AH 569

2026Z19835

Antwoord van minister Hermans (Volksgezondheid, Welzijn en Sport), mede namens de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (ontvangen 6 november 2026)

Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2026-2027, nr. 380

Vraag 1
Wat vindt u ervan dat 23 sociale huurwoningen voor ouderen, ooit gefinancierd met gemeenschapsgeld, voor 3,8 miljoen euro zijn verkocht aan private beleggers en binnen een jaar voor tweeënhalf keer de aankoopprijs zijn doorverkocht? 1)

Antwoord 1
Het kabinet vindt het van belang dat zorginstellingen zorgvuldig omgaan met hun vastgoed en de opbrengsten daarvan. In deze casus is de verkoopprijs getoetst aan de marktwaarde. Daarbij is het vastgoed getaxeerd in twee scenario's: verhuur in de bestaande staat en verkoop van de afzonderlijke woningen aan individuele kopers. De verkoop van leegstaande afzonderlijke huurwoningen wordt ook wel 'uitponden' genoemd. In dat laatste scenario bedroeg de getaxeerde waarde € 3,9 miljoen. De verkoopprijs van € 3,8 miljoen lag daar € 100.000 onder. Ten tijde van de taxatie werd de mogelijkheid tot het uitponden van de woningen als zeer onwaarschijnlijk beoordeeld, wat invloed gehad zal hebben op de getaxeerde waarde. Het is de taak van de taxateur om een onafhankelijke, kwalitatief goed beoordeling te maken.

Dat de nieuwe eigenaar de woningen later (deels) voor een hogere prijs heeft doorverkocht, betekent niet zonder meer dat de oorspronkelijke verkoopprijs niet marktconform was. De aankopen en taxaties kwamen immers separaat van elkaar en binnen de eigen context tot stand. De meeste woningen zijn bovendien nog steeds verhuurd; een deel is afzonderlijk doorverkocht.

Vraag 2
Deelt u de mening dat hier feitelijk miljoenen euro's aan zorggeld zijn weggelekt naar particuliere vastgoedbeleggers? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2
Nee, deze mening deelt het kabinet niet. In het proces in aanloop naar de verkoop van het vastgoed is de verkoopprijs door het College sanering zorginstellingen (CSZ) getoetst op marktconformiteit. Het CSZ houdt toezicht op vervreemding van vastgoed door zorginstellingen die zorg leveren met verblijf binnen de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz). Het CSZ houdt daarbij toezicht op een open en transparant verkoopproces en een marktconforme opbrengst.

Het vastgoed is verkocht tegen de toen actuele markwaarde, zoals ook blijkt uit de taxatie en de biedingen die zijn gedaan en is toegelicht in het antwoord op vraag 1.

Vraag 3
Hoe beoordeelt u het feit dat de verkoopprijs een miljoen euro onder de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde lag?

Antwoord 3
Het CSZ is verantwoordelijk voor het toezicht op een transparant verkoopproces en een marktconforme prijs. In het proces van toetsing op marktconformiteit van de verkoopprijs door het CSZ is de markt bepalend. Daarom is een open en transparant verkoopproces van belang, samen met een onafhankelijke taxatie als referentiepunt. De WOZ-waarde speelt hierin geen rol. De WOZ-waarde komt op een meer generieke manier tot stand en is niet een-op-een te vergelijken met de taxatie of verkoopprijs van en specifiek object.

Het CSZ heeft mij geïnformeerd dat bij het bepalen van marktconformiteit van deze specifieke transactie rekening is gehouden met het feit dat er een splitsingsvergunning van de gemeente nodig was.[1] Onzekerheid over de bestemming of vergunningen van panden leiden in de markt namelijk tot terughoudendheid bij kopers. Het CSZ benadrukt dat er sprake was van grote onwaarschijnlijkheid van de mogelijkheid tot uitponden. Deze inschatting is gebaseerd op expliciete navraag bij de taxateur hieromtrent en de interpretatie van het CSZ van de regionale huisvestingsverordening regio Utrecht.

De huurwoningen zijn verkocht aan de hoogste bieder en daarmee is een marktconforme verkoopprijs gerealiseerd. Wanneer voor de markt overduidelijk was dat hier kansen lagen om woningen te verkopen tegen een aantrekkelijk rendement, dan had dat geresulteerd in meer en in hogere biedingen. Mogelijk waren de appartementen voor een hogere prijs verkocht, als de betrokken professionals uitgebreider onderzoek hadden gedaan naar de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een splitsingsvergunning.

