

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

31

Vragen van de leden **Inge van Dijk** (CDA) en **Van Baarle** (DENK) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht dat commissarissen en bestuurders bij zo'n twintig woningcorporaties privéhuizen blijken te verhuren voor persoonlijk rendement* (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. 3261.

Vraag 1

Bent u bekend met het gezamenlijk onderzoek van de NOS en Nieuwsuur, waaruit blijkt dat commissarissen en bestuurders bij zo'n twintig woningcorporaties privéhuizen blijken te verhuren voor persoonlijk rendement?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Deelt u de mening dat bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, gezien hun publieke functie, een voorbeeldrol hebben en dat het daarom principieel onwenselijk is dat zij vastgoed verhuren voor persoonlijk rendement?

Deelt u de mening dat het verhuren van deze huizen voor maandbedragen die niet redelijk zijn dubbel onwenselijk is en afbreuk doet aan de geloofwaardigheid van de sector?

Antwoord 2 en 3

Belangenverstrengeling (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 (de schijn van) verstrengeling met het belang van de woningcorporatie, ook al is de verhuur op zichzelf niet expliciet door wet- en regelgeving verboden.

Dit gezegd hebbende, onderschrijf ik de aanscherping van de governancecode van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

¹ NOS, «Onderzoek: de twee gezichten in corporatieland», 22 juli 2023, <https://nos.nl/nieuwsuur/collectie/13938/artikel/2479920-onderzoek-de-twee-gezichten-in-corporatieland>.

(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.

In de uitzonderlijke gevallen dat het bezit van woningen met een rendementsdoelstelling niet leidt tot strijd met de belangen van de corporatie, zal dit altijd goed uitlegbaar moeten zijn, transparant verantwoord moeten worden en mag er aantoonbaar geen sprake zijn van belangenverstrengeling. Ik verwacht van Raden van Commissarissen (RvC) dat hiervoor aandacht is en dat zij in deze uitzonderlijke gevallen hebben gezorgd voor waarborgen die belangenverstrengeling of de schijn daarvan voorkomen.

Verder 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 4

Klopt het dat woningcorporaties het huizenbezit van de functionarissen op dit moment niet hoeven te melden bij de Autoriteit woningcorporaties? Zo ja, wat vindt u hiervan? Zo ja, waarom is hiervoor gekozen?

Antwoord 4

De Autoriteit woningcorporaties (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) belangenverstrengeling 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 5

Hoe is het mogelijk dat na de uitkomsten van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties in 2014 een lacune is blijven bestaan in het toezicht op het vastgoedbezit van corporatiebestuurders en de (schijn van) belangenverstrengeling die hier mogelijk uit voortvloeit?

Antwoord 5

De lessen van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties zijn vertaald met de wijziging van de Woningwet in 2015 naar strengere regelgeving op allerlei terreinen, inclusief een onafhankelijke externe toezichthouder. Regelgeving kan echter niet elke situatie voorzien. Daarom is het hebben van een juiste houding bij topfunctionarissen van woningcorporaties zo belangrijk. Dit moet iets zijn van de sector zelf. Met de aanscherping van de governancecode wordt daartoe een belangrijke stap gezet.

Vraag 6

In hoeverre overtreden bestuurders van woningcorporaties die privévastgoed verhuren voor persoonlijk rendement in de directe omgeving van de woningcorporatie waarvoor zij werken de Woningwet, waarin staat dat het lidmaatschap van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties onverenigbaar is met enige andere functie waarvan de uitoefening nadelig kan zijn voor de belangen van de corporatie?

Antwoord 6

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 7, 8, 9 en 10

Deelt u de mening dat de genoemde praktijken de integriteit van de corporatiesector schaden en het daarom van cruciaal belang is om zo spoedig mogelijk met aangescherpte regelgeving en aanpassingen van het toezichtkader te komen?

Heeft de regelgeving voldoende sanctionerende maatregelen wat u betreft, mede gezien deze recente berichtgeving?

Hoe gaat u sturing geven aan en toezien op de aanscherping van de regels en de handhaving van deze aangescherpte regelgeving?

Klopt het dat de Autoriteit woningcorporaties, die toezicht moet houden op de sector, een onderzoek gaat instellen naar het privé verhuren van huizen door hoge functionarissen van woningcorporaties? Zo ja, bent u bereid de uitkomsten van dit onderzoek met de Tweede Kamer te delen?

Antwoord 7, 8, 9 en 10

Wanneer er sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling of wanneer topfunctionarissen bij woningcorporaties zich niet gedragen als goed verhuurder, dan schaadt dit naar mijn mening inderdaad de integriteit van de corporatiesector. Ik verwacht van topfunctionarissen bij woningcorporaties dat zij zich in hun handelen te allen tijde bewust zijn van het maatschappelijke karakter van de corporatie en van hun voorbeeldfunctie. Hun integriteit mag niet ter discussie staan. Ik vind het ook belangrijk dat topfunctionarissen elkaar daar op aanspreken. Dit is primair aan de sector zelf, en daarom is de aanscherping van de governancecode van Aedes en VTW naar mijn mening de juiste weg om dit te bereiken.

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 11

Klopt het dat Aedes de integriteitscode gaat aanscherpen specifiek op dit punt? Bent u in overleg met Aedes hierover en bent u van mening dat dit afdoende is? Hoe zorgt u ervoor dat ook bestuurders van woningcorporaties die niet zijn aangesloten bij Aedes zich houden aan deze integriteitscodes?

Antwoord 11

Dat klopt, Aedes en VTW gaan de gezamenlijke governancecode aanscherpen, zie mijn antwoord op de vragen 2, 7 en 9.