

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

3490

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «De notaris, de katvanger en de waakhond»* (ingezonden 20 april 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister voor Rechtsbescherming (ontvangen 31 augustus 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 2556.

Vraag 1

Bent u bekend met dit bericht? Zo ja, wat vindt u van dit bericht?¹

Antwoord 1

Ja. Het is mij bekend dat de in het artikel genoemde oud-notaris een kort geding tegen de Groene Amsterdammer en onderzoekscollectief Spit heeft aangespannen. De rechtbank Amsterdam heeft geoordeeld dat de verdachtmakingen tegen de oud-notaris zijn gebaseerd op speculaties waarvoor geen direct of indirect bewijs is aangedragen. De Groene Amsterdammer en het onderzoekscollectief hebben het artikel moeten rectificeren (ECLI:NL:RBAMS:2023:3727, Rechtbank Amsterdam, C/13/733230 / KG ZA 23–374 MDvH/EB (rechtspraak.nl)).

Voor het overige zal ik in de antwoorden hierna dit bericht nader duiden.

Vraag 2

Deelt u de in het artikel gepresenteerde conclusie dat er gigantische winsten zijn gemaakt bij de verkoop van sociale huurwoningen ten koste van huurders?

Antwoord 2

In het artikel wordt gesproken van een winst van 83 miljoen euro op een portefeuille die was samengesteld uit 600 woningen gekocht van Vivare en van 500 woningen gekocht van een belegger. Er wordt gesuggereerd dat de woningen van Vivare ooit zijn aangekocht voor een prijs die lager was dan de woningcorporatie had kunnen krijgen gegeven de marktomstandigheden. Daarvoor wordt geen bewijs aangedragen. Ik wijs er verder op dat de woningverkoppen tot stand zijn gekomen in een tijd dat de verkoopprijzen van

¹ De Groene Amsterdammer. «De notaris, de katvanger en de waakhond», 5 april 2023, www.groene.nl/artikel/de-notaris-de-katvanger-en-de-waakhond

jaar op jaar sterk stegen, zodat in ieder geval een deel van de verkoopwinst daaraan kan worden toegeschreven. Ik heb vooralsnog geen reden om aan te nemen dat deze verkoop ten koste is gegaan van de huurders.

Vraag 3

Herkent u dat de regels van het notariaat en de makelaardij zijn opgerekt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 3

Nee, dat herken ik niet. De Koninklijke notariële beroepsorganisatie (KNB) en het Bureau Financieel Toezicht (BFT) als toezichthouder op het notariaat herkennen dit ook niet. De regels zoals deze gelden voor het notariaat vloeien voort uit de Wet op het notarisambt (Wna) en hierop gebaseerde wet- en regelgeving. Het BFT houdt onverkort toezicht op naleving van deze regels. Voor het notariaat heeft de afgelopen jaren juist verdergaande regulering plaatsgevonden. Voor de volledigheid wil ik u in dit verband ook wijzen op het antwoord op vraag 1, waaruit duidelijk wordt dat de inhoud van het artikel gerectificeerd heeft moeten worden. Voor wat betreft de makelaars: zie hiervoor mijn antwoorden op de vragen 37 en 38.

Vraag 4

Herkent u dat het toezicht gering was?

Antwoord 4

Nee, dat herken ik niet.

Vraag 5

Waarom grepen toezichthouders, waaronder de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) niet in?

Antwoord 5

Bij de aanvraag van de verkoop van de 610 woningen is voldaan aan de Woningwet. De Aw heeft de aanvraag daarom goedgekeurd. De Aw heeft later in een aanvullende aanvraag van een verkoop van 75 andere woningen nader overleg gehad met de corporatie. Bij deze aanvullende aanvraag waren dezelfde partijen betrokken. Door de Aw is toen verzocht om een hertaxatie omdat de taxatie een actualisatie betrof van een eerdere taxatie, die niet conform regelgeving was. De hertaxatie is uitgevoerd door een door de Aw aangewezen taxateur. Uit de hertaxatie kwam een marginaal verschil van waardering naar voren. Naar aanleiding van de opnieuw getaxeerde marktwaardes is ook voor deze verkoop goedkeuring gegeven.

Vraag 6

Klopt het dat er nog weinig veranderd is en deze praktijken nog steeds kunnen plaatsvinden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 6

Zoals gezegd herken ik mij niet in het beeld dat toezicht in dit geval tekort is geschoten of dat regels zijn overtreden.

