



SEPTEMBER 2023

HANDREIKING

# Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit

vereniging van  
woningcorporaties



vereniging van toezichhouders in woningcorporaties

# Inleiding

Voor u ligt de Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit van VTW en Aedes. Deze handreiking heeft als belangrijkste doel om het gesprek te faciliteren dat de raad van commissarissen (RvC) heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit.

## Aanleiding

Naar aanleiding van het onderzoek van de gezamenlijke onderzoeksredactie van de NOS en Nieuwsuur in het voorjaar van 2023 naar woningverhuur door bestuurders en commissarissen, kondigden de VTW en Aedes aan te komen met een nadere verduidelijking van de Governancecode over vastgoedbezit en leden verzocht bestaande gevallen opnieuw te melden bij de eigen RvC.

NOS/Nieuwsuur stelt legitieme vragen aan de sector: is het acceptabel dat bestuurders en commissarissen zich met dezelfde activiteiten bezighouden als de corporatie waarvoor zij werken – zeker in de eigen woningmarktregio, en dit niet altijd melden en laten beoordelen door de RvC? Is er sprake van belangenverstrengeling, of op zijn minst de schijn daarvan, omdat bestuurders en commissarissen voorkennis hebben over woningmarktontwikkelingen en beleid? Hoe zit het met het morele kompas in de sector?

Er is gebleken is dat er inderdaad casussen waren in strijd met de Governancecode, dat heeft in sommige gevallen geleid tot het neerleggen van functies en afstand nemen van bezit. We hebben ons handelen kritisch tegen het licht gehouden. Dat zorgde tevens voor scherpe discussies, juist omdat niet alles in regels te vangen is: wanneer kan een bepaalde handeling nog wel, en wanneer moet je dat niet willen om de ‘schijn van’ te vermijden. Omdat we met z'n allen in een sector werken waar kritisch naar wordt gekeken, komt die mogelijke belangenverstrengeling nu eenmaal sneller in beeld. De voorbeeldfunctie die we hebben maakt dat integriteit bij alles wat we doen een rol speelt.

## Het goede gesprek voeren

We spraken met elkaar af om de bestaande gevallen (opnieuw) te melden bij de eigen RvC zodat daarover het goede gesprek gevoerd kan worden. Als hulpmiddel bij deze gesprekken hebben (een delegatie van) VTW en Aedes in de zomer van 2023 gewerkt aan deze Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit. Bij het opstellen hiervan zijn tevens het NVBW bestuur en de Commissie Governancecode geconsulteerd. De handreiking bestaat uit een aantal uitgangspunten ter verduidelijking van de Governancecode (over verschil bestuurders en commissarissen, over de afstand tot eigen werkgebied, over goed verhuurderschap).

We hebben overduidelijke gevallen die wel en niet toelaatbaar zijn uitgelicht, maar niet alles is in regels te vangen, juist hierover moet het goede gesprek binnen de RvC gevoerd worden. De afweging en beoordeling

of het handelen in strijd is met de Governancecode zijn maatwerk en liggen primair bij de RvC. De RvC zal hierbij onder meer moeten afwegen en beoordelen of en hoe het vertrouwen in de corporatie, de sector als geheel en de eigen rol als bestuurder of commissaris geschaad kan worden door het privé en zakelijk handelen van de bestuurder of commissaris.

### **Evaluatie Governancecode Woningcorporaties**

De evaluatie van de Governancecode Woningcorporaties stond gepland voor 2024. Deze evaluatie starten we nu al in het najaar van 2023. De evaluatiecommissie zal uit vertegenwoordigers van de Commissie Governancecode, de VTW, de NVBW, externe deskundigen en Aedes bestaan. De commissie krijgt de opdracht te onderzoeken of de principes van de Governancecode en de onderliggende normen en regels nog goed aansluiten bij de huidige tijd en voldoende duidelijk zijn. Daarbij zullen zij ook de Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit meenemen en ons adviseren hoe deze (deels) moet worden opgenomen in de Governancecode. Uiteraard betrekken wij leden van de VTW en Aedes bij de evaluatie.

### **Levend document**

Ook deze handreiking is een 'levend document'. Integriteit is iets waarover we voortdurend met elkaar in gesprek moeten blijven. Dat geldt voor bestuurders, commissarissen maar ook voor alle corporatiemedewerkers. Zo hebben we in 2022 als VTW en Aedes een [Handreiking Integriteit](#) opgesteld om het onderwerp te agenderen en er regelmatig over te praten. De integriteit van onze sector mag immers niet ter discussie staan.