Op basis van de beschikbare informatie en de beoordeling van de situatie heeft het CSZ goedkeuring gegeven aan deze transactie als een marktconforme transactie.

Vraag 4
Hoe beoordeelt u het optreden van het College Sanering Zorginstellingen (CSZ) in deze zaak?

Antwoord 4
Op basis van de beschikbare informatie is het CSZ tot een goedkeurend besluit voor de verkoop gekomen. Het kabinet volgt daarin het oordeel van het CSZ.

Naast het CSZ zijn ook diverse andere partijen betrokken, die eigen verantwoordelijkheden hebben en een rol spelen tijdens het verkoopproces van vastgoed. De verkoper is verantwoordelijk voor het hele verkoopproces en het daarin goed en tijdig aanleveren van alle informatie. Daarbij hoort ook het toetsen van voorwaarden, bestemming en mogelijke vergunningscriteria die van invloed kunnen zijn op de verkoopprijs. De taxateur is verantwoordelijk voor het op waarde schatten van het object met inachtneming van bijzondere omstandigheden, onzekerheden en eventuele wijzigingen die voorzienbaar zijn in de toekomst. De gemeente is verantwoordelijk voor het toetsen van de splitsingsaanvraag tegen de geldende (lokale en regionale) wet- en regelgeving.
Vraag 5
Heeft u de bevoegdheid om het CSZ opdracht te geven? Zo ja, bent u van plan deze bevoegdheid te gebruiken in deze zaak?

[1] Het complex ligt op één perceel. Hierin staat beschreven dat een perceel met huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens niet mag worden gesplitst in appartementsrechten zonder kadastrale splitsingsvergunning.

Antwoord 5
Het CSZ is een zelfstandig bestuursorgaan (zbo). Het kabinet kan een zbo niet zonder wettelijke grondslag een bijzondere aanwijzing geven. Op grond van artikel 29 Wet toelating zorginstellingen (WTZi)[2] kan de minister wel beleidsregels vaststellen over de werkwijze en de uitoefening van de taken van het CSZ. Deze beleidsregels bieden de mogelijkheid om algemene kaders en uitgangspunten te stellen voor de uitvoering van de wettelijke taken van het CSZ, maar vormen geen grondslag om de uitkomst van een individueel geval voor te schrijven. De minister is daarom niet bevoegd het CSZ op te dragen in deze specifieke zaak een bepaalde beslissing te nemen.

Vraag 6
Bent u van mening dat de waarde van een goed functionerend CSZ zich heeft bewezen door deze zaak?

Antwoord 6
Zoals ook aangegeven in het antwoord op vraag 3 heeft het CSZ gehandeld op basis van zijn rol en verantwoordelijkheid om toezicht te houden op een transparant verkoopproces en een marktconforme prijs. Op basis van de beschikbare informatie is het CSZ tot een goedkeurend besluit voor de verkoop gekomen.

Vraag 7
Hoe verhoudt deze casus zich tot uw voornemen om het CSZ op te heffen? Deelt u de waarschuwing van de bestuursvoorzitter van het CSZ dat er na opheffing "nauwelijks extern toezicht" op vastgoedtransacties in de zorg zal bestaan?

Antwoord 7
Deze zaak staat los van de eerdere besluitvorming om het CSZ op te heffen.

De toetsing op de vervreemding van vastgoed van zorginstellingen door het CSZ komt met het wetsvoorstel Wet integere bedrijfsvoering zorg- en jeugdhulpaanbieders (Wibz) te vervallen. De toezichtstaak van het CSZ komt nog voort uit de periode waarin de overheid de aanschaf van onroerend goed door zorginstellingen financierde.
In 2008 en 2009 is het bouwregime in respectievelijk de curatieve zorg en de langdurige zorg afgeschaft. Hierdoor hebben zorginstellingen geen bouwvergunning van het (inmiddels opgeheven) College bouw zorginstellingen (CBZ) meer nodig voordat ze mogen bouwen. Instellingen zijn zelf verantwoordelijk geworden voor hun bedrijfsvoering ten aanzien van onroerend goed. De afschaffing van het bouwregime betekent ook dat de risico's ten aanzien van vastgoed zijn overgegaan van de overheid naar de zorgaanbieders.

