

Vergaderjaar 2015–2016

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 408**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 november 2015

Tijdens het Algemeen Overleg van 11 juni 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 185) heeft het lid Karabulut (SP) mij om een reactie gevraagd op het plan «Van en voor de Wielewaalers: huizen tegen betaalbare prijzen». In deze brief vindt u mijn reactie. Ook heeft uw Kamer mij met via de motie Karabulut (Kamerstuk 33 966, nr. 38) gevraagd er bij Aedes op aan te dringen de bestuurderssalarissen onder de cao te laten vallen en uw Kamer daarover te informeren. In deze brief stel ik u op de hoogte van de huidige stand van zaken. Ook maak ik van de gelegenheid gebruik u te informeren over de stand van zaken van het onderzoek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar de rol van tussenpersonen en adviseurs bij derivatentransacties. Daarnaast is tijdens een debat met uw Kamer over de integriteit bij woningcorporaties op 28 mei 2015 een motie van de leden Karabulut (SP) en Monasch (PvdA) (Kamerstuk 29 453, nr. 386) aangenomen die de regering verzoekt banken aan te spreken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en hen ertoe te bewegen om mee te werken aan het wegnemen van toezichtbelemmerende bepalingen in derivatenportefeuilles en uw Kamer daarover te informeren. Met deze brief laat ik uw Kamer weten hoe ik invulling heb gegeven aan deze motie. Tot slot is mij tijdens de begrotingsbehandeling van Wonen en Rijksdienst door het lid Van Vliet gevraagd nader in te gaan op de rapportage *Implementatie van de aanbevelingen van de Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties*. In deze brief vindt u mijn reactie.

#### **Wielewaal**

In het Algemeen Overleg van 11 juni 2015 heb ik het lid Karabulut (SP) een reactie toegezegd op het plan «Van en voor de Wielewaalers: huizen tegen betaalbare prijzen». Het plan is opgesteld door bewoners die de woningen willen kopen van woningcorporatie Woonstad en zelfstandig willen voorzien in het beheer en onderhoud van de woningen. Dit sluit aan bij de wooncoöperatie, zoals deze in de Woningwet opgenomen is.

Via de nadere uitwerking in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt onder andere geregeld dat toegelaten instellingen met initiatiefnemers in gesprek moeten over het coöperatieplan en dat zij voor het opstellen daarvan ten minste € 5.000,- ter beschikking gesteld krijgen van de toegelaten instelling. Hiermee worden initiatiefnemers ondersteund in het ontwikkelen van hun ideeën. Uit de wet volgt geen verplichting om de woningen aan de initiatiefnemers te vervreemden of het beheer over te dragen. Daarmee zou in het eigendomsrecht getreden worden. De betrokken partijen zullen in onderling overleg moeten bepalen of en onder welke omstandigheden de toegelaten instelling hiermee instemt. Daarbij kan ook het lokale volkshuisvestelijk belang spelen zoals dit door de gemeente wordt vastgelegd in een woonvisie.

### **Salarissen directeurbestuurders en de cao**

Als invulling van de motie van het lid Karabulut (Kamerstuk 33 966, nr. 38) heb ik er bij Aedes op aangedrongen de bestuurderssalaries onder de cao te laten vallen en uw Kamer daarover te informeren. Naar aanleiding daarvan heb ik uw Kamer op 2 april 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 166) en 28 mei (Kamerstuk 29 453, nr. 391) over de voortgang van de cao-onderhandelingen bericht.

Via bijgevoegde brief van 12 oktober 2015 heeft Aedes<sup>1</sup> mij inmiddels gemeld dat de besprekingen op 1 september 2015 tot een door de achterbannen van alle cao-partijen goedgekeurd resultaat hebben geleid. Onderdeel daarvan vormt een beloningsonderzoek waarin de cao-partijen het komend half jaar de beloningen van woningcorporaties zullen vergelijken met vergelijkbare sectoren. Aedes onderzoekt zelf of en hoe het onderbrengen van de beloning van de directeurbestuurder in de cao een bijdrage levert aan evenwichtige beloningsverhoudingen in de sector. Hiermee beschouw ik de motie als afgedaan.