### **Gesprekken faciliteren**

Graag benadrukken we dat deze handreiking bovenal is opgesteld om de gesprekken met de RvC te faciliteren. Hiermee willen wij duidelijkheid geven in antwoord op de vele vragen van onze leden over het (opnieuw) beoordelen van vastgoedbezit en willen we tevens als sector laten zien de daad bij het woord te voegen.

### **Reactie AW**

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft op dit moment vertrouwen in de stappen die de corporatiesector zet na maatregelen en gepresenteerde handreiking van Aedes en VTW over vastgoedbezit. De Aw voert vanuit het governancetoezicht het gesprek met de woningcorporaties over de naleving van de Governancecode en de toepassing van de handreiking om (de schijn van) belangenverstrengeling en niet-integer handelen te voorkomen.

# HANDREIKING: OPNIEUW BEOORDELEN VAN VASTGOEDBEZIT

Recent bleek dat de interpretatie van onze Governancecode over vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen vragen en discussie oproept en om nadere toelichting vraagt. Een (brede) evaluatie van de Governancecode is al voorzien; dat proces zal binnenkort starten. Maar gelet op het grote belang van transparantie en de vragen die VTW-leden en Aedes-leden over dit onderwerp stellen, is het op zijn plaats om versneld een duidelijke interpretatie over dit onderwerp te geven.

Deze handreiking is door VTW en Aedes opgesteld en is bedoeld om het gesprek en de toetsing binnen de raad van commissarissen (RvC) te faciliteren. We hebben hiervoor tevens het bestuur van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en de Commissie Governancecode geconsulteerd. Als onafhankelijk toezichthouder heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aangegeven vertrouwen te hebben in deze zelfregulering, die past bij de principle-based uitgangspunten in de recent herziene Woningwet en het risicogericht toezicht daarop.

De bepalingen uit de Governancecode blijven leidend. In het besef dat niet alles in regels is te vangen, beoogt deze handreiking te verduidelijken 'wat wel en niet kan'. En daarmee wil deze handreiking bestuurders en (raden van) commissarissen houvast bieden. Uiteraard zal de handreiking ook behulpzaam zijn bij de gesprekken met nieuw aan te stellen bestuurders en commissarissen.

Zoals de Governancecode een 'levend document' is, zo geldt dit ook voor deze handreiking. Deze zal daarom ook betrokken worden bij de geplande brede evaluatie van de Governancecode.

## Begrippenlijst

- a) **Aedes:** De vereniging van woningcorporaties.
- b) **VTW:** De vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.
- c) **Woningcorporatie:** Een woningcorporatie die lid is van Aedes.
- d) **Bestuurder:** De (interim) bestuurder of statutair directeur van een woningcorporatie.
- e) **RvC:** Een raad van commissarissen van een woningcorporatie.
- f) **Commissaris:** Een lid of voorzitter van de RvC van een woningcorporatie die lid is van de VTW.

- g) **Aw:** De Autoriteit woningcorporaties.
- h) **Vastgoedportefeuille:** Het totaal van al het vastgoed dat een persoon, de eigen BV van een persoon of het fonds waarvan een persoon (mede)aandeelhouder is, (mede)bezit, (mede)verhuurt of (mede)beheert. Dat kan gaan om verschillende objecten zoals grond, woningen/ appartementen (al dan niet met bestemming wonen), zorgvastgoed, kantoren, winkelpanden, horecapanden etc.
- i) **Woningmarktregio:** De woningmarktregio (conform Woningwet) waarin een corporatie actief is.
- j) **Goed verhuurderschap:** Verhuur conform vigerende regelgeving en houding & gedrag die binnen de waarden en normen past die de corporatie uitdraagt (voorbeeldfunctie).

### **Uitgangspunten**

Zoals eerder gezegd is de Governancecode leidend. Daarin staat onder andere dat bestuurders en commissarissen onder geen enkele voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie (bepalingen 3.6 en 3.26). Dat de corporatie geen belangenverstremgeling duldt (bepaling 1.4) en dat bestuursleden verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van belangenverstremgeling en ook de schijn daarvan dienen te vermijden (bepaling 3.6). En ook dat bestuurders en commissarissen een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct moeten melden aan de RvC (respectievelijk bepalingen 3.7 en 3.27). In de code staat ook dat leden van bestuur en RvC waarden en normen hanteren die passen bij de maatschappelijke opdracht. Daarmee vervullen zij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de hele sector (Principe 1 en bepaling 1.2). In bijlage 1 is voor de volledigheid een overzicht opgenomen van alle bepalingen uit de Governancecode die dit onderwerp raken.