Nu het bouwregime al geruime tijd is afgeschaft, zal de (ver)bouw van onroerend goed van een zorginstelling vaak zijn gefinancierd met andere dan collectieve middelen. Daarmee is de grondslag voor het toezicht van het CSZ op onroerend goed transacties door het CSZ komen te vervallen. Het huidige artikel 18 WTZi heeft, gelet op deze ontwikkelingen, weinig betekenis meer. Dit is eerder ook bevestigd door de Afdeling Advisering van de Raad van State in de voorlichting over artikel 18 WTZi.[3]

[2] Het CSZ voert taken uit in het kader van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi).
[3] Kamerstukken I 2015/16, 33 168, nr. H.

Tegelijkertijd zijn vastgoedtransacties belangrijke bedrijfsbeslissingen voor zorgaanbieders, omdat zij raken aan de kwaliteit, toegankelijkheid en de betaalbaarheid van de zorg. Daarom wordt het toezicht door de Nederlandse zorgautoriteit (NZa) versterkt met toezicht op van betekenis zijnde transacties, waaronder vastgoedtransacties met verbonden partijen vallen. Deze norm is opgenomen in het wetsvoorstel Wibz.

Aanvullend daarop wordt in de nota van wijziging op het wetsvoorstel Wibz de mogelijkheid gecreëerd om bij amvb een meldplicht op te nemen voor vastgoedtransacties met verbonden partijen.

Vraag 8
Deelt u de mening dat deze zaak juist aantoont dat het toezicht op de verkoop van zorgvastgoed niet moet worden afgeschaft maar moet worden versterkt?

Antwoord 8
Nee, deze mening deelt het kabinet niet. Uit deze situatie concludeert het kabinet dat een zorginstelling die een vastgoedtransactie aangaat zich, op grond van hun eigen verantwoordelijkheid, goed moet voorbereiden en hierover moet (laten) informeren. Maar dit is niet anders dan bij een andere grote transactie die een zorginstelling aan gaat.

Vraag 9
Klopt het dat de taxatie en de goedkeuring door het CSZ berustten op de aanname dat er een 'uitpondverbod' gold, terwijl dit verbod in werkelijkheid niet bleek te bestaan? Hoe kan een dergelijke fundamentele fout in het toezicht ontstaan?

Antwoord 9
Het CSZ geeft aan dat het vastgoed is getaxeerd in twee scenario's: verhuur in de bestaande staat en verkoop van de afzonderlijke woningen aan individuele kopers (uitponden). Hoewel dit laatste scenario als onwaarschijnlijk werd beoordeeld is het wel meegenomen als variant door de taxateur. Het CSZ geeft aan dat de taxatiewaarde voor het scenario met de mogelijkheid tot uitponden € 3,9 miljoen bedroeg. De verkoopprijs van € 3,8 miljoen lag daar € 100.000 onder.

Het scenario waarbij de verkoop van de afzonderlijke woningen aan individuele kopers als zeer onwaarschijnlijk werd beoordeeld, heeft zich uiteindelijk toch voorgedaan. Dit blijkt uit de verkoop van enkele woningen. Het is echter in eerste instantie aan de verschillende betrokken partijen bij de verkoop (verkoper, makelaar, taxateur) om de bestaande situatie correct in beeld te brengen. Wanneer informatie vatbaar is voor interpretatie en de juridische status van een pand onzeker is kan dit effect hebben op de geconstateerde marktprijs van een pand.

Vraag 10
Vindt u het aanvaardbaar dat externe gemachtigden die voor het CSZ transacties beoordelen zelf actief zijn als vastgoedondernemer? Komt dit vaker voor?

Antwoord 10
Het CSZ maakt gebruik van gemachtigden[4], die worden ingezet op grond van de specifieke kennis die zij bezitten op een gebied, bijvoorbeeld taxaties van onroerende zaken of financieel-economische expertise. Dit komt dus vaker voor. Het CSZ geeft aan dat dit van toegevoegde waarde is voor het toezicht, omdat gemachtigden veel ervaring meebrengen, die zorgorganisaties vaak missen.

[4] Het begrip gemachtigden is in artikel 8 Uitvoeringsbesluit Wet toelating zorginstellingen (WTZi) opgenomen.