Overigens wijs ik u erop dat ik binnenkort de staffelregeling voor de beloning van bestuurders en commissarissen voor 2016 zal publiceren. In verband met de verlaging van het wettelijk maximum van de WNT is ook het maximum in deze regeling teruggebracht. Hiermee zal een verdere matiging van de beloningen in de sector kunnen worden bewerkstelligd.

### **Tussenpersonen en adviseurs bij derivatentransacties**

Bij brief van 4 maart 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 368) heb ik uw Kamer geïnformeerd over het onderzoek van het toenmalige Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) naar de rol van tussenpersonen en adviseurs bij derivatentransacties. Dit onderzoek is en wordt door de Aw voortgezet. De Aw heeft mij geïnformeerd over de stand van zaken in het onderzoek. Het onderzoek betrof zowel tussenpersonen die betrokken waren bij vastgoedtransacties als bij financiële transacties. De verwachting is dat de nog niet afgeronde onderzoeken binnen enkele maanden tot afronding komen. De corporaties die het betrof waren een onderzoek gestart naar de rol die de tussenpersonen hadden gespeeld.

Van de 27 bij het tussenpersonenonderzoek betrokken woningcorporaties hebben zeven corporaties een forensisch onderzoek laten doen uitvoeren, 12 corporaties hebben een intern onderzoek ingesteld (ten opzichte van vorige rapportage met één uitgebreid). Zes forensische onderzoeken zijn inmiddels gereed. Over vier rapporten heeft nog overleg plaats tussen de Aw en de corporaties. Het gaat daarbij over de bevindingen en de conclusies die de corporaties (bestuur en Raad van Commissarissen)

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

daaraan verbinden alsmede de maatregelen die men voornemens is te gaan nemen dan wel al zijn uitgevoerd.

Naar aanleiding van deze onderzoeken vindt er op dit moment een strafrechtelijk onderzoek plaats naar een adviseur waar diverse corporaties gebruik van hebben gemaakt. Deze adviseur ontving betalingen van tussenpersonen die betrokken waren bij transacties die door de corporaties waren aangegaan. De corporaties waren niet op de hoogte van deze betalingen. Zij dachten met een onafhankelijk adviseur van doen te hebben. Mogelijk zijn drie of vier corporaties door deze handelwijze gedupeerd. Twee andere corporaties hebben vastgesteld dat zij bij het afsluiten van leningen en/of derivaten dubbele provisie hebben betaald (zowel aan de bank als aan de bemiddelaar) zonder te weten dat de bemiddelaar ook provisie voor de betreffende transacties ook van de bank ontving. Deze corporaties hebben een voor hen bevredigende schikking met de betreffende bemiddelaar getroffen.

### **Toezichtbelemmerende bepalingen**

Op 28 mei 2015 heeft een debat met de Tweede Kamer plaatsgevonden (Handelingen II 2014/15, nr. 89, item 5) inzake integriteit bij woningcorporaties. Tijdens dit debat is de motie Karabulut/Monasch (Kamerstuk 29 453, nr. 386) aangenomen die de regering verzoekt banken aan te spreken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid bij het wegnemen van toezichtbelemmerende bepalingen (TBB's) in derivatenportefeuilles.