Vraag 7

Herkent u het in het artikel beschreven feit dat bewoners hun huis kwijtraakten omdat ze de huur niet meer konden betalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 7

Nee dat herken ik niet. Bij de verkoop van woningen door een corporatie blijft het lopende huurcontract met de huurder geldig. Wanneer dit een gereguleerd huurcontract is, is de nieuwe verhuurder gehouden aan de wettelijk bepaalde maximale jaarlijkse huurstijging en aan de maximum huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel. Ik heb verder geen gegevens over het verloop onder de huurders van de woningen die bij deze transactie zijn verkocht en wat de reden daarvan is.

Vraag 8

Deelt u de mening dat er maatschappelijk vermogen weggelekt is?

Antwoord 8

Nee, deze mening deel ik niet. Er is sprake van wegkoken van maatschappelijk vermogen indien de woningen van Vivare voor een te laag bedrag zijn verkocht door de corporatie. Dit is niet aangetoond.

Vraag 9

Deelt u de mening dat beleggers na de aankoop van sociale huurwoningen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om deze te liberaliseren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat sociale huurwoningen niet in het onbetaalbare segment verhuurd worden?

Antwoord 9

Ik beschik niet over gegevens over de verhuur door beleggers van door hen aangekochte corporatiewoningen. Zoals hiervoor aangegeven blijven de huurcontracten voor zittende huurders gelden. Het is aannemelijk dat vrijkomende woningen worden verhuurd in het geliberaliseerde (midden en hogere) segment. Deze woningen vervullen ook dan een functie op de woningmarkt. Ik zie geen reden om, behalve de door het kabinet voorgenoemen regulering van het middensegment, daar maatregelen tegen te nemen.

Vraag 10

Wat vindt u van de volgende aangedragen oplossing uit het artikel; »Volgens hem bestaat er een simpele oplossing. En dat is: niet verkopen. «Dat klinkt misschien vreemd uit de mond van een makelaar, maar corporaties zijn er om te bouwen en verhuren voor de lagere en middenklasse. En niet om met onze belastingcenten private partijen aan megawinsten te helpen.»?

Antwoord 10

Woningcorporaties hebben als taak om voor voldoende en kwalitatief goede, betaalbare huurwoningen te zorgen voor de doelgroep van lagere inkomens. Daarin past een weloverwogen verkoopbeleid, bijvoorbeeld om de woningvoorraad beter af te stemmen op de veranderende samenstelling van de doelgroep, om kansen te bieden voor doorstroming vanuit de sociale huur, om bij te dragen aan het behoud van middeninkomens in bepaalde wijken en om financiële opbrengsten te genereren voor de invulling van de sociale taak. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zullen daarover veelal prestatieafspraken maken. Verkoop van woningen door corporaties kan dus nuttig en nodig zijn. Verder wijs ik erop dat de meeste corporatiewoningen niet worden verkocht aan beleggers maar aan huishoudens die daar zelf gaan wonen.

Vraag 11

Waarom verdedigt u telkens de verkoop van sociale huurwoningen wetende dat er volgens onofficiële cijfers 100.000 mensen dakloos zijn, nog eens honderdduizenden op een sociale huurwoning wachten, waaronder ruim 100.000 twintigers en dertigers, en wetende dat er op deze manier enorm veel maatschappelijk bestemd vermogen weggelekt waarmee beleggers enorm veel winsten mee maken?

Antwoord 11

In mijn antwoorden op vragen van het lid Beckerman van 20 februari 2023 (2023D07169) ben ik uitgebreid op soortgelijke vragen ingegaan.

Vraag 12

Wat vindt u ervan dat de belegger in het artikel binnen een korte tijd van twee jaar maar liefst 83 miljoen euro winst kon maken op grotendeels de verkoop van corporatiewoningen?

Antwoord 12

Zolang er geen regels worden overtreden, heb ik noch over de wijze waarop deze belegger te werk gaat noch over de al dan niet behaalde winsten een mening.

Vraag 13

Wat vindt u ervan dat er naar schatting voor 25 miljard euro aan woningen werd verkocht en tegelijkertijd het aantal sociale huurwoningen daalde? Ziet u hierin voldoende aanleiding om de verkoop van sociale huurwoningen te stoppen? Kunt u dit antwoord nader toelichten?

