

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

323

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het onderhoud en de verkoop van sociale woningen van Heimstaden* (ingezonden 16 september 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 november 2025).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht dat Zweedse belegger Heimstaden, de grootste buitenlandse wooninvesteerder in Nederland, na jarenlang gebrekkig onderhoud van plan is 12.000 van zijn 13.500 huurwoningen te verkopen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat deze belegger in 2019 grootschalig sociale huurwoningen opkocht en deze vervolgens heeft verwaarloosd, met gezondheidsproblemen voor de huurders tot gevolg?

Antwoord 2

Ongeacht wie de eigenaar is, iedere huurder heeft het recht op een betaalbare woning van goede kwaliteit, die bovendien goed onderhouden wordt. De verantwoordelijkheid voor het waarborgen van de bouwkundige kwaliteit van de huurwoningen ligt grotendeels bij de eigenaar.

Vraag 3

Wat vindt u van de reactie van Heimstaden op berichten over schimmel- en vochtproblematiek, waarbij het de schuld legt bij «onwetendheid bij bewoners van het cruciale belang van ventilatie», terwijl bewoners spreken van het langdurig niet uitvoeren van reparaties, waaronder aan verrotte kozijnen en ramen die niet meer open kunnen?

¹ Huurster Elsbeth wordt wakker met piepende ademhaling: «De laatste jaren woon ik hier niet meer met plezier» | Terneuzen | PZC.nl

Antwoord 3

Verhuurders moeten zich vanzelfsprekend houden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van de bouwkundige staat en het onderhoud van woningen. In geval van vocht- en schimmelproblematiek is vaak sprake van een hoge mate van complexiteit. Vaak ligt de oorzaak van de problematiek aan een combinatie van gebruik van de woning en de bouwtechnische kwaliteit van de woning. Ook de grondwaterstand en/of technische installaties kunnen invloed hebben op vocht- en schimmelvorming. Het feit dat er verschillende oorzaken kunnen zijn voor vocht- en schimmelproblematiek, maakt dat het altijd aan te bevelen is dat de verhuurder zowel in gesprek gaat met de bewoner(s) over het gebruik van de woning, als dat hij de technisch bouwkundige oorzaken onderzoekt.

In het artikel dat aan deze Kamervragen ten grondslag ligt, geeft Heimstaden aan gebreken altijd op te lossen, maar dat het tijd kost om de oorzaak van vochtproblematiek goed te achterhalen. Met betrekking tot de drie in het artikel genoemde adressen, en de daarbij horende meldingen, is aangegeven dat deze bekend zijn bij Heimstaden, en dat de werkzaamheden om de vocht- of schimmelproblematiek op te lossen zijn gepland, in uitvoering zijn of al zijn afgerond. Heimstaden lijkt in die zin derhalve niet de schuld van de schimmelvorming enkel bij de bewoners te leggen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat plannen voor de verkoop van woningen geen reden mogen zijn om noodzakelijk onderhoud achterwege te laten? Welke middelen ziet u om Heimstaden er alsnog toe te dwingen aan de onderhoudsplicht als verhuurder te voldoen?

Antwoord 4

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 3 reeds heb aangegeven, moeten verhuurders zich vanzelfsprekend houden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van de bouwkundige staat en het onderhoud van woningen. Een eventueel voornemen tot verkoop van de woning maakt dit niet anders. Gemeenten zijn – vanuit hun verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving – bevoegd om handhavend op te treden wanneer relevante bouwregelgeving- en voorschriften niet worden nageleefd. Ook zorgt de Wet goed verhuurderschap ervoor dat huurders beter worden beschermd tegen achterstallig onderhoud en gebreken aan hun huurwoning. Gemeenten kunnen als gevolg van deze wet een vergunningplicht instellen, en kunnen het hebben en het uitvoeren van een onderhoudsplan als voorwaarde stellen voor het al dan niet verlenen van een verhuurvergunning. In het geval er niet wordt voldaan aan deze vergunningvoorwaarde, kunnen gemeenten handhavend optreden.

Daarnaast kunnen huurders in het lage- en middenhuursegment met (onderhouds)gebreken terecht bij de Huurcommissie. De Huurcommissie zal in dat geval onderzoek doen in de woning en – bij constatering van aanwezige gebreken – een huurverlaging uitspreken. Afhankelijk van de aard en omvang van de gebreken, kan deze huurverlaging oplopen tot maximaal 80% van de huurprijs.

Vraag 5

Vindt u dat er van de belofte, bij aankoop van de woningen, om deze te verduurzamen en te moderniseren, zoals genoemd in de beantwoording van toenmalig Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Ollongren op eerdere Kamervragen van de SP, genoeg terecht is gekomen?²

Antwoord 5

Bij de aankoop van deze woningen heeft Heimstaden de belofte gedaan om deze te verduurzamen en te moderniseren. De verantwoordelijkheid voor het nakomen van deze belofte ligt bij Heimstaden. Ik ben huiverig om op basis van het aangedragen nieuwsartikel een algemeen oordeel te vellen over de bedrijfsvoering van Heimstaden. Ik kan namelijk niet inschatten of de casuïstiek aangedragen in het nieuwsartikel symptomatisch is voor de bedrijfsvoering van deze verhuurder.

² Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2399.

Vraag 6

Vindt u het acceptabel dat deze sociale woningen slechts enkele jaren nadat ze overgenomen zijn, nota bene met een ontheffing van de overheid voor een lagere verkoopprijs, alweer verkocht worden met een stevige winst van gemiddeld 32%?