Ik heb in september met de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) gesproken en aangegeven dat er woningcorporaties zijn met derivatencontracten met TBB's, ook bij Nederlandse banken. Ik heb gevraagd of de NVB haar leden kan aanspreken op het afwickelen van dergelijke derivatencontracten. De NVB is aan dit verzoek tegemoet gekomen en heeft de volgende reactie geformuleerd:

«De Nederlandse betrokken banken geven aan in algemene zin bereid te zijn mee te werken aan het wegnemen van toezichtbelemmerende bepalingen (TBB's) in derivatencontracten. Ze zijn altijd in gesprek gegaan als een woningcorporatie daar om verzocht. Dit heeft er toe geleid dat er bij verschillende woningcorporaties TBB's uit de documentatie zijn gehaald. Het eventueel aanpassen van contracten is maatwerk en wordt per contract bekeken. Een belangrijke overweging voor banken om hier zorgvuldig te werk te gaan is dat zij hun eigen risicopositie moeten bewaken. Het zonder aanvullende voorwaarden wegnemen van TBB's kan de risicopositie van de bank flink vergroten en is daarom geen optie. Evenmin verplichten de in 2012 in werking getreden beleidsregels voor derivaten van woningcorporaties hiertoe. Voor zover contracten nog TBB's bevatten, kunnen corporaties dit nog steeds aangeven bij de banken. Deze zijn bereid hier naar te kijken en oplossingsrichtingen aan te dragen.»

Sinds 2012 zijn TBB's in nieuwe derivatencontracten verboden. Zoals de NVB aangeeft, dwingt de wet niet af dat de contracten met TBB's die voor die tijd zijn afgesloten, worden afgebouwd. Reden hiervoor is dat de bank in dat geval kan eisen dat het contract wordt ontbonden en wordt afgerekend tegen de dan geldende (veelal negatieve) marktwaarde. De corporaties zouden dan ook in financiële problemen kunnen komen als zij werden gedwongen tot het openbreken van deze contracten. Niettemin zijn TBB's onwenselijk en is daarom in de afgelopen jaren ingezet op een verantwoorde afbouw van derivatencontracten met dergelijke clausules.

Ik constateer dat banken hier binnen bepaalde randvoorwaarden aan meewerken en bereid zijn dit op verzoek van corporaties te blijven doen.

Dit heeft er toe geleid dat het aantal corporaties dat contracten heeft met deze bepalingen is afgenomen. Op 18 mei 2015 waren er 21 corporaties met contracten met TBB's tegen 70 corporaties ultimo 2013. Ik verwacht dat de sector en de banken hun verantwoordelijkheid blijven nemen in de komende jaren door de contracten met de ongewenste bepalingen adequaat af te wikkelen. De Aw zal de ontwikkeling van derivatenportefeuilles van toegelaten instellingen met en zonder toezichtbelemmerende bepalingen de komende jaren blijven monitoren.

### **Rapportage Implementatie van de aanbevelingen van de PEW**

Tijdens de begrotingsbehandeling van Wonen en Rijksdienst op 7 oktober 2015 heb ik toegezegd een reactie te geven op het rapport van het lid Van Vliet over de implementatie van de aanbevelingen van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties (PEW).

Ik dank het lid Van Vliet voor de wijze waarop hij zich, een jaar na de presentatie van het rapport van de PEW, betrokken toont bij de ontwikkeling van de volkshuisvesting. De enquête heeft een belangrijke rol gespeeld om de legitimiteit en het functioneren van het corporatiestelsel te versterken. Dit blijkt ook uit de rapportage, waarin onderzocht is op welke wijze en in welke mate invulling is gegeven aan de aanbevelingen van de PEW.

Uit de rapportage blijkt dat het grootste deel van de aanbevelingen is overgenomen of onderhanden is. Op een aantal punten wijkt de nieuwe regelgeving af van de aanbevelingen van de enquêtecommissie naar aanleiding van het wetsvoorstel en de behandeling daarvan in de Tweede Kamer. Zo wordt toegelaten instellingen in bepaalde situaties toegestaan om niet-DAEB-activiteiten te ondernemen: bijvoorbeeld wanneer een gemeente bepaalde niet-DAEB-activiteiten noodzakelijk acht maar er geen marktpartijen zijn die het willen uitvoeren. In zulke gevallen blijft er de mogelijkheid – zij het sterk ingekaderd – voor corporaties om deze activiteiten op zich te nemen, onder marktconforme condities en zonder dat het ten koste gaat van de uitvoering van de kerntaken. Dit heb ik met uw Kamer gedeeld in mijn reactie op de PEW (Kamerstuk 33 606, nr. 13).

