

Stedelink

Beleidslijn

Verhuur vastgoed in privébezit

6 november 2023

Datum vaststelling door Raad van Commissarissen:



Aanleiding

Als Raad van Bestuur (“RvB”) en Raad van Commissarissen (“RvC”) van Stedelink hechten wij grote waarde aan good governance binnen de corporatiesector in het algemeen en binnen Stedelink in het bijzonder. Wij voldoen aan de interne compliance van Stedelink en onderschrijven en volgen de Governancecode Woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022) (“de Governancecode”). We vinden het van groot belang dat de onafhankelijkheid en integriteit van RvB en de RvC op geen enkele wijze ter discussie komt te staan.

Recent bleek dat de interpretatie van de Governancecode over vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen vragen en discussie oproept en om nadere toelichting vraagt. De vraag of bestuurders en commissarissen van corporaties verhuurd vastgoed in bezit mogen hebben met een rendementsdoelstelling is een “nieuw” vraagstuk. Het is te beschouwen als een “blinde vlek” die geen duidelijke plek had in het toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties (“Aw”) en niet op de agenda stond bij vraagstukken rond good governance binnen de sector.

Wij vinden het als RvB en RvC van Stedelink goed en waardevol dat dit vraagstuk nu wel op tafel ligt. Gelet op het grote belang van transparantie van good governance, hebben wij een beleidslijn opgesteld op basis waarvan beoordeeld kan worden of de verhuur van vastgoed in privébezit door een lid van de RvB of van de RvC past binnen de Governancecode en de “Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit” van VTW en Aedes die op 22 september 2023 is gepubliceerd (“de Handreiking”).

Als onafhankelijk toezichthouder heeft de Aw aangegeven vertrouwen te hebben in deze zelfregulering en het risicogericht toezicht daarop. Voorgenoemde past bij de principle-based uitgangspunten vanuit de Woningwet. In onderstaande beleidslijn is vastgelegd hoe we de uitgangspunten uit de Governancecode en de Handreiking *concreet* uitwerken en toepassen binnen de organisatie van Stedelink.

Beleidslijn Stedelink

De in de Handreiking benoemde uitgangspunten hebben wij vertaald in een beleidslijn voor de RvB en de RvC van Stedelink.

1. In de Handreiking wordt bij uitgangspunt 1 het volgende omschreven:

“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.”

Binnen Stedelink wordt hier invulling aan gegeven door in deze beleidslijn vast te leggen dat:

- a. leden van de RvB en leden van de RvC terstond melden aan de voorzitter van de RvC en de overige leden van de RvC als er sprake is van het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille en als er sprake is van wijzigingen daarin;
- b. de voorzitter van de RvC terstond aan de vicevoorzitter van de RvC en de overige leden van de RvC meldt als er sprake is van het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille en als er sprake is van wijzigingen daarin;
- c. nieuwe leden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen -mede in het kader van de fit en proper toets door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) specifiek wordt gevraagd te verklaren of er sprake is van het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille.

2. In de Handreiking wordt bij uitgangspunten 2 en 4 het volgende omschreven:

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) belangenverstrengeling leidt (bepalingen 1.4, 3.6, 3.7, 3.26 en 3.27 van de Governancecode)”

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) belangenverstrengeling, 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 belangenverstrengeling (misbruik, slecht verhuurderschap, in strijd met de Governancecode) moeten leiden tot de beëindiging van de uitoefening van de functie.”*

Binnen Stedelink wordt hier invulling aan gegeven door in deze beleidslijn vast te leggen dat:

- a. de woningmarktregio van Stedelink wordt bepaald door het kernwerkgebied van Stedelink. Het kernwerkgebied van Stedelink wordt gevormd door de gemeenten waar Stedelink duurzaam werkzaam is en via prestatieafspraken actief bijdraagt aan (de uitvoering van) volkshuisvestelijk beleid. Dit zijn de gemeenten Delft, Zoetermeer en Zuidplas. Daarmee maakt Stedelink deel uit van de woningmarktregio “Haaglanden Midden-Holland Rotterdam”. Voor het bezit van Stedelink in de rest van Nederland geldt dat dit een toebedeeld gedeelte is van de oude Vestia portefeuille, dat hier geen actief volkshuisvestelijk beleid wordt gevoerd (en dus ook geen prestatieafspraken worden opgesteld met uitzondering van de gemeente Utrechtse Heuvelrug) en dat dit bezit (op termijn) verkocht zal worden omdat het niet past in de doelstelling dat de opvolgers van Vestia zich alleen nog richten op het kern werkgebied;
- b. leden van de RvB en de RvC van Stedelink binnen de woningmarktregio “Haaglanden Midden Holland Rotterdam” en de woningmarktregio “U16” (tot op het moment dat het bezit in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is afgestoten) geen vastgoed in eigendom mogen hebben (of een beperkt recht daarop) dat niet voor privégebruik is.

- c. indien leden van de RvB vastgoed in eigendom hebben (of een beperkt recht daarop) bij hun aanstelling wordt dit beoordeeld en is voorwaarde dat wordt voldaan aan de Handreiking en aan de criteria van deze beleidslijn. Dit wordt vastgelegd bij de aanstelling. Het uitbreiden van het vastgoedbezit tijdens de aanstelling is niet toegestaan.
- d. indien leden van de RvC vastgoed in eigendom hebben (of een beperkt recht daarop) bij hun aanstelling wordt dit beoordeeld en is voorwaarde dat wordt voldaan aan De Handreiking en aan de criteria van deze beleidslijn. Dit wordt vastgelegd bij de aanstelling. Het uitbreiden van het vastgoedbezit tijdens de aanstelling is niet toegestaan binnen de woningmarktregio "Haaglanden Midden-Holland Rotterdam" en de woningmarktregio "U16" (tot op het moment dat het bezit in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is afgestoten). Buiten de voornoemde woningmarktregio is dit wel toegestaan mits dit gemeld wordt en wordt voldaan aan de eisen uit de handreiking en aan de criteria genoemd in deze beleidslijn.
- e. dat verkoop van bezit van Stedelink nooit gekocht mag worden door een vastgoedpartij die (mede) eigendom is van een lid van de RvB of RvC van Stedelink of een partij die een vastgoedportefeuille van een lid van de RvB of RvC van Stedelink (mede)bezit en/of (mede)verhuurt en/of (mede)beheert.

3. In de Handreiking wordt bij uitgangspunt 3 het volgende omschreven:

- *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) belangenverstremgeling;*
 - *het gebruik van dezelfde toeleverende bedrijven als de corporatie waardoor sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstremgeling.*

Binnen Stedelink wordt hier invulling aan gegeven door in deze beleidslijn vast te leggen dat:

- a. een lid van de RvB of de RvC die buiten de woningmarktregio een vastgoedportefeuille (mede)bezit en/of (mede)verhuurt en/of (mede)beheert die niet voor privégebruik is en uit woningen bestaat, aan de RvC bevestigt dat wordt voldaan aan de Wet Goed Verhuurderschap. Ter aanvulling van bovengenoemde levert de vastgoedportefeuille houder de volgende gegevens aan ter (her)beoordeling van de vastgoedportefeuille";
 - wat de datum is van de verwerving van het vastgoed;
 - wat het huursegment is waarin de woningen worden verhuurd;
 - wat de huurprijzen zijn die worden gehanteerd;
 - hoe het beheer van de woningen is vormgegeven (is dit op afstand gezet of niet?)
 - welke toeleverende bedrijven de verhuur, het beheer en het onderhoud van de woningen verzorgen;
- b. een lid van de RvB of RvC verklaart schriftelijk het volgende inzake de vastgoedportefeuille:
 - dat in de woningen geen sprake is van kamerverhuur;
 - dat de woningen goed worden onderhouden;

- dat – voorzover bekend geacht kan worden – voor de verhuur, het beheer en het onderhoud van de woningen geen gebruik gemaakt wordt of gebruik zal maken van toeleverende bedrijven die ook werkzaam zijn voor Stedelink.
- c. indien er het gevaar zou kunnen bestaan dat er sprake is van oneerlijk voordeel vanuit de eigen positie (bijv. bij de besluitvorming of door voorkennis) waardoor sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstremgeling, het betreffende lid van de RvB of de RvC in die situatie niet deelneemt aan de discussie en niet aanwezig is bij besluitvorming binnen de RvC.

4. In de Handreiking wordt bij uitgangspunt 5 het volgende omschreven:

“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.”

Binnen Stedelink wordt hier invulling aan gegeven door:

medewerkers die vastgoed in bezit hebben, niet zijnde voor privégebruik, moeten dit melden bij hun leidinggevende. Vooralsnog wordt hiervoor de HR-gesprekscyclus gebruikt. In de, in 2024, te actualiseren ‘Integriteitsregeling_versie 2023’ wordt nadere invulling gegeven aan zowel het te volgen proces als de beoordelingscriteria. Uitgangspunt hierbij is dat beoordeling plaatsvindt in de geest van de handreiking en deze beleidslijn. Iedere schijn van belangenverstremgeling tussen een medewerker en activiteiten van Stedelink moet worden voorkomen. De melding en de beoordeling worden vastgelegd in het personeelsdossier.

5. In de Handreiking is het volgende vastgelegd omtrent de 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. (Preamble 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.”

Binnen Stedelink wordt hier invulling aan gegeven door in deze beleidslijn vast te leggen dat:

- a. wanneer er sprake is van melding van (wijziging van) het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille door een lid van de RvB of een lid van de RvC, dit dient te worden geagendeerd in de eerste RvC vergadering waarin de RvC in staat is om de situatie op basis van de onder 2 en 3 gemaakte afspraken en aan te leveren informatie te kunnen beoordelen;
- b. de beoordeling van de situatie door de RvC expliciet wordt vastgelegd in de notulen van de betreffende RvC vergadering;
- c. in het jaarverslag van de RvC expliciet stilgestaan wordt en verantwoording afgelegd wordt over het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille door bestuurders of commissarissen.

6. *In De Handreiking is vastgelegd dat indien de RvC heeft geconstateerd dat er strijdigheid bestaat met de governancecode en dat een lid van de RvB of de RvC een vastgoedportefeuille (mede)bezit 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 en in strijd is met de bovengenoemde gedragscode dan zal de RvC vaststellen hoe deze strijdigheid zo snel mogelijk beëindigd moet worden. Afhankelijk van de specifieke situatie kan dit plaatsvinden door het afstoten van het vastgoed of het terugtreden als lid van de RvB of als lid van de RvC. Duidelijke gevallen van belangenverstremgeling (misbruik, slecht verhuurderschap, in strijd met de Governancecode) moeten leiden tot de beëindiging van de uitoefening van de functie.*

Binnen Stedelink wordt hier invulling aan gegeven door in deze beleidslijn vast te leggen dat:

- a. Indien volgens de RvC sprake is van een bovengenoemde situatie, de RvC expliciet vaststelt hoe de strijdige situatie moet worden opgelost en binnen welke termijn dit moet gebeuren. Dit wordt in de notulen van de betreffende vergadering vastgelegd. Het bestuurslid of het RvC lid waarbij sprake is van een (mogelijk) tegenstrijdig belang, of tot (schijn van) belangenverstremgeling neemt geen deel aan de bespreking.

--0--