

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

35

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Woningcorporatiebazen privé actief als vastgoedbelegger, sector scherpt integriteitscode aan»* (ingezonden 30 juni 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 september 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 3263.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Woningcorporatiebazen privé actief als vastgoedbelegger, sector scherpt integriteitscode aan»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u toelichten of er, naar aanleiding van dit bericht, verder onderzoek gaat plaatsvinden naar functionarissen van woningcorporaties die ook beleggen in de particuliere huursector?

Antwoord 2

Het is in eerste instantie aan de corporaties zelf, en in het bijzonder de Raden van Commissarissen (RvC) om de casussen die in het onderzoek van Nieuwsuur naar voren zijn gebracht verder te onderzoeken. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in haar rol als extern toezichthouder de casussen die naar voren zijn gekomen ook tegen het licht gehouden en hierover met de betreffende corporaties gesproken. Inmiddels heeft een aantal functionarissen zelf de conclusies uit het onderzoek van Nieuwsuur getrokken door zich terug te trekken uit hun functie of door hun vastgoedpositie te (gaan) verkopen. De Aw beoordeelt of de RvC daar waar nodig passende maatregelen neemt. Wanneer deze uitblijven kan de Aw gebruik maken van de interventies die haar ter beschikking staan.

¹ NOS, «Woningcorporatiebazen privé actief als vastgoedbelegger, sector scherpt integriteitscode aan», 22 juni 2023, <https://nos.nl/collectie/13938/artikel/2479908-woningcorporatiebazen-privé-actief-als-vastgoedbelegger-sector-scherpt-integriteitscode-aan>.

Vraag 3

Deelt u de mening dat er hier geen sprake is van een incident? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 3

Uit het onderzoek van Nieuwsuur komt naar voren dat bij tientallen topfunctionarissen (bestuurders en commissarissen) sprake is van vastgoedbezit. Gezien dit aantal gaat het om meer dan een incident.

Vraag 4

Kunt u reflecteren op deze berichtgeving in relatie tot de sleutelrol die u de woningcorporaties de komende tijd wilt geven in de aanpak van het woningtekort?

Antwoord 4

Wanneer er sprake is van (de schijn van) belangenverstremgeling of wanneer topfunctionarissen bij woningcorporaties zich niet gedragen als goed verhuurder, dan schaadt dit naar mijn mening inderdaad de integriteit van de corporatiesector.

Het gaat er wat mij betreft om dat topfunctionarissen opereren vanuit een juiste houding, dat wil zeggen rekening houdend met het maatschappelijke karakter van de corporatie en met oog voor hun voorbeeldfunctie. Verder is het van belang dat topfunctionarissen elkaar daar op aanspreken. Dit is primair aan de sector zelf, en in dat licht ben ik tevreden met de aangekondigde aanscherping van de governancecode van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), waarbij voor het verhuren van woningen met een rendementsdoelstelling als uitgangspunt geldt: «Nee, tenzij». Dit is een streng uitgangspunt, dat er in de praktijk naar verwachting toe zal leiden dat er minder topfunctionarissen met een eigen commerciële vastgoedportefeuille bij woningcorporaties werkzaam zullen zijn.

Vraag 5

Kunt u uiteenzetten waar de integriteitscode van de sector betrekking op heeft, gelet op het feit dat het niet specifiek ingaat op privébezit van vastgoed?

Antwoord 5

De governancecode is openbaar te raadplegen en door de sector opgesteld aan de hand van vijf principes; er worden waarden en normen gehanteerd die passen bij de maatschappelijke opdracht, er wordt actief verantwoordelijkheid afgelegd, het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) zijn geschikt voor hun taak, de dialoog met belanghebbenden wordt aangegaan en de risico's worden beheerst.

De aanscherping van de governancecode formuleert een scherp uitgangspunt, namelijk «Nee, tenzij». Het uitgangspunt door aanpassing van de code wordt dus dat topfunctionarissen bij woningcorporaties in principe geen eigen commercieel vastgoed bezitten, tenzij dit heel goed uitlegbaar is en er waarborgen zijn dat (de schijn van) belangenverstremgeling wordt voorkomen.

Vraag 6

Deelt u de mening dat de integriteitscode vernieuwd dient te worden om deze ongewenste situaties te voorkomen?

Antwoord 6

Ik ondersteun de aanscherping van de governancecode door Aedes en VTW. De verantwoordelijkheid voor de inhoud ligt bij Aedes en VTW.

Vraag 7

In hoeverre hebben deze functionarissen hun positie binnen de corporatie kunnen gebruiken om zichzelf te verrijken, door middel van voorkennis, om een huis te kopen en de waarden deze huizen te vergroten?

Antwoord 7

Een dergelijk relatie is niet aangetoond en zal in de regel ook lastig aan te tonen zijn. Daarom gaat het ook om het voorkomen van de schijn van belangenverstremgeling en niet om het aantonen van daadwerkelijke verrijking of botsende belangen.

Vraag 8

Deelt u de mening dat dit een zeer onwenselijke situatie is, gelet op het feit dat het hier een maatschappelijke sector betreft, die maatschappelijke opdrachten vervult en waarbij de functionarissen een voorbeeldfunctie hebben voor de hele huursector?

Antwoord 8

Belangenverstremgeling (of de schijn daarvan) moet te allen tijde worden voorkomen. Van topfunctionarissen van woningcorporaties, zowel bestuurders als commissarissen, mag worden verwacht dat zij de sensitiviteit hebben dat commerciële verhuur door henzelf snel kan leiden tot verstremgeling met het belang van de woningcorporatie, ook al is de verhuur niet expliciet door wet- en regelgeving verboden.

