

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

### 37

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Woningcorporatiebazen privé actief als vastgoedbelegger, sector scherpt integriteitscode aan»* (ingezonden 28 juni 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 september 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 3262.

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Woningcorporatiebazen privé actief als vastgoedbelegger, sector scherpt integriteitscode aan»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Hoe beoordeelt u het feit dat corporatiebazen zelf woningen verhuren voor rendement?

#### Antwoord 2

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 tot verstremgeling kan leiden met de belangen van de woningcorporatie, ook al is de verhuur niet expliciet door 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 zijn met de belangen van de woningcorporatie, zij geen onredelijke huurprijzen vragen en zich te allen tijde als goed verhuurder gedragen.

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

### Vraag 3

Wat vindt u ervan dat sommige van deze woningen op een steenworp afstand liggen van grote herstructureringsprojecten in opdracht van de corporatie waar deze bestuurders actief zijn?

### Antwoord 3

Dit is onwenselijk: de kans op (de schijn van) belangenverstremgeling is dan te groot.

### Vraag 4

Wat vindt u ervan dat bij de bouw van sommige van deze woningen aannemers betrokken zijn die ook opdrachtnemer zijn van de corporatie waar deze bestuurders actief zijn?

### Antwoord 4

Hiervoor geldt hetzelfde als voor de situatie in vraag 3, namelijk dat dit onwenselijk is omdat de kans op (de schijn van) belangenverstremgeling daarbij te groot is.

### Vraag 5

Hoe kan mogelijke belangenverstremgeling in dergelijke situaties beter worden voorkomen?

### Antwoord 5

De sector is wat mij betreft primair zelf aan zet, omdat het belangrijk is dat integriteit en maatschappelijke sensitiviteit kwaliteiten zijn die worden geïnternaliseerd en niet extern afgedwongen. Topfunctionarissen moeten elkaar daar op aanspreken zodat, ook in die gevallen dat de regelgeving ruimte laat of onduidelijk is, beslissingen worden genomen vanuit de juiste houding.

Ik zie dat de sector dit oppakt met de aanscherping van de governancecode van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze aanscherping, waarbij voor het verhuren van woningen met een rendementsdoelstelling als uitgangspunt geldt «nee, tenzij», onderschrijf ik volledig. 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.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft 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.

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) belangenverstremgeling 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 6

Deelt u de mening dat bestuurders en toezichthouders er voor de belangen van huurders zitten, dus nooit zelf voor torenhoge huren mogen verhuren of anderszins belangen mogen hebben die ook gespannen voet staan met de doelstellingen van de sociale woningbouw? Deelt u de opvatting dat voor deze mensen geen plaats is en we ze kunnen missen als kiespijn? Bent u bereid de betreffende corporaties daarop aan te spreken?

Antwoord 6

Zie hiervoor mijn antwoord op vragen 2 en 5.

Vraag 7

Gaat u met de Autoriteit Woningcorporaties in gesprek om te kijken hoe de integriteitscode verder kan worden aangescherpt? Zo ja, kunt u de resultaten hiervan terugkoppelen?

Antwoord 7

Zie mijn antwoord op vraag 5.

### **Toelichting**

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