Antwoord 13

Het aantal sociale huurwoningen is sinds 2018 weer aan het toenemen. Verder is het beleid van het kabinet gericht op een verdere toename van het aantal sociale huurwoningen, zoals ook blijkt uit de Nationale prestatieafspraken die zijn gemaakt met o.a. de woningcorporaties. Ik heb eerder aangegeven dat een weloverwogen verkoopbeleid hieraan ten dienste kan staan, zie het antwoord op vraag 10.

Vraag 14

Schrikt u net als de SP van de uitspraak; «Als de notaris zijn werk goed doet, hebben vastgoedcriminelen geen kans. Maar soms steekt er een over en wordt notaris van de onderwereld. Die zijn er gewoon»? Hoe gaat u samen met uw collega-ministers hiertegen optreden?

Antwoord 14

Het is vanzelfsprekend dat een notaris zijn werk moet doen als een goed notaris betaamt, dat houdt onder andere in dat de notaris deskundig en zorgvuldig is in de uitoefening van zijn werkzaamheden. De notaris is ook een poortwachter. Dit houdt in dat de notaris optreedt als controleur van en voor partijen én de overheid of de transactie evenwichtig is, ordentelijk tot stand is gekomen en daarmee het belang van specifieke derden en het algemeen belang niet op enigerlei wijze wordt geschaad. De notaris dient zich daarbij te houden aan strenge eisen die voortvloeien uit de geldende wet- en regelgeving van onder andere de Wna en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft). Op de naleving van deze verplichtingen ziet het BFT toe.

De uitspraak waar u naar vraagt behoeft om twee redenen enige nuance. Ten eerste dient de context waarin deze uitspraak is gedaan in het onderhavige artikel in acht worden genomen. Ik lees het artikel zo dat in iedere beroepsgroep incidenten voorkomen waar beroepsbeoefenaars zich niet houden aan de geldende wet- en regelgeving. Hoe vergaand een beroepsgroep ook wordt gereguleerd, het uitsluiten van incidenten kan nooit worden gegarandeerd. Naar de ervaring van het BFT is de situatie dat een notaris de beroepsregels naast zich neerlegt zeer uitzonderlijk. Indien dit al voorkomt, dan treedt het BFT daar uiteraard hard tegen op. Ten tweede heeft de auteur van het artikel de inhoud op last van de rechter moeten rectificeren omdat standpunten worden ingenomen die speculatief zijn en die niet worden gestaafd met enig bewijs (zie hiervoor het antwoord op vraag 1).

Vraag 15, 16 en 17

Zijn er bij u voorbeelden bekend waarin andere soortgelijke misstanden (te lage taxatiewaarde, ABC-achtige constructies, afschuiven van verantwoordelijkheden, onoplettendheid/onvoorzichtigheid, dubieuze rol van een notaris etc.) bij de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties aan de orde zijn (geweest)? Zo ja, welke? Zo nee, bent u bereid om daar onderzoek naar te verrichten?

Sinds wanneer bent u op de hoogte van de hierboven genoemde misstanden?

Wat heeft u en/of wat hebben uw voorgangers gedaan sinds dat u en/of uw voorgangers op de hoogte van deze misstanden was/waren?

Antwoord 15, 16 en 17

Nee, zowel bij de KNB als het BFT zijn hierover geen voorbeelden bekend. Het BFT herkent niet dat er eerdere gevallen bekend zijn waar sprake is van misstanden bij verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Wat wel in ogenschouw dient te worden genomen is dat een ABC transactie niet per definitie duidt op misbruik. Dat hangt af van de omstandigheden van het individuele geval.

Vraag 18

Staat u nog achter uw eerdere antwoord dat u geen generiek bezwaar ziet tegen de verkoop van woningen aan beleggers?²

Antwoord 18

Ja. Zoals toen aangegeven moeten de verkopen wel passen binnen het lokale volkshuisvestingsbeleid. Zie verder het antwoord op de vragen 9 en 10.

Vraag 19

Hoe kijkt u nu tegen de stelling van de rechter aan dat uw beslissingen bij de verkoop van deze woningen redelijk te kort door de bocht zijn?

Antwoord 19

Ik heb toen aangegeven dat ik niet kan treden in het oordeel van de rechter. Dat geldt nog steeds.

Vraag 20

Staat u nog achter uw eerdere antwoord waarin u aangeeft dat bij de verkoop van woningen aan derden er geen maatschappelijk vermogen weglekt?

Antwoord 20

De regels die gelden ten aanzien van de verkoop van woningen door woningcorporaties zijn mede opgesteld om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. Wanneer deze correct worden nagevolgd, vindt er geen weglek van maatschappelijk vermogen plaats. Uiteraard kan er geen volledige garantie worden gegeven, evenmin als bij andere maatschappelijke transacties, dat er nooit sprake is kwade opzet en crimineel handelen van betrokken partijen.

Vraag 21

Hoe kijkt u nu naar uw eerdere antwoorden in het licht van de volgende uitspraak; «Bestuurders denken al snel: als de Aw zegt dat het goed is, wie ben ik dan om te denken dat daar iets is fout gegaan?» De Aw gaat er op haar beurt van uit dat corporaties de partijen waarmee ze samenwerken controleren op hun onafhankelijkheid. «Want dat is op lokaal niveau beter te regelen.» Zo ontstaat er een toezichtvacuüm, waarbinnen vastgoedpartijen die fout willen (ongezien) hun kans kunnen grijpen.»?

Antwoord 21

Van bestuurders van woningcorporaties mag worden verwacht dat zij alert zijn op signalen die wijzen op het mogelijk niet onafhankelijk zijn van bij de verkoop betrokken partijen. Ik heb geen aanwijzingen dat bestuurders hierin in het algemeen tekort schieten. Verder kan de Aw bij gerezen twijfel of onduidelijkheden vragen om een hertaxatie, hetgeen in de opvolgende verkoopaanvraag van Vivare ook aan de orde is geweest.

Vraag 22

Bent u bereid om bij de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporatie Mitros en andere woningcorporaties te onderzoeken of er mogelijk sprake was van misleiding? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 22

Dat is niet aan de orde. Bij een voorgenomen verkoop aan een derde partij wordt door de Aw een oordeel gevormd ten aanzien van de eisen die in de Woningwet en aanverwante regelgeving zijn gesteld. Daar is steeds op gecontroleerd. Indien de aanvraag niet volledig of onduidelijk is verzoekt de Aw om aanvullende informatie.

Vraag 23

Deelt u de mening dat er een stop moet komen op de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties, zeker nu ook is gebleken dat tussen 2015 en 2020 het aantal gereguleerde particuliere huurwoningen met ongeveer een vijfde gedaald is en de verwachting is dat deze trend zich

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1503

doorzet terwijl een groot deel van deze gereguleerde particuliere huurwoningen niet tot de (nieuwe) definitie van sociaal behoort (of zal behoren)? Daarnaast werd de te betalen verhuurderheffing als argument voor de verkoop van sociale huurwoningen gebruikt, maar nu deze is afgeschaft is dat argument van tafel. Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 23

Nee, die mening deel ik niet, zie mijn antwoord op vraag 10 en 11.

Vraag 24

Vindt u dat na het lezen van dit artikel en eerdere Kamervragen van de SP over het toezicht op de verkoop van sociale huurwoningen door Mitros het toezicht toch onvoldoende geweest is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 24

Nee, zie het antwoord op vraag 22.

Vraag 25

Bent u het eens met de in het artikel door de heer Van der Moolen gedane uitspraak waarin gesteld wordt dat voor elke verkochte woning twee sociale woningen worden teruggebouwd, een naïef idee is/niet gebeurt? Kunt u uw antwoord nader toelichten en onderbouwen met cijfers?

Antwoord 25

De realisatie van nieuwe sociale huurwoningen is, behalve van de financiële middelen, afhankelijk van factoren als planprocedures, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen, etc. Dat neemt niet weg dat het hebben van voldoende financiële middelen wel een voorwaarde is om de ambities uit de Nationale prestatieafspraken waar te kunnen maken. Een lokaal afgestemd verkoopbeleid past hierin.

Vraag 26

Wat vindt u van de uitspraak «Het gevolg: vastgoedpartijen die onafhankelijk van elkaar moeten opereren en elkaar moeten controleren zijn met elkaar verweven. Of zetten – in het ergste geval – voor eigen gewin de regels naar hun hand.»? Hoe gaat u en/of uw collega-ministers hiertegen optreden?

Antwoord 26

Zie hiervoor de antwoorden op de vragen 14, 34, 37 en 38.

Vraag 27

Deelt u de mening dat het volgende erg zorgwekkend is: «Een onderzoek uit 2018 naar de risico's bij pakketverkopen door corporaties – uitgevoerd in opdracht van de Aw – trekt diezelfde conclusie. «Op centraal niveau [Aw] mist men de informatie om risico's op een lager niveau te beheersen.» De onderzoekers concluderen daarom dat de verantwoordelijkheid om corruptie tegen te gaan in eerste instantie bij de corporaties zelf ligt.»? Zo ja, hoe heeft u ervoor gezorgd dat corruptie beter bestreden wordt? Zo nee, waarom niet? Kunt u aangeven of op centraal niveau (Aw) inmiddels de informatie niet meer gemist wordt om risico's op een lager niveau te beheersen?

Antwoord 27

Vastgoedtransacties zijn kapitaalintensief. In het algemeen zijn vastgoedtransacties daarom onderhevig aan extra wet- en regelgeving om fraude te voorkomen. Partijen die betrokken zijn bij vastgoedtransacties dienen aangesloten te zijn bij brancheverenigingen. Die brancheverenigingen stellen gedragscodes op waaraan het lid zich dient te conformeren. Een vastgoedtransactie door een woningcorporatie is daarnaast nog onderhevig aan specifieke regelgeving waarbij een goedkeuringsprocedure door de Minister soms van toepassing is. Bij pakketverkopen is dat altijd het geval. Een vastgoedtransactie door een woningcorporatie is zodoende omgeven door tal van juridische kaders en gedragscodes waarbij de woningcorporatie als opdrachtgever ervoor verantwoordelijk is dat de transactie op een deugdelijke manier tot stand komt. Het toezicht van de Aw richt zich op het waken over het volkshuisvestelijk belang en volkshuisvestelijk vermogen door toepassing van de vigerende regelgeving.

Vraag 28

Deelt u de mening dat verantwoordelijkheden in deze maar wellicht ook in andere casussen tussen de woningcorporatie en Aw afgeschoven worden?

Antwoord 28

Nee, zie het antwoord op vraag 21.

Vraag 29

Bent u het eens met deze Arnhemse woningcorporatie als deze stelt dat de Aw destijds alles gecontroleerd had of alles volgens de procedures was verlopen en daarmee de kous af was? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 29

De Aw heeft ten aanzien van dit dossier alles gecontroleerd voor datgene waarvoor zij controles dient uit te voeren. De corporatie is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het op de juiste wijze doorlopen van de verkoopprocedure. De Aw beoordeelt aan de hand van de aanvraag of aan de vereisten in de Woningwet en aanverwante regelgeving is voldaan. Tevens ziet de Aw toe op de governance en de integriteit van beleid en beheer van de corporatie. Indien er daartoe aanleiding is zal de Aw nadere vragen stellen alvorens zij goedkeuring geeft.

Vraag 30

Deelt u de mening dat gemeenten financieel in staat moeten worden gesteld als woningcorporaties sociale huurwoningen aan gemeenten aanbieden? Zo ja, bent u voornemens om met de gemeenten daarover afspraken te maken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 30

Over de verkoop van sociale huurwoningen kunnen op lokaal niveau prestatieafspraken worden gemaakt tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie. Verder kan de gemeente bij verkoop aan derden (beleggers) een zienswijze geven, die de Aw in haar beoordeling betreft. Er is geen reden voor gemeenten om sociale huurwoningen aan te kopen die niet meer nodig zijn voor de sociale taak.

Vraag 31

Deelt u de mening dat huurdersorganisaties instemmingsrecht moeten krijgen als woningcorporaties sociale huurwoningen willen verkopen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer komt u met een voorstel naar de Kamer?

Antwoord 31

Nee, die mening deel ik niet. Bij verkopen van corporatiewoningen zijn meer belangen dan alleen die van de huidige huurders van de betreffende woningen in het geding, bijvoorbeeld die van de gemeente, van de andere huurders, van toekomstige huurders/woningzoekenden en van de corporatie zelf. Deze moeten zorgvuldig worden afgewogen. Met een instemmingsrecht voor huurders zouden deze naar verwachting teveel één belang laten meewegen en ook de plek opeisen die aan de bestuurders toekomt.

Vraag 32

Kunt u de Kamer informeren of hier aangifte van strafbare feiten is gedaan dan wel dat onderzocht wordt of er nog aangifte gedaan wordt?

Antwoord 32

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat hier sprake is van strafbare feiten of anderszins het overtreden van regels, zie ook de antwoorden op de vragen 1, 2 en 5.

Vraag 33

Kunt u antwoord geven op de in het artikel gestelde vraag «Waarom zorgden deze vastgoedadviseurs er, als hoeders van het publieke belang, niet voor dat deze megawinsten in publieke handen bleven»?

Antwoord 33

De verkoopbeslissing wordt genomen door de woningcorporatie in afstemming met de gemeente en huurdersorganisatie. Vastgoedadviseurs zoals ABC dienen de belangen van de woningcorporatie te behartigen. De notaris en makelaar zijn daarbij gebonden aan de regels uit de desbetreffende sector en gedragscodes. Er is niet gebleken dat deze rollen in dit geval anders zijn ingevuld door de betrokken partijen.

Vraag 34

Is het toezicht van het Bureau Financieel Toezicht, de waakhond van het notariaat, ontoereikend geweest of is er strafrechtelijk gehandeld waardoor dit bureau moeilijk toezicht kon houden?

Antwoord 34

Het BFT doet geen uitspraken over een individuele gevallen. In algemene zin geldt dat het BFT risicogericht en signaal gestuurd werkt. Signalen ontvangt het BFT als een betreffende transactie al heeft plaatsgevonden. Het BFT heeft geen informatiepositie dat zij standaard (vooraf of achteraf) inzicht heeft in alle door een notaris gepasseerde transacties en de geldstromen die hierbij betrokken zijn. Wanneer het BFT een signaal ontvangt of op andere wijze op een casus stuit, treedt zij tuchtrechtelijk of bestuursrechtelijk op. Dit kan tot uiterste gevolg hebben dat een notaris uit het ambt wordt ontzet.

Vraag 35

Heeft het Bureau Financieel Toezicht en/of de AW en/of andere toezichthouders u of uw collega-minister ooit op de hoogte gesteld van deze en/of andere soortgelijke schimmige constructies c.q. misstanden bij de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties? Zo nee, bent u bereid om daar naar te informeren bij deze toezichthouders? Zo ja, waarom heeft u of uw collega-minister de Kamer niet geïnformeerd over deze schimmige constructies c.q. misstanden (voor zover dat niet gebeurd is)?

Antwoord 35

De Aw heeft geen reden gehad mij te informeren omdat er geen sprake is geweest van misstanden zoals door het artikel gesuggereerd. Voor wat betreft notarissen geldt dat het BFT de Minister voor Rechtsbescherming niet op de hoogte heeft gesteld van constructies bij de verkoop van sociale huurwoningen. In het kader van de beantwoording van deze Kamervragen is navraag gedaan bij het BFT en daar zijn geen voorbeelden bekend (zie ook antwoord op vraag 15).

Vraag 36

Bent u of uw collega-minister op de hoogte van het feit dat een notaris in de praktijk de voorwaarden om geen commercieel vastgoed te mogen bezitten of zakelijke belangen te mogen hebben bij zijn klanten, eenvoudig kan omzeilen? Zo nee, bent u of uw collega-minister bereid om hiertegen op te treden? Zo ja, welke maatregelen heeft u of uw collega-minister genomen om deze praktijken tegen te gaan?

Antwoord 36

In artikel 17, derde lid, van de Wna is bepaald dat het de notaris in beginsel verboden is te beleggen in registergoederen tenzij hij redelijkerwijs mag verwachten dat hierdoor zijn onpartijdigheid of onafhankelijkheid niet wordt of kan worden beïnvloed dan wel dat de eer of het aanzien van het ambt wordt of kan worden geschaad. Het BFT houdt op naleving hiervan toezicht en zet zich in om dergelijke constructies te ontdekken en te toetsen aan wet- en regelgeving. Indien sprake is van een (mogelijke) normschending, legt het BFT dit voor aan de tuchtrechter. Er zijn inmiddels diverse tuchtuitspraken hierover beschikbaar.

Vraag 37

Wat vindt u van de uitspraak «Of makelaars en taxateurs zich daaraan houden, controleert de sector zelf. In een onderzoek uit 2019 concludeerde De Nederlandsche Bank echter dat het eigengericht van deze vastgoedprofessionals tekortschiet. «In veel gevallen treden dezelfde personen afwisselend op als makelaar en taxateur.» Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

beloofde beterschap; in 2020 kwam het tot twee boetes en vijf (voorwaardelijke) schorsingen.»?

Antwoord 37

De onafhankelijkheid van taxateurs heeft al geruime tijd mijn aandacht. Naar aanleiding van het onderzoek van DNB is het NRVt aan de slag gegaan met verbetering van de kwaliteit van het onafhankelijke toezicht. De voortgang die hierop is geboekt, zal ik dit jaar onafhankelijk evalueren. Ik verwacht uw kamer eind 2023 over de uitkomsten van deze evaluatie te informeren.

Vraag 38

Deelt u de mening dat dit het zoveelste bewijs is dat zelfregulering niet werkt en dat overheidsingrijpen noodzakelijk is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om het toezicht te verbeteren waardoor de huurder/koper beter beschermd wordt?

Antwoord 38

De bovengenoemde evaluatie moet uitwijzen of het toezicht op taxateurs van voldoende kwaliteit is. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze evaluatie zal ik bezien of, en zo ja op welke wijze, maatregelen nodig zijn. Daarnaast zijn er met makelaarsorganisaties afspraken gemaakt over een transparanter koopproces waarbij er minder ruimte is voor misstanden. Als onderdeel van die afspraken worden nu gesprekken gevoerd over een NEN-norm voor een biedlogboek waarin de werkwijze van makelaars automatisch wordt vastgelegd. In 2024 voer ik een evaluatie uit naar zelfregulerend vermogen van de sector. Daarin wordt ook het onafhankelijk branche overstijgend tuchtrecht meegenomen

Vraag 39

Bewijzen de uitspraken in het artikel dat de toezichthouders (Aw en AFM) niet goed en/of onvoldoende uitgerust zijn om hun toezichthoudende taken adequaat uit te voeren en deze constructies actief op te sporen en tegen te gaan? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 39

Uit deze casus blijkt niet dat de Aw onvoldoende is uitgerust om het haar opgedragen toezicht uit te oefenen. Voor de AFM geldt dat de mogelijkheden beperkt zijn omdat zowel toezicht op taxaties als makelaars primair vanuit zelfregulering is georganiseerd. Waar nodig zal ik bezien of de afspraken en normen die nu worden ontwikkeld ook wettelijk vastgelegd dienen te worden als basis voor beter toezicht.

Vraag 40

Op welke manier houdt de Aw toezicht op de taxatiewaarde, zodat er geen maatschappelijk bestemd vermogen weglekt? Hoe kan het in deze en/of andere casussen fout zijn gegaan?

Antwoord 40

Elke verkoopaanvraag die bij de Aw ter goedkeuring moet worden voorgelegd dient vergezeld te gaan van een taxatierapport, waaruit de onderbouwing van de gehanteerde marktwaarde volgt. Aan het taxatierapport worden eisen gesteld in artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De Aw controleert of aan deze eisen wordt voldaan. Indien hieruit gebreken blijken of daar anderszins aanleiding toe is, zal de Aw verzoeken aan de corporatie om het vastgoed opnieuw te laten taxeren.

Vraag 41

Waarom is er volgens de Aw in dit dossier niets meer te doen?

Antwoord 41

De verkoop heeft plaatsgevonden en kan niet teruggedraaid worden. Bovendien heeft de Aw ook geen aanleiding om aan te nemen dat hier iets fout is gegaan.

Vraag 42

Welke voorwaarden zijn er waaraan een verkoop van DAEB-woningen door een toegelaten instelling moet voldoen en zijn in deze casus aan alle voorwaarden voldaan? Kunt u dat per voorwaarde inzichtelijk maken?

Antwoord 42

Aan alle voorwaarden van het toenmalige Btiv is voldaan. Zo is de verkoop-aanvraag vergezeld gegaan van:

- een koopprijs van minimaal 75% betaald van de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde;
- een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;
- een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger;
- de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
- een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen; en,
- bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, en dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde.

Vraag 43

Bent u het eens met de uitspraak «Of de Vivare-panden ook echt voor een lager bedrag zijn getaxeerd, zou extra onderzoek moeten uitwijzen.»? Zo ja, bent u dan bereid om dat onderzoek te verrichten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 43

In de latere aanvullende aanvraag van 75 andere woningen is verzocht om een hertaxatie door een andere taxateur. Daaruit volgde een marginaal verschil in de waardering van het vastgoed. Er is daarom geen aanleiding om nader onderzoek te verrichten in de eerdere aanvraag van 610 woningen.

Vraag 44

Wat vindt u van de uitspraak «Wooncorporaties mogen huurwoningen pas aan vastgoedbeleggers verkopen nadat ze aan de zittende huurders zijn aangeboden. Dat gebeurde ook bij de Soros-panden, herinnert Hop zich. «Niet dat het veel effect heeft bij mensen met een AOW- of bijstandsuitkering», voegt hij eraan toe.»?

Antwoord 44

Ik hecht er zeer aan dat corporaties zoveel mogelijk in het werk stellen dat zij woningen die zij willen verkopen aan zittende huurders of andere huurders verkopen. Daarbij geldt vanzelfsprekend wel dat de koper financieel de mogelijkheden moet hebben om de woning te kunnen kopen. Corporaties kunnen er daarbij voor kiezen om te werken met constructies zoals «verkoop onder voorwaarden» waarbij een korting op de koopprijs kan worden gegeven. Dat neemt niet weg dat verkoop aan een zittend huurder of een andere huurders niet altijd mogelijk zal zijn. Huishoudens met een inkomen op het sociale minimum zullen in het algemeen niet of moeilijk in staat zijn om hun woning te kopen. Mij zijn geen gegevens bekend over de samenstelling naar inkomen in de betreffende complexen ten tijde van de verkoop.

Vraag 45

Deelt u de mening dat het Rijk het voor de huurders bij de verkoop van woningen mogelijk moet maken dat zij een eigen wooncoöperatie moeten kunnen oprichten die het beheer overnemen van de woningcorporatie indien de koopvariant financieel niet rond te krijgen is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u dan bereid om de Woningwet op dit punt aan te passen, zodat maatschappelijk bestemd vermogen niet wegglekt?

Antwoord 45

Ik zie geen aanleiding om in de verkoopregels voor corporaties een extra stap op te nemen waarbij na verkoop aan de zittende huurder, de corporatie ook nog de mogelijkheid moet bieden aan huurders om een wooncoöperatie op te richten. In algemene zin is er geen wettelijke belemmering voor woningcorporaties om in hun bezit wooncoöperaties mogelijk te maken, sterker nog, ik heb de regeling waarmee corporaties hun bezit met een flinke korting aan wooncoöperaties mogen verkopen recent weer verlengd. Zoals ik in mijn brief van 8 februari 2023 heb aangegeven, vind ik het belangrijk dat woningcorporaties wooncoöperaties ondersteunen, en er zijn al veel goede voorbeelden van beheercoöperaties bij corporaties.

Vraag 46

Wat vindt u van de uitspraak «Na de zittende huurders mochten de collega-corporaties een bod uitbrengen. Ook zij toonden geen interesse. Uit Wob-documenten blijkt dat er vooral brieven zijn gestuurd naar kleine corporaties, die niet het kapitaal bezitten om zo'n groot pakket woningen aan te kopen. Op eentje na: dat was een corporatie die alleen in Arnhem actief is. En Vivare wilde naar eigen zeggen de 610 woningen – die in verschillende gemeenten staan – als één pakket verkopen. Het recht op eerste aankoop van zowel huurders als collega-woningcorporaties werd op deze manier handig omzeild.»?

Antwoord 46

Vivare heeft de 610 woningen aangeboden aan de zes werkzame corporaties in de regio. De woningen waren verdeeld over 23 clusters waarop apart biedingen uitgebracht konden worden. De corporaties hebben aangegeven geen interesse te hebben in deelname aan de verkoopprocedure. Vivare heeft hiermee voldaan aan de regelgeving.

Vraag 47

Is het bovengenoemde voor u voldoende aanleiding om het aanbiedingsproces te verbeteren (omdat er mede geen maatschappelijk bestemd vermogen mag weglekken)? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer komt u met verbetervoorstellen naar de Kamer?

Antwoord 47

Ik zie thans geen reden om de eisen die het Btiv stelt aan te passen. De stelling dat er in deze casus maatschappelijk bestemd vermogen is weggelekt, is niet aangetoond.

Vraag 48

Is er sprake van verwijtbaarheid (wegens onvoorzichtigheid of onoplettendheid) door woningcorporatie Vivare?

Antwoord 48

Ik heb geen aanleiding om te veronderstellen dat woningcorporatie Vivare zich schuldig heeft gemaakt aan verwijtbaar gedrag.

Vraag 49

Bereikt u vanuit de corporatiesector een signaal als »Corporaties worden nog steeds gezien als financiële vehikels om begrotingsgaten mee te dichten«?

Antwoord 49

Nee, een dergelijk signaal is mij niet bekend.

Vraag 50

Kunt u iedere vraag afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?

Antwoord 50

In enkele gevallen heb ik, wanneer de inhoudelijke samenhang daarom vroeg, vragen geclusterd beantwoord.