Antwoord 6

De aankoop en eventuele doorverkoop van woningen moet plaatsvinden binnen de geldende wettelijke kaders en de voorwaarden die aan een eerdere ontheffing of transactie zijn verbonden. Zolang aan die voorwaarden wordt voldaan en eventuele termijnen zijn verstreken, staat het de eigenaar vrij om de woningen te verkopen. Uit statistieken van het CBS blijkt dat koopwoning-prijzen sinds januari 2019 met 67,1% zijn gestegen. De door Heimstaden gerealiseerde winst bij verkoop is daarmee niet uitzonderlijk, maar een manifestatie die voorkomt uit de krapte op de woningmarkt.

Vraag 7

Wat vindt u ervan dat Heimstaden aanvankelijk overheidsbeleid de schuld gaf van de noodzaak tot verkoop, terwijl ze later toegaven dat dit komt doordat het bedrijf haar snelle groei voor een belangrijke deel met schulden gefinancierd had die nu herfinancierd moeten worden in tijden van hoge rentes?³

Antwoord 7

Ik vind dat het aan de betreffende onderneming is om haar beweegredenen toe te lichten. In zijn algemeenheid geldt dat zowel marktomstandigheden, zoals rente- en financieringskosten, als wijzigingen in regelgeving invloed hebben op het rendement en investeringsbeslissingen van investeerders.

Vraag 8

In de beantwoording van toenmalig Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Ollongren op eerdere Kamervragen van de SP zei deze het volgende: «Bij de aankoop van woningen vind ik het belangrijk om onderscheid te maken tussen beleggers die op een duurzame manier woningen aan de voorraad toevoegen en tussen beleggers die excessief gedrag tonen en speculatief handelen. Hierbij geldt dat beleggers die excessief gedrag vertonen moeten worden aangepakt.» Terugblikkend op het handelen van Heimstaden, deelt u de mening dat hier inderdaad sprake was van excessief gedrag en speculatief handelen? Zo ja, op welke manier moet hier worden ingegrepen?⁴

Antwoord 8

In 2019 heeft toenmalig Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Ollongren op eerdere Kamervragen van de SP aangegeven dat «Beleggers die excessief gedrag vertonen moeten worden aangepakt.» Op basis van het artikel dat aan de onderhavige Kamervragen ten grondslag ligt, wordt niet duidelijk of eventuele klachten over excessief gedrag door Heimstaden door een bevoegde instantie, zoals een rechter of de Huurcommissie, zijn onderzocht en behandeld. Of dus sprake is van bewezen onrechtmatig en excessief handelen, valt voor mij niet te verifiëren, waardoor ik de situatie niet kan beoordelen.

Wel zijn er de afgelopen jaren verschillende maatregelen genomen die ervoor zorgen dat excessief gedrag van een verhuurende belegger beter kan worden aangepakt.

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 4 reeds heb aangegeven, hebben gemeenten als gevolg van de Wet goed verhuurderschap meer mogelijkheden gekregen om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag, zoals bijvoorbeeld intimidatie, discriminatie, onredelijke servicekosten en te hoge waarborgsommen. Ook kunnen gemeenten een vergunningplicht instellen, waaraan landelijk geüniformeerde voorwaarden kunnen worden verbonden, die o.a. kunnen zien op het onderhoud van de woning. Deze handhavende bevoegdheid van gemeenten is als gevolg van de Wet betaalbare huur per

³ Verkoop Nederlandse woningen is financiële noodzaak voor Heimstaden

⁴ Aangangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2399.

1 januari 2025 uitgebreid met handhaving op te hoge huren en huurverhogingen. Ook heeft de Wet betaalbare huur ervoor gezorgd dat ook huurders in het middensegment voortaan bij de Huurcommissie terecht kunnen om een huurverlaging te vragen als gevolg van (onderhouds)gebreken aan de woning.

Vraag 9

Deelt u de mening dat het goed zou zijn als deze woningen weer in handen van een woningcorporatie of -coöperatie komen? Bent u bereid de mogelijkheden daartoe te onderzoeken en daar praktisch en financieel aan bij te dragen?

Antwoord 9

Als Minister heb ik geen voorkeur voor wie de eigenaar van deze woningen is. Voorop staat voor mij het belang dat de (nieuwe) eigenaar voldoende zorg draagt voor de leefbaarheid van de woningen en zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving. Woningcorporaties en wooncoöperaties voeren hun eigen aan- en verkoopbeleid en het Rijk heeft geen rol bij specifieke casussen. Woningcorporaties kunnen lokaal in overleg met de gemeente en huurdersverenigingen wel afspraken maken over het aan- en verkoopbeleid. Zij kunnen woningen van investeerders kopen als zij van mening zijn dat deze woningen een bijdrage leveren aan de lokale volkshuisvesting en de aankoop ook vanuit financieel perspectief te verantwoorden is.

Vraag 10

Zo nee, wat vindt u dan wenselijk dat er met de woningen gebeurt en op welke andere manier voorkomt u dat deze woningen wederom in handen vallen van investeerders die uit zijn op snelle winst ten nadele van de bewoners?

Antwoord 10

Zoals in vraag 2 en 9 ook benoemd, heb ik geen voorkeur voor wie de eigenaar van de woningen is. Zowel marktpartijen als corporaties zijn van groot belang voor het realiseren van voldoende betaalbare, kwalitatieve woningen. Van belang is dat verhuurders voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en zorgdragen voor kwaliteit en leefbaarheid.