Tevens stelt de rapportage dat niet alle aanbevelingen ten aanzien van de vergroting van de democratische en maatschappelijke legitimiteit van corporaties zijn overgenomen. Zo is de gemeente niet verplicht een woonvisie op te stellen. De reden hiervoor is dat de Woningwet toeziet op toegelaten instellingen. Zoals ik met uw Kamer heb gedeeld in mijn reactie op de PEW, is het om deze reden niet mogelijk een gemeentelijke woonvisie te verplichten. Met de Woningwet 2015 is een woonvisie wel een voorwaarde voor prestatieafspraken en voor geschilbeslechting: toegelaten instellingen dienen in hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden een redelijke bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid te leveren. Het is in het belang van de gemeenten om het volkshuisvestingsbeleid vast te leggen.

De rapportage stelt dat de huurdersorganisatie in de wet geen mogelijkheid heeft om een oordeel te vellen over het volkshuisvestelijk presteren, anders dan aanbevolen in de PEW. De rol van huurdersorganisaties is naar aanleiding van onder meer deze aanbevelingen versterkt in de Woningwet. Dit komt vooral tot uiting in de actieve rol die zij krijgen bij de totstandkoming van prestatieafspraken, gelijkwaardig aan die van de gemeente. De gelijkwaardigheid is gelegen in de informatiepositie en de mogelijkheid om geschillen voor te leggen. Het ligt in de rede dat wanneer prestatieafspraken gesloten zijn, corporatie, gemeente en huurdersorganisatie ook gezamenlijk de uitvoering van de prestatieaf-

spraken monitoren. Daarnaast wordt in de visitaties het oordeel van belanghebbenden (waaronder de gemeente en huurders) gevraagd over het presteren van de corporatie. Artikel 53a van de Woningwet regelt dat corporaties verplicht zijn zich elke vier jaar te laten visiteren door een door de SVWN erkend visitatiebureau.

De rapportage stelt vast dat het CFV is opgeheven. Het klopt dat het CFV als zelfstandig bestuursorgaan niet meer bestaat, maar het financieel toezicht en de mensen die er aan werken zijn overgegaan in een nieuwe organisatie. Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 is de Aw ingesteld. Overeenkomstig het amendement Verhoeven c.s. (Kamerstuk 33 966 nr. 27) is gekozen voor een autoriteit die functioneert onder ministeriële verantwoordelijkheid en binnen de rijksdienst is gepositieerd. De Aw is zo vormgegeven dat wordt voldaan aan zowel de rijksbrede beleidskaders met betrekking tot toezicht en bedrijfsvoering als aan de specifieke waarborgen voor onafhankelijke taakuitoefening.

