

2023Z07280

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).

Vraag 1

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

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?

Vraag 3

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

Vraag 4

Herkent u dat het toezicht gering was?

Vraag 5

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

Vraag 6

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

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?

Vraag 8

Deelt u de mening dat er maatschappelijk vermogen weggelekt is?

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

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?

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.»»?

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 weglekt waarmee beleggers enorm veel winsten mee maken?

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?

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?

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?

Vraag 15

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?

Vraag 16

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

Vraag 17

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?

Vraag 18

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

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?

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

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?

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.»?

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?

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 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?³

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?⁴

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?

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?

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?

Vraag 28

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

³ Kamerstuk 29 453, nr. 548

⁴ Handelingen II, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1503

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?

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?

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?

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?

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»?

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?

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)?

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?

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.»?

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?

Vraag 39

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

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?

Vraag 41

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

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?

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?

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.»?

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 weglekt?

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.»?

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?

Vraag 48

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

Vraag 49

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

Vraag 50

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