

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

1059

Vragen van het lid **Dijk** (SP) aan de Minister van Financiën over *private equity die jaagt op corporatiemiljarden* (ingezonden 5 december 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 januari 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1025.

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het artikel in de NUL020 over private equity die jaagt op corporatiemiljarden? Zo ja, wat vindt u van dit artikel?¹

Antwoord 1

Ja, ik heb kennis genomen van het artikel. In het artikel wordt ingegaan op enkele private equity bedrijven die investeren in onderhouds- en renovatiebedrijven. In een open economie is het gebruikelijk dat bedrijven en partijen investeren in andere bedrijven, waaronder onderhouds- en renovatiebedrijven- die voor woningcorporaties opdrachten uitvoeren.

Vraag 2

Bent u op de hoogte van het feit dat private equity zich de laatste jaren steeds meer ontfemt over onderhouds- en verbeterbedrijven in de bouw?² Vindt u dit een goede ontwikkeling? Zo ja kunt u dit onderbouwen? Zo nee, wat gaat u hier aan doen?

Antwoord 2

De markt voor het onderhouden van huurwoningen van woningcorporaties is tot nu toe erg versnipperd en is in handen van veelal lokale en relatief kleine onderhouds- en renovatiebedrijven. De laatste jaren zijn er ook private equity bedrijven actief op deze markt door te investeren in deze onderhouds- en renovatiebedrijven. Zij proberen de winstgevendheid van bedrijven waarin zij investeren te vergroten. Veelal gebeurt dat door verschillende bedrijven samen te voegen en op die manier efficiënter te werken. Daarnaast kunnen de samengevoegde onderhoudsbedrijven door de schaalgrootte grote

¹ Nul20.nl, 19 november 2024, www.nul20.nl/opinie/private-equity-jaagt-op-corporatiemiljarden

² FD.nl, 27 juli 2023, <https://fd.nl/bedrijfsleven/1477796/private-equity-duikt-op-onderhoud-sociale-huurwoningen>

opdrachten aannemen. Deze ontwikkeling past binnen een open economie en ik zie vooralsnog geen signalen die mij zorgen baren.

Vraag 3

Wist u dat de kosten voor woningcorporaties enorm omhoog gaan door deze private equity-overnames? Wat vindt u van deze ontwikkeling? Wat gaat u hiertegen doen?³

Antwoord 3

De toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) constateert in de Staat van de corporatiesector 2023⁴ dat de uitgaven aan onderhoud en verbetering, gecorrigeerd voor de algemene bouwkostenstijging, in de periode 2018 t/m 2022 een bescheiden toename laten zien. De Aw constateert dat deze bescheiden toename wijst op extra onderhoud en verbetering door woningcorporaties, maar dat niet precies is vast te stellen hoeveel omdat niet bekend is waar het geld precies aan uit is gegeven. Op basis van deze informatie deel ik de stelling dan ook niet dat de kosten voor woningcorporaties enorm omhoog zijn gegaan als gevolg van private equity overnames bij onderhouds- en renovatiebedrijven.

De Aw geeft wel aan te zien dat er een toename is van private equity overnames bij onderhoudsbedrijven die voor woningcorporaties werken. Volgens de Aw is dit een ontwikkeling om kritisch te volgen, aangezien dit bij andere sectoren tot prijsstijgingen heeft geleid. De Aw trekt echter niet de conclusie dat de bescheiden toename in de uitgaven aan onderhoud en verbetering is toe te schrijven aan private equity overnames. De toezichthouder adviseert woningcorporaties wel om zoveel mogelijk de regie in eigen handen te houden. Deze aanbeveling van de Aw onderschrijf ik.

Vraag 4

Heeft u kennis genomen van het feit dat de jaarlijkse kosten voor onderhoud in vijf jaar tijd zijn gestegen van ruim 1.100 euro naar meer dan 1.400 euro per corporatiewoning?⁵ Zo ja, wat gaat u hier aan doen? Zo nee, wat gaat u hier aan doen?

Antwoord 4

De genoemde uitgaven zijn afkomstig uit de Aedes benchmark van 2023 en hebben enkel betrekking op planmatig onderhoud. Voor de beoordeling van de toename van de totale onderhoudsuitgaven dient ook rekening te worden gehouden met de uitgaven aan mutatie- en reparatieonderhoud. Het een heeft namelijk invloed op het ander. Zo zal het reparatieonderhoud doorgaans afnemen nadat er planmatig onderhoud is uitgevoerd. Voor de beoordeling van de toename van de totale onderhoudslasten in de periode 2018 t/m 2022 verwijs ik naar het antwoord op vraag 3.

Vraag 5

Wat betekent deze instroom van private equity in de praktijk voor de corporaties? Kunt u dit onderbouwen?⁶

Antwoord 5

Woningcorporaties hebben een grote volkshuisvestelijke taak in het onderhouden en verduurzamen van hun huurwoningen. Daarnaast hebben woningcorporaties een grote opgave in het toevoegen van nieuwbouwwoningen en in het voorzien van betaalbare huurwoningen en leefbare wijken. Gezien deze grote opgave is het een goede ontwikkeling dat woningcorpora-

³ Woonbond.nl, 21 februari 2024, <https://www.woonbond.nl/nieuws/investeerders-verdienen-goud-aan-woningonderhoud/>

⁴ Kamerstukken II, vergaderjaar 2023/2024, 29 453, nr. 568

⁵ ILent.nl, 14 februari 2024, <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/rapporten/staat-van-de-corporatiesector-2023>

⁶ ILent.nl, 14 februari 2024, <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/rapporten/staat-van-de-corporatiesector-2023>

ties zich verder blijven professionaliseren en daarbij ook kritisch kijken naar de partners aan wie zij hun onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uitbesteden. Ook is het goed dat woningcorporaties continue kijken naar mogelijkheden om de manier waarop zij zaken met bedrijven doen te verbeteren. Woningcorporaties kunnen daarbij mogelijk kosten besparen door via schaalvergroting efficiënter te werken. Dat vereist ook dat er onderhouds- en renovatiebedrijven beschikbaar zijn die grote(re) opdrachten kunnen uitvoeren. Schaalvergroting aan de kant van deze onderhoudsbedrijven kan vanuit dat perspectief bijdragen aan bij de behoefte van woningcorporaties. Daarbij dient de corporatie uiteraard de kwaliteit van het geleverde werk in de gaten te houden.

Vraag 6

Wat vindt u van het feit dat opgekochte bedrijven door private equity op den duur zo machtig worden dat ze hogere prijzen gaan vragen, zeker op een markt met schaarse arbeidskrachten? Wat gaat u daar aan doen?

Antwoord 6

Zoals hiervoor aangegeven worden de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden veelal uitgevoerd door lokale aannemers. Dat private equity bedrijven overnames doen in deze sector is op zichzelf geen zorgwekkende ontwikkeling en er zijn mij geen signalen bekend dat deze overnames momenteel leiden tot een overmatige marktconcentratie en bovenmatige prijsstijgingen. Het kan ook juist een positieve ontwikkeling zijn als deze onderhoudsbedrijven door samenvoeging efficiënter en effectiever te werk gaan. Bij voldoende aanbieders op de markt leidt dit tot gezonde marktwerking en kan schaalvergroting juist leiden tot lagere inkooprijzen voor woningcorporaties. Juist in een sector waarin er krapte is op de arbeidsmarkt is efficiency en innovatie nodig om de noodzakelijke onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd te krijgen. Corporaties kunnen er daarnaast ook voor kiezen om een groot deel van het onderhoudswerk door een eigen interne onderhoudsdienst te laten uitvoeren. Niettemin deel ik de mening van de Aw dat we de ontwikkelingen rondom private equity en schaalvergroting in de sector voor onderhoudsbedrijven goed moeten blijven volgen. Tot slot wordt door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) toezicht gehouden op overnames en fusies. De ACM toetst of fusies en overnames die moeten worden gemeld een negatief effect hebben op de mededinging en voorkomt daarmee dat er een machtspositie kan ontstaan of dat deze wordt versterkt.