In de PEW is aanbevolen dat de Minister de mogelijkheid moet krijgen disfunctionerende bestuurders aan te pakken. In het rapport inzake de implementatie wordt gesteld dat in de nieuwe regelgeving weinig invulling is gegeven aan de aanbevelingen die zijn gedaan ten aanzien van een evenwichtiger corporatiebestuur. Ik deel deze constatering niet. Zowel aan de «voorkant», bij benoeming, als bij het daadwerkelijke functioneren worden in de Woningwet scherpe eisen gesteld aan bestuurders en zijn er diverse mogelijkheden voor de Minister om hierop te sturen en waar nodig in te grijpen. Zo worden op basis van de Woningwet 2015 regels gesteld aan de geschiktheid en betrouwbaarheid van leden van het bestuur en de raad van toezicht. Die regels hebben onder meer betrekking op de voor de betreffende functie vereiste vakinhoudelijke kennis die van de kandidaten mag worden verwacht en daarnaast bijvoorbeeld ook competenties zoals integriteit. Van de raden van toezicht wordt verwacht dat zij zich bij de werving van nieuwe en bij de herbenoeming van zittende bestuurders en commissarissen richten naar deze wettelijke eisen. Dit vanuit hun verantwoordelijkheid voor zowel het voordragen van geschikte kandidaten als de feitelijke benoeming. De Aw toetst de voorgedragen kandidaten op de gestelde eisen. De externe toezichthouder kan zo nodig besluiten tot een verdere aanscherping en toespitsing van de eisen en kan eventueel aanvullende toezichtregels stellen. Een (her)benoeming vergt een positieve zienswijze van de Aw. Een negatieve zienswijze over een voorgedragen kandidaat leidt ertoe dat een (her)benoeming niet in het belang van de volkshuisvesting is en kan tot sancties leiden. De eisen uit de geschiktheidstoets kunnen overigens ook worden betrokken bij het toezicht op het functioneren van bestuurders en commissarissen in de dagelijkse praktijk. Voorts kan nog worden gewezen op de sanctiemogelijkheden die in de Woningwet zijn opgenomen, die het onder meer mogelijk maken dat in de situaties dat het handelen van een corporatie niet in het belang van de volkshuisvesting kan worden geacht, de Minister de rechtbank kan verzoeken een bewindvoerder bij die corporatie aan te stellen. Dit biedt voldoende waarborgen om ingeval van een falend bestuur maatregelen te treffen.

Tevens stelt het rapport dat er geen invulling is gegeven aan de aanbeveling dat accountants (dreigende) risico's moeten signaleren en rapporteren middels een managementletter. Er is niet gekozen om de managementletter verplicht te stellen, omdat dit geen verplicht dan wel gedefinieerd accountantsproduct is op grond van het Burgerlijk Wetboek. De accountant beslist of, in aanvulling op het verplichte accountantsverslag dat betrekking heeft op de hoofdlijnen van de bevindingen uit het accountantsonderzoek, er een managementletter wordt opgesteld ten behoeve van het bestuur. Indien een dergelijke managementletter is

opgesteld, kan de Aw zelfstandig bepalen of het ten behoeve van het toezicht van belang is om deze op te vragen.

Tot slot wordt in het rapport gesteld dat er geen invulling is gegeven aan een herhaalde doorlichting van de integriteit in de corporatiesector en een effectiviteitsmeting van integriteitstoezicht en opsporing. Naar aanleiding van een aantal incidenten met fraude en zelfverrijking is vanaf 2009 meer aandacht gevraagd bij woningcorporaties voor integriteitsrisico's en is een beweging ingezet gericht op het versterken van het toezicht op woningcorporaties, waaronder het toezicht op integriteit. Hierover heb ik uw Kamer bericht in mijn brief van 18 mei 2015 (Kamerstuk 29 453 Nr. 383). De Aw is inmiddels gestart met het uitvoeren van inspectie-audits naar de governance binnen woningcorporaties. Dit sluit aan op de uitkomst van de PEW. Volgens de commissie was het extern toezicht in de afgelopen jaren te vaak reactief en schortte er bij veel corporaties nog het nodige aan het «countervailing power» tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen. Dit was volgens de commissie mede de oorzaak van de nodige integriteitsincidenten bij woningcorporaties. In de inspectie-audits wordt proactief op basis van eigen analyses en onderzoek door de Aw vastgesteld op welke thema's en bij welke corporaties de volgende incidenten zouden kunnen ontstaan zodat de Aw tijdig kan optreden tegen mogelijke overtredingen en nieuwe incidenten. Onderdeel van deze analyse is de integriteit van corporaties. Vervolgens wordt op basis van risicoanalyse die zowel themagericht is (bijvoorbeeld integriteit) als op individueel corporatieniveau een keuze gemaakt. Als een corporatie niet goed scoort in de risicoanalyse vindt er ter plaatse een inspectie plaats

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok