

3

Vragenuur

Vragenuur

Vragen De Hoop

Vragen van het lid De Hoop aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, viceminister-president, over **de snel groeiende activiteit van private equity in het beheer van vve's**.

De voorzitter:

Dan ga ik langzaam de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verwelkomen. Fijn dat u weer bij ons bent. Ik geef het woord aan de heer De Hoop van de fractie van GroenLinks-Partij van de Arbeid, voor het stellen van een vraag.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Een huis kopen is al spannend genoeg. Als je met meerdere mensen onder een dak woont, is het fijn dat gezamenlijke kosten voor verduurzaming of voor als er iets misgaat, worden gedeeld. Daarvoor is de vereniging van eigenaren, de vve, bedoeld. Dat werkt in Nederland eigenlijk best wel goed. Maar daar dreigt nu verandering in te komen. Na de zorg, het openbaar vervoer en de kinderopvang hebben private-equityinvesteerders nu ook de volkshuisvesting ontdekt als verdienmodel, zo blijkt uit berichtgeving van het FD. Mijn fractie is hier bezorgd en verbolgen over.

De belangen van huurders en kopers komen in handen te liggen van bedrijven die uit zijn op kortetermijnwinst en monopolievorming. Binnen no time is H2 Equity Partners marktleider geworden. Een tiende van alle beheerders is de afgelopen twee jaar al overgenomen. Als we niet oppassen, wordt de woningvoorraad straks beheerd door slechts een paar private-equitybedrijven die daar gigantisch hoge tarieven voor kunnen rekenen. De Branchevereniging VvE Beheerders ziet nu al dat de tarieven enorm stijgen door de intrede van private equity. Huiseigenaren en huurders zijn de dupe. Laten we dit zomaar gebeuren, of gaan we keihard ingrijpen? De volkshuisvesting is wat mij betreft geen markt. De volkshuisvesting is geen verdienmodel voor graaiende investeerders; wonen is een grondrecht. Daarom heb ik de volgende vraag aan de minister: wat vindt de minister van de razendsnelle toename van activiteiten van private equity in de volkshuisvesting?

De voorzitter:

Het woord is aan de minister.

Minister Keijzer:

Voorzitter. Ik ga hier een beetje freewheelen, want de printer is stuk. Ik ga het dus uit mijn hoofd doen. We gaan kijken hoever ik kom. Even vooropgesteld: private equity; waar heb je het dan over? Ik weet dat in sommige politieke kringen gedacht wordt dat dat heel, heel, heel erg fout is en uitsluitend op winst, zelfs op aandeelhouders, gericht is. Maar volgens mij gaat dit niet daarover. Ik kan het volgende wel begrijpen uit de woorden van de heer De Hoop. Als geld dat bedoeld is voor publieke taken, zoals zorg of de

bouw van sociale huurwoningen, in gigantische hoeveelheden en percentages in de zakken van aandeelhouders belandt, kun je je afvragen of we op de juiste manier met belastinggeld omgaan. Maar hier gaat het over iets anders. Hier gaat het over een vereniging van eigenaren. Wat bedoel je dan? Dan heb je het niet over een situatie waarin je een grondgebonden woning koopt. Bij iedereen op de publieke tribune die in een rijtjeshuis woont, is er sprake van grondgebonden woningen. Bij gestapelde bouw of mensen die met z'n tweeën, weliswaar grondgebonden, eigendom zijn van het desbetreffende bouwwerk, heb je te maken met verenigingen van eigenaren.

Inmiddels kan er in onze steden sprake zijn van gebouwen waar 50, 60, 70 of soms nog veel meer appartementen uiteindelijk onder één dak zitten. Het behoeft geen betoog dat het beheer van dat soort gebouwen steeds ingewikkelder wordt. Dat zie je ook in de samenleving. Je ziet dat het beheer van zo'n vereniging van eigenaren niet meer wordt gedaan door een bewoner die met pensioen is en in zijn werkzame leven deskundigheid heeft opgebouwd, maar dat het beheer van die woningen uitbesteed wordt aan administratiekantoren, beheerorganisaties.

Het Financieele Dagblad heeft hier onderzoek naar gedaan. Ik heb geen inzage in dat onderzoek, dus ik weet niet of daar een uitgebreide marktanalyse onder ligt. Ik weet ook niet hoever dat onderzoek reikt. Maar Het Financieele Dagblad heeft zorgen over wat er gebeurt. Je leest dan dat zaken opgekocht worden door private-equitybedrijven. Het is volgens mij goed om hier te benadrukken dat een administratiekantoor uiteindelijk zelf besluit of het bedrijf verkocht wordt aan een andere organisatie. Maar als dat dan gebeurt, zou je van het volgende uit kunnen gaan: als een vereniging van eigenaren een contract heeft met een administratiekantoor, maar dit kantoor opgekocht wordt door een private-equitybedrijf, dan blijven dezelfde voorwaarden gelden.

Kijk, voorzitter: we komen er vanzelf! Ik ga niet controleren of dit allemaal klopte. Dat hoort u dan later wel; dat leest u dan allemaal terug in de krant. Ik ga ervan uit dat dit allemaal wel klopt, want ik voel me heel senang met wat ik tot nu toe gezegd heb. En als ik me senang voel met wat ik gezegd heb, dan klopt het. Anders word ik namelijk een beetje onrustig, voorzitter. Dat is mijn psyche, voorzitter; laat dat waar het is!

Dan de vraag van de heer De Hoop: hoe kijkt u naar private equity in relatie tot verenigingen van eigenaren en de administratiekantoren die zij onder contract hebben om het beheer van het gebouw te doen? Nou, vooralsnog kijk ik daar redelijk relaxed naar, omdat ik nog geen onderbouwing heb gezien voor het idee dat dit in allerlei situaties leidt tot gigantische kostenstijgingen. Die 6% à 7% waarmee het FD rekent, zou ook zomaar eens te maken kunnen hebben met de stijging van de loonkosten van de afgelopen tijd; heel veel cao's, afspraken binnen bedrijven met het eigen personeel, hebben geleid tot navenante salarisstijgingen.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik hoop dat de andere antwoorden mij wat beter bevallen ...

Minister Keijzer:
Dat is wat anders!

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
... zeg ik met een knipoog tegen de minister. Ik zou de minister toch nog een keer de vraag willen stellen of zij het niet zorgelijk vindt dat volkshuisvesting, iets wat een publiek belang is, hiermee meer in de handen komt van private-equitybedrijven. H2 Equity Partners is nu al marktleider geworden. Dan verwacht ik eigenlijk dat de minister zegt: dat is misschien niet de bedoeling.

Minister Keijzer:
Dan heb ik toch echt aan wat meer behoefte dan de stelling dat een bedrijf marktleider is geworden. Waarin is het dat dan? Als het marktleider geworden is in het zijn van een administratieorganisatie, dan hoeft dat op zichzelf beschouwd niet verkeerd te zijn. Boekhouders en accountants hebben zich namelijk ook te houden aan wet- en regelgeving. Ze hebben vaak trouwens ook eigen gedragscodes en -normen. Ik ben zeer bereid om altijd, met iedereen en over elk onderwerp in gesprek te gaan. Maar dan hebben we wel even wat meer informatie nodig dan dit. Dat is één. Twee. Volkshuisvesting is een onderwerp dat in de Grondwet voor de overheid een van de punten van zorg is. Dat doorleef ik zeer, want een dak boven je hoofd is een van de fundamenteën in het leven van mensen. Tegelijkertijd wonen de meeste mensen in dit land niet in een sociale huurwoning. Ze wonen in middenhuur, dure huur of eigen huizen. Dat betreft zelfs meer dan 70%. Die huizen zijn gebouwd door bedrijven. Dat is betaald met hypotheeklen vanuit banken. Dus zo zwart-wit net doen alsof het einde der tijden nabij is omdat een bedrijf ergens betrokken is bij volkshuisvesting, sluit wat mij betreft niet aan bij de werkelijkheid in het leven van ons allemaal.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Het spijt me het zo te zeggen, maar ik vind de minister in dezen toch een beetje naïef. We hebben het namelijk eerder gezien: private-equitybedrijven stellen zich eerst onschuldig op, nemen dan de regionale markt over en op het moment dat ze een monopoliepositie of meer in hun bezit hebben, knallen ze de prijzen omhoog. Dat risico is natuurlijk wel te voorzien. De branchebeheerders zeggen nu al dat ze de prijzen zien stijgen. Als het marktaandeel meer groeit, dan heb je daar op een gegeven moment geen grip meer op. Dat baart mij zorgen. Ik zou de minister daar iets meer op willen horen ingaan, want ik vond dat ze nu nog te makkelijk over de prijsstijging heen stapte.

Minister Keijzer:
Op het moment dat bedrijven in iets wat een zorg van de overheid is, exorbitante winsten verdienen over de rug van mensen die het niet kunnen betalen, dan ben je van mij. Laat ik daar gewoon heel duidelijk over zijn. Ik kan die conclusie alleen niet trekken op basis van dit artikel in Het Financieel Dagblad. Ik hou het natuurlijk wel in de gaten. Maar zonder bedrijven kunnen we met z'n allen uiteindelijk niet veel. Zeven op de tien mensen in dit land hebben een baan bij een bedrijf. Daarmee betalen ze de huur en de hypotheek. We moeten dit dus gewoon goed in de gaten houden. Dat kunt u ook van mij vragen. Daar bewillig ik dan

ook in. Maar op basis van dit artikel in Het Financieel Dagblad heb ik die conclusie gewoon nog niet getrokken.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Ik vind dat de minister alle bedrijven op een hoop gooit. Dit gaat echt over private-equitybedrijven. We hebben in verschillende sectoren in de publieke sector al gezien dat zij voor snel geld gaan. Mijn fractie baart dat in ieder geval zorgen. Ik ben benieuwd wat de minister nog onderneemt om te voorkomen dat er zo meteen nog maar een paar van die grote beheerbedrijven overblijven. Daardoor gaan de tarieven misschien echt door het dak. Dus wat gaat de minister doen als blijkt dat het echt maar een aantal bedrijven zijn en dat er monopolievorming ontstaat?

Minister Keijzer:
Het feit dat we hier naar aanleiding van de Kamervraag van de heer De Hoop over spreken, schept, hoop ik, bij verenigingen van eigenaren de overtuiging dat ze heel goed moeten kijken welke contracten ze afgesloten hebben met het administratiekantoor, zolang het een administratiekantoor is. Op het moment dat dat wordt overgenomen door een professionele organisatie die onder de noemer van private equity opereert, hoop ik dat ze goed kijken of het wel goed blijft gaan. Het begint namelijk uiteindelijk bij de privaatrechtelijke verhouding tussen de vereniging van eigenaren, het administratiekantoor en de professionele organisatie die dat administratiekantoor vervolgens koopt. Waar ligt hier een taak voor de overheid? Dat gaat via de Autoriteit Consument & Markt, de ACM. Dat is een onafhankelijke organisatie. Die kan ik dus niet aansturen. Maar die houdt wel marktposities in de gaten. Wat ik wel kan toezeggen, is mijn licht eens opsteken bij de ACM om te bekijken of er geluiden zijn die zorgen baren en die leiden tot concentratie.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):
Dank. Ik zou graag zien dat de minister dan in gesprek gaat, en kijkt naar de praktijk en naar het risico op een monopolie. Hopelijk informeert ze de Kamer dan ook voor de zomer; dat zou fijn zijn.

Mijn zorg is dat we pas gaan ingrijpen als we die diverse praktijken zien gebeuren. Eerder is dat ook gebeurd bij private equity. Ik zou dus echt liever hebben dat de minister aan de voorkant stappen neemt.

Ten slotte, voorzitter. Ik hoop echt dat de minister doorziet dat de markt op deze manier op sluwe wijze zijn klauwen in de volkshuisvesting zet. Zo meteen hebben we aan de achterkant misschien weinig mogelijkheden om in te grijpen. Ik wil geen monopoliepositie van private equity wat betreft woningbeheer. Ik wil een minister van Volkshuisvesting — geen Monopolie maar een minister van Volkshuisvesting, zou ik zeggen — om dit echt te voorkomen. GroenLinks-Partij van de Arbeid rekent er echt op dat de minister in deze strijd aan onze kant staat, omdat wonen een grondrecht is.

Minister Keijzer:
En toch. Ik snap dat dit politiek is, en dat mag; dat is uiteraard volledig toegestaan. Maar ik ga niet mee in een aantal particulieren die hun geld bij elkaar leggen, dat vervolgens

besteden om een administratiekantoor over te kopen van iemand die het van de hand wil doen, bijvoorbeeld omdat diegene met pensioen gaat, meteen te zien als de kapitalistische boeven in dat wereldbeeld. Dat is namelijk gewoon niet zo. In z'n algemeenheid kan je die stelling niet aangaan. Maar, zoals ik gezegd heb: daar waar mensen zich schandelijk of onwettig gedragen of over de ruggen van mensen die het niet betalen kunnen idiote winsten behalen, sta ik samen met de heer De Hoop op de barricade om daar wat aan te doen. Maar dit artikel van Het Financieel Dagblad geeft mij daar gewoon geen aanleiding toe.

De voorzitter:

Er is een vervolgvraag van mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Het is in ieder geval goed dat collega De Hoop dit onderwerp vandaag heeft geagendeerd. Ik ben ook blij om te zien dat de minister het hoofd koel houdt en aangeeft dat het hart zeker blijft kloppen. We moeten niet te snel schrikken van de dingen die gebeuren in de wereld. Ik heb de minister ook een paar keer horen zeggen dat ze daar geen informatie van heeft of dat ze geen inzicht heeft in het onderzoek dat Het Financieel Dagblad gemaakt heeft. Om ervoor te zorgen dat we ook niet hoeven te schrikken in de toekomst is het wel handig om te weten wat er hier nou wel en niet aan de hand is. Mijn vraag aan de minister is dus of ze bereid is om daar zelf onderzoek naar te doen.

Minister Keijzer:

Mijn budgetten zijn beperkt. Zo simpel is mijn leven op dit moment. Ik zie daar op dit moment ook gewoon geen aanleiding toe. Ik heb wat toegezegd aan de heer De Hoop. Als ik iets doe, doe ik dat ook. Ik heb de wethouder van Arnhem gisterenavond aan de telefoon gehad, zeg ik richting de heer De Hoop, zoals ik volgens mij vorige week had beloofd. Ik ga dit ook doen. Ik ga mijn licht opsteken bij de ACM. Maar ik zie geen aanleiding om een onderzoek te gaan doen. Het is trouwens ook helemaal niet mijn verantwoordelijkheid, want daar waar het gaat om concentraties in de markt of, sterker nog, monopolieposities, is dat de bevoegdheid van de ACM en niet die van mij.

De heer Dijk (SP):

Voorzitter. We hebben private equity gezien in een aantal sectoren. We hebben het gezien bij de huisartsen. De tarieven gingen omhoog. De bereikbaarheid was nul. Huisartsen gingen zelfs failliet. De kwaliteit ging zelfs naar beneden. We zien het in de kinderopvang. We zien het bij de dierenartsen. We zien het in de IT en bij softwarebedrijven. We zien het nu ook bij vve-beheerders. Laat ik dan even meegaan in de marktfilosofie van goede concurrentie.

De voorzitter:

Ja, maar had u ook nog een vraag?

De heer Dijk (SP):

Ja, er komt een vraag aan. Als we zien dat er nu twee spelers zijn die meer dan 10% van de markt in handen hebben — die hebben ze heel snel verworven — dan verbaast het

antwoord van de minister dat ze nog een afwachtende houding heeft mij een beetje. Waarom gaat ze niet nu alvast ingrijpen? Waarom zorgt ze er niet nu alvast voor dat de ACM wel kan ingrijpen?

Minister Keijzer:

Dit debat heeft de heer Dijk of een ander lid van de SP gevoerd met de minister van VWS. Ik ga dat hier gewoon niet overdoen, ook omdat ik niet precies weet wat de inhoud van dat debat geweest is. Ik kan hier geen antwoord geven op deze vraag in relatie tot andere sectoren. Ik kan alleen antwoord geven in relatie tot de sector waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Het onderzoek van Het Financieel Dagblad geeft geen inzicht — dit lees ik voor van een kopietje dat mij zojuist is aangereikt — in de precieze toename van private equity bij vve-beheerkantoren, de "administratiekantoren", zoals ik ze net noemde. Ook is er geen recent cijfer van het totaal aantal administratiekantoren dat dit werk voor vve's doet. Schattingen lopen uiteen tussen de 200 en 550. Nogmaals, ik zie op basis van dit onderzoek en het artikel van Het Financieel Dagblad, ook omdat ik geen inzicht heb in het onderzoek dat daarachter ligt, geen reden tot ingrijpen, zoals beoogd door de heer Dijk.

De heer Dijk (SP):

Dat bevreemdt mij. Er staat namelijk ook in het artikel dat H2 Equity Partners in no time 10% tot 12% van de marktmacht hebben gekocht als het gaat om "professionele vve's", zoals u ze beschreef aan het begin van uw betoog, die met name over appartementencomplexen gaan. Ook staat er dat MVGM de tweede partij is, die ook zo rond de 10% zit. Maar laat ik een andere vraag stellen. De ACM, de Autoriteit Consument & Markt, vraagt juist om deze redenen om meer bevoegdheden. Dat vraagt ze al een tijdje. Het kabinet levert niet. Mijn vraag is dan ook of deze minister er voorstander van zou zijn om de ACM meer bevoegdheden te geven, om juist op dit soort momenten onderzoek te kunnen doen en daar waar dat nodig is in te kunnen grijpen, zodat de concentratie van marktmacht niet verder toeneemt.

Minister Keijzer:

Als je 10% en 12% bij elkaar optelt, de eerste en de tweede in deze markt, kom je uit op 22%. Voor zover ik weet — maar dat is mijn deskundigheid niet — is dat geen monopoliepositie. Deze vraag hoort thuis in een debat met de minister van Economische Zaken, want die is verantwoordelijk voor de ACM. Dat ben ik niet. Ik poeier de heer Dijk hiermee niet af, want ik vind dat je hier een reëel debat over kunt voeren, maar dat moet dan wel gebeuren met de bewindspersoon die daarover gaat.

De voorzitter:

Meneer Grinwis.

De heer Dijk (SP):

Ik heb een punt van orde.

De voorzitter:

Nee, meneer Dijk, dit is niet echt een punt van orde.

De heer **Dijk** (SP):

Nou, voorzitter, dit is wel een punt van orde. Ik vind dat hier een kabinet hoort te zitten dat de vragen kan verwachten die hier worden gesteld.

De **voorzitter**:

Nee, zo werkt het niet. Dan zouden we hier namelijk alle bewindspersonen moeten hebben. Het woord is aan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat zou dan wel weer gezellig zijn! Een compliment, allereerst, aan mensen die zich nog willen inzetten voor een vve-bestuur. Die zijn tegenwoordig met een lampje te vinden. Dat is ook een reden waarom er veel vve-beheerders worden ingeschakeld. Nou weet ik dat de minister, onder andere naar aanleiding van moties van deze Kamer, bezig is om het vve-recht te herzien, te verbeteren, zodat verenigingen van eigenaren klaar zijn voor de toekomst. In dat kader overlegt zij vast ook veel met de brancheverenigingen van vve's en met de Vereniging Eigen Huis. Wil de minister toezeggen om in het overleg met deze organisaties ook deze onderwerpen, dus of er wel voldoende regels zijn rondom die vve-beheerders en of private equity wel of geen probleem is, aan de orde te stellen? Dan kan er worden gekeken hoe dit onderwerp bij de herziening van het vve-recht een plaats moet gaan krijgen.

Minister **Keijzer**:

Hier ga ik wel over. Ik vond de vraag van de heer Dijk een reële vraag, maar daar ga ik niet over. Dit is een reële vraag waar ik wél over ga. Ik wil dat graag toezeggen aan de heer Grinwis.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Bij dezen. Dank aan de minister.