Bovendien hebben topfunctionarissen bij woningcorporaties een voorbeeldfunctie. Dat houdt ook in dat, voor zover zij eigenaar zijn van een eigen vastgoedportefeuille waarvan is vastgesteld dat deze niet in strijd is met de belangen van de woningcorporatie, zij geen onredelijke huurprijzen vragen en zich te allen tijde als goed verhuurder gedragen.

Vraag 9

Bent u van mening dat er sprake is van botsende belangen? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 9

Er kan sprake zijn van botsende belangen, maar of deze zich in de praktijk daadwerkelijk hebben voorgedaan kan ik niet beoordelen. Het gaat daarom, zoals ik ook op heb aangegeven in mijn antwoord op vraag 7, om het voorkomen van de schijn van belangenverstremgeling. Met de woningcorporaties waarover signalen bekend zijn, is de Aw in gesprek over het vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen.

Vraag 10

Hoe kan het dat de Autoriteit woningcorporaties, die toezicht moet houden op de sector, onvoldoende op de hoogte blijkt te zijn? Waarom wisten ook de koepels hier niks van?

Antwoord 10

De Aw stelt bij de beoordeling van aankomende bestuurders en commissarissen vragen over mogelijke deelbelangen van de kandidaat, over de verwevenheid met andere leden van de RvC en/of bestuur en over de onverenigbaarheid met (neven)functies van de kandidaat. Ook wordt gevraagd naar beheersmaatregelen die de RvC treft om mogelijke (schijn van) belangenverstremgeling te voorkomen, beëindigen of beheersen. De vragen zijn bewust open geformuleerd om te voorkomen dat door het specifiek noemen van het ene mogelijke deelbelang, andere deelbelangen onderbelicht worden. Ondanks dat niet expliciet naar vastgoed wordt gevraagd mag van (beoogde) topfunctionarissen bij woningcorporaties worden verwacht dat zij begrijpen dat het hebben van eigen commercieel vastgoed een belang is dat kan botsen met het corporatiebelang. De functionarissen die dit niet hebben gemeld zijn hierin tekortgeschoten.

Vraag 11

Gaat er een evaluatie plaatsvinden naar het functioneren van de Autoriteit woningcorporaties in deze casus?

Antwoord 11

De Aw heeft de casussen die naar voren zijn gekomen zelf ook tegen het licht gehouden en hierover met de betreffende corporaties gesproken. Inmiddels heeft een aantal functionarissen zelf de conclusies uit het onderzoek van Nieuwsuur getrokken door zich terug te trekken uit hun functie of door hun

vastgoedpositie te (gaan) verkopen. De Aw beoordeelt of de RvC daar waar nodig passende maatregelen neemt. Wanneer deze uitblijven kan de Aw gebruik maken van de interventies die haar ter beschikking staan. Ten aanzien van het voorkomen van soortgelijke problematiek in de toekomst is de Aw als extern toezichthouder van mening dat de acties en maatregelen die de sector zelf in reactie op het onderzoek van Nieuwsuur neemt voldoende vertrouwen bieden. Dit past bij de principle-based uitgangspunten in de recent herziene Woningwet en het risicogericht toezicht door de Aw hierop. Hierbij ligt de focus op het bredere belang van stevig intern toezicht bij woningcorporaties om (de schijn van) belangenverstrengeling en niet-integer handelen te voorkomen. De Aw zal de komende tijd die acties blijven monitoren, maar ziet gegeven de reactie vanuit de sector vooralsnog geen reden om zelf aanvullende maatregelen te nemen. Ik ondersteun deze lijn.

Vraag 12

Welke mogelijkheden heeft u om te voorkomen dat ook maar de schijn van belangenverstrengeling wordt gewekt door functionarissen van de woningcorporaties?

Antwoord 12

Ik verwacht dat, met de aanscherping van de governancecode van Aedes en VTW, het risico op situaties als de onderhavige sterk wordt beperkt. Daarnaast onderzoekt de Aw de verschillende signalen en zal de Aw de uitvoering van de acties die de sector neemt ook blijven monitoren.

Vraag 13

Op welke manier is het wel mogelijk voor een functionaris van een woningcorporatie om vastgoed in bezit te hebben voor de verhuur? Aan welke voorwaarden moet dan worden voldaan?

Antwoord 13

Verhuur van vastgoed in het gereguleerde segment in het werkgebied van de corporatie is in beginsel ongewenst. Of er sprake is van onverenigbaarheid met het lidmaatschap van bestuurders en commissarissen, of sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling, is afhankelijk van verschillende factoren en de beoordeling daarvan is maatwerk. Om hierover vooraf meer duidelijkheid te bieden is het aanpassen van de governancecode met een uitgangspunt van «nee, tenzij» een goede stap. Ter ondersteuning van deze aanpassing wordt door de sector gewerkt aan een meer concrete handreiking die invulling geeft ten aanzien van privé verhuur van vastgoed.

Vraag 14

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 13

Ja.

Toelichting

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van de leden Inge van Dijk (CDA) en Van Baarle (DENK), ingezonden 28 juni 2023 (vraagnummer 2023Z12185) en van Nijboer (PvdA), ingezonden 28 juni 2023 (vraagnummer 2023Z12186).