grenswaarden van financiële ratio's. U verzoekt de Aw in haar zienswijze in het bijzonder rekening te houden met prudente risicobeheersing, risicobereidheid achtervang en doeltreffendheid van de gehanteerde ratio's. Verder bent u er mee bekend dat de wijziging in de grenswaarden door Aw en WSW samen is voorbereid.

Zienswijze

Samengevat is mijn zienswijze dat de wijziging van deze 2 grenswaarden in de genoemde Bijlage A voorkomt dat er iets verandert voor de risicobereidheid van de achtervang en past bij een prudente risicobeheersing en doeltreffende ratio's. Hieronder vindt u een korte toelichting.

Toelichting

De wijziging in Bijlage A van Beleidsregel II van WSW behelst een aanscherping van de grenswaarden voor de ratio's loan to value (LTV) en solvabiliteit voor de DAEB-tak en het enkelvoudige/geconsolideerde niveau. Deze aanscherping is nodig omdat er een nieuwe berekeningswijze komt voor de beleidswaarde van het vastgoed in de sector. De nieuwe berekeningswijze past beter bij de sector, maar leidt landelijk tot een sterke stijging van beleidswaarde. Bij het handhaven van de oude grenswaarden zou deze beleidswaardestijging leiden tot een forse toename van de leencapaciteit in de sector én de risico's voor de sector, het WSW en de achtervang. Een dergelijke toename van risico's is niet wenselijk. Dat maakt de aanscherping van de grenswaarden noodzakelijk.

Vanuit prudentie is overigens niet alleen gekeken naar de LTV en solvabiliteit, maar naar de hele set financiële ratio's (met elk eigen grenswaarden). In de huidige economische context is de grenswaarde van de rentedekkingsgraad (ICR) het meest restrictief. Dat blijkt ook uit het onderzoek dat Ortec Finance deed voor zijn advies aan de Aw en WSW over het inperken van het macro-economische risico bij de overgang op de nieuwe beleidswaarde. Vervolgens hebben Aw en

WSW zelf ingeschat wat er nog nodig is voor het inperken van het operationeel risico en marktrisico.

Per saldo blijft na de aanscherping van de grenswaardes voor LTV en solvabiliteit de investeringsruimte voor de sector vrijwel gelijk bij de nieuwe beleidswaarde. De meest recente IBW doorrekening laat een vergelijkbaar beeld zien.

Ik hoop dat ik hiermee uw vragen heb beantwoord. Mocht dit niet zo zijn en/of nog nadere toelichting wenselijk zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

drs. A.L.J. Hugens MBA
Directeur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 juni 2024

Ons kenmerk