#### **Uitgangspunt 1**

Wanneer er sprake is van het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille door bestuurders of commissarissen dient dit altijd te worden gemeld bij de eigen RvC (bepaling 3.7 en 3.27 van de Governancecode woningcorporaties), en te worden beoordeeld door de RvC. Daarnaast bestaat er een meldplicht bij de Aw in geval van (her)benoeming van bestuurders en leden van de RvC. De bestuurders en de commissarissen horen zich zodanig te gedragen, ook privé en in hun private zakelijke aangelegenheden, dat het vertrouwen in de corporatie, de sector als geheel en de eigen rol als bestuurder of commissaris, niet wordt geschaad. Dit vloeit voort uit de Governancecode (Principe 1 en bepaling 1.2 van de Governancecode). Het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille door bestuurders en commissarissen moet in het licht van dat vertrouwen worden beoordeeld.

#### **Uitgangspunt 2**

Het is zowel voor bestuurders als commissarissen niet gewenst dat zij een vastgoedportefeuille (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren als deze activiteit in concurrentie treedt met de corporatie, leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang, of tot (schijn van) belangenverstremgeling leidt (bepalingen 1.4, 3.6, 3.7, 3.26 en 3.27 van de Governancecode).

### **Uitgangspunt 3**

Bij de (her)beoordeling van de vastgoedportefeuille houdt de RvC rekening met:

- type van het vastgoedobject;
- wijze van verwerving van het vastgoed;
- datum van verwerving van het vastgoed;
- gebruik van het vastgoed;
- de omvang van het vastgoed (portefeuille);
- huurprijs van het vastgoed;
- het segment waarin het vastgoed wordt verhuurd;
- de locatie van het vastgoed ten opzichte van het vastgoed van de corporatie;
- de ontwikkel- en/of verkoop-/investeringsplannen van de corporatie;
- de in acht genomen transparantie intern en extern;
- is er sprake van oneerlijk voordeel vanuit de eigen positie (bijv. bij de besluitvorming of door voorkennis) waardoor sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstrengeling;
- het gebruik van dezelfde toeleverende bedrijven als de corporatie waardoor sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstrengeling.

### **Uitgangspunt 4**

Bij de beoordeling of het bezit van de vastgoedportefeuille in strijd is met de Governancecode houdt de RvC rekening met het volgende:

- Dat het altijd uitlegbaar moet zijn dat het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van het vastgoed niet in concurrentie treedt met de corporatie, niet leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang en niet leidt tot (schijn van) belangenverstrengeling (denk aan voorkennis) ([bepalingen 1.4, 3.6, 3.7, 3.26 en 3.27 van de Governancecode](#)).
- Vanuit het bewustzijn van en handelend naar de waarden en normen die de corporatie uitdraagt vanuit haar maatschappelijke opdracht ([Principe 1 en bepaling 1.2 van de Governancecode](#)).
- Dat er sprake is van goed verhuurderschap.
- Dat als de locatie van het vastgoed, dat niet voor privégebruik is, zich binnen de woningmarktregio van de (eigen) corporatie bevindt, hierbij:
  - voor bestuurders het uitgangspunt 'altijd nee' geldt;
  - voor commissarissen het uitgangspunt 'altijd nee' geldt.
- Dat als de locatie van het vastgoed, dat niet voor privégebruik is, zich buiten de woningmarktregio van de (eigen) corporatie bevindt, hierbij:
  - voor bestuurders altijd het uitgangspunt 'nee, tenzij' geldt;

- voor commissarissen meer ruimte in de beoordeling zit, omdat zij in tegenstelling tot bestuurders geen besluitvorming initiëren. En zij zich bovendien, bij het voordoen van mogelijke (schijn van) belangenverstremgeling, incidenteel aan besluitvorming in de RvC kunnen onttrekken. Voor hen geldt dat vastgoed gelegen buiten de woningmarktregio mogelijk is.
- Dat er geen bezwaar is tegen het bezit van enkele vastgoedobjecten voor privégebruik binnen en buiten de woningmarktregio van de (eigen) corporatie (bijvoorbeeld een tweede woning voor eigen gebruik of voor kinderen/directe familie, situaties waarin sprake is van mantelzorg of een (gedeelde) erfenis).
- Dat duidelijke gevallen van belangenverstremgeling (misbruik, slecht verhuurderschap, in strijd met de Governancecode) moeten leiden tot de beëindiging van de uitoefening van de functie.

### **Uitgangspunt 5**

Medewerkers van corporaties die een vastgoedportefeuille (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren dienen dit altijd te melden bij de werkgever. Het is primair ter beoordeling van de bestuurder hoe er gehandeld wordt. Naarmate de invloed van de betreffende medewerker groter is, zal hier ook strenger naar worden gekeken. Hierbij is het van belang dat deze activiteit niet in concurrentie treedt met de corporatie, niet leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang of tot (schijn van) belangenverstremgeling leidt en dat er sprake is van goed verhuurderschap.

### **Verantwoording**

Na de (her)beoordeling door de RvC wordt openbaar verantwoording in het jaarverslag afgelegd over de oordelen van de RvC en de beslissingen die de RvC heeft genomen over gemeld vastgoedbezit. Het gesprek over de (her)beoordeling wordt vastgelegd in de notulen van de RvC. (Preambule Governancecode 'Naleving, monitoring en handhaving' en bepaling 3.27 Governancecode

Vanuit de Aw is er daarnaast een meldplicht voor vastgoedbezit in geval van (her)benoeming van bestuurders en leden van de RvC. De RvC moet – indien gevraagd – inzicht kunnen geven in de relevante informatie die de raad heeft meegenomen bij de (her)beoordeling, zijn overwegingen en zijn oordeel inclusief inschatting van de risico's.

### **Sanctionering**

De huidige afspraken over de naleving van de Governancecode zijn de geldige afspraken. Dit is conform de statuten van Aedes en van de VTW en het Reglement van de Commissie Governancecode (Preambule Governancecode 'Naleving, monitoring en handhaving').

## **Bijlage 1**

### **PREAMBULE Naleving, monitoring en handhaving**

Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen boekjaar zijn toegepast. Iedere belanghebbende kan de corporatie daarop aanspreken. En kan – bij niet of onjuist toepassen van de code – een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Deze commissie brengt verslag uit van haar bevindingen aan het bestuur van Aedes en dat van de VTW. Als de commissie van oordeel is dat de Governancecode wordt overtreden dan nemen de besturen van Aedes en de VTW ieder afzonderlijk een besluit over mogelijke sancties die variëren van publicatie ('naming and shaming') tot in het uiterste geval ontnemen van het lidmaatschap.

### **PRINCIPE 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.**

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur is hiervoor eindverantwoordelijk en de RvC ziet hierop toe. Zij vervullen daarbij samen een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de hele sector.

#### **Bepaling 1.2**

Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie: hun gedrag is van invloed op het functioneren en de reputatie van de organisatie en de hele sector. Bestuur en RvC besteden aandacht aan het intern en extern communiceren van kernwaarden en zorgen voor bekendheid van de Governancecode. Voor een goede borging van de kernwaarden en Governancecode spreekt de RvC jaarlijks met een medewerkersvertegenwoordiging. Het aspect 'voorbeeldfunctie' is een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe bestuurders en commissarissen.

#### **Bepaling 1.4**

De corporatie onderneemt eerlijk, oprecht en transparant. Zij duldt geen belangenverstremming. Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling en publiceert deze op de website van de corporatie. Deze code beschrijft waarden en normen die RvC, bestuur en medewerkers in acht moeten nemen.

#### **Bepaling 3.6**

Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremming en dienen ook de schijn daarvan te vermijden. Bestuursleden mogen onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.



### **Bepaling 3.7**

Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang [noot: het gaat daarbij met name om persoonlijke belangen of die uit de directe omgeving] direct aan de RvC en de overige leden van het bestuur. Daarbij geeft het bestuurslid inzicht in alle relevante informatie. De RvC doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens – zonder aanwezigheid van het betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang en besluit – indien dat het geval is – hoe dit tegenstrijdig belang wordt beëindigd.

### **Bepaling 3.26**

De woningcorporatie verstrekt commissarissen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen mogen voorts onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie of andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verrichten. Als beginsel geldt dat ook de schijn moet worden vermeden.

### **Bepaling 3.27**

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie en wordt deze vastgelegd. De RvC legt in zijn reglement vast hoe ze handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij leden van de raad van bestuur, leden van de RvC en de externe accountant (zie ook bepaling 3.7).