Een gemachtigde voert in opdracht van het CSZ een onafhankelijke toets uit door toezicht te houden op het proces. Om mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen zijn gemachtigden verplicht hun nevenwerkzaamheden te melden bij het CSZ. Zodra zij werkzaamheden uitvoeren die relatie hebben met een aanbieder dienen zij hun rol als gemachtigde neer te leggen. Zij zijn niet in dienstverband en worden per uur betaald. Als er geen werk is worden zij dus ook niet betaald. Er is geen specifieke opleiding voor gemachtigden, zij worden aangenomen op grond van hun expertise en worden geacht deze zelf bij te houden.

Vraag 11
Hoe beoordeelt u de handelwijze van het CSZ in de Woo-procedure, waarbij het bestaan van een cruciaal document werd verzwegen?

Antwoord 11
Het CSZ heeft aangegeven dat er in een eerder stadium een melding is geweest bij het CSZ door Warande over het mogelijk vervreemden van dit vastgoed. Dat heeft toen niet tot een concrete casus geleid bij het CSZ. Toen de plannen van Warande concreet werden is er opnieuw een melding gedaan op basis waarvan wel een casus is geopend. Het CSZ heeft daarmee het startpunt van deze casus beschouwd als de meest recente melding. Om die reden zat de eerste melding van Warande niet in dit dossier, omdat die destijds los is beantwoord. Er is dus geen cruciaal document verzwegen door het CSZ, dit document was geen onderdeel van het dossier waar het Woo-verzoek op zag.

Vraag 12
Bent u bereid het CSZ opdracht te geven de goedkeuring van de Valckenhof-transactie te evalueren en de Kamer over de uitkomsten te informeren?

Antwoord 12
Mede naar aanleiding van de berichtgeving evalueert het CSZ zelf de besluitvorming en dossiervorming op deze casus. Het kabinet ziet geen aanleiding om daarnaast aan het CSZ te vragen deze evaluatie met de Kamer te delen. Het betreft een individuele casus en er is geen aanleiding om de Kamer over de uitkomsten van dergelijke evaluaties van individuele transacties te informeren. Eventuele lessen uit de evaluatie kan het CSZ benutten om zijn werkwijze waar nodig te verbeteren.

Vraag 13
Hoeveel vastgoedtransacties van zorginstellingen zijn de afgelopen vijf jaar goedgekeurd door het CSZ? Bent u bereid te laten onderzoeken in hoeveel gevallen het verkochte vastgoed kort na de transactie met forse winst is doorverkocht?

Antwoord 13
Het CSZ keurt gemiddeld circa 130 verkoop- en verhuurtransacties per jaar goed.
In de periode 2000-2025 ging het om transacties met een totale waarde van circa € 3,8 miljard.

Het kabinet ziet op dit moment onvoldoende aanleiding voor een dergelijk onderzoek. Een eventuele doorverkoop met winst is op zichzelf geen indicatie dat de oorspronkelijke vastgoedtransactie onrechtmatig was, of dat het CSZ deze niet had mogen goedkeuren. De gemiddelde waarde van vastgoed is de afgelopen jaren bijvoorbeeld flink toegenomen. Bovendien valt de doorverkoop door een nieuwe eigenaar in beginsel buiten het toezicht van het CSZ. Zonder concrete aanwijzingen dat de huidige regels tekortschieten, is de toegevoegde waarde van een onderzoek naar doorverkooptransacties daarom beperkt.

Vraag 14

Wat betekent deze casus voor bewoners van vergelijkbare complexen die op de nominatie staan om verkocht te worden, zoals het wooncomplex van Warande in Driebergen? Welke bescherming hebben deze veelal oudere huurders tegen de uitverkoop van hun woongemeenschap?

Antwoord 14
In het Nederlandse huurrecht is vastgelegd dat de huurovereenkomst die een huurder heeft in principe blijft bestaan wanneer een woning door de verhuurder wordt verkocht. Dat betekent dat een huurder de woning niet hoeft te verlaten in het geval van verkoop en de huurovereenkomst mee overgaat op de koper. Wanneer de verhuurder de woning wil verkopen zonder huurder, kan dit daarom in beginsel pas als de (tijdelijke) huurovereenkomst van de huurder afloopt, of als de huurder zelf wenst te vertrekken.[5] Sinds 1 juli 2024 mogen – behoudens enkele uitzonderingen – alleen nog vaste huurcontracten worden afgesloten. Hierdoor hebben huurders meer zekerheid gekregen over hun woonsituatie en zijn zij beter beschermd in het geval de verhuurder hun woning verkoopt.

Vraag 15
Deelt u de mening dat sociale huurwoningen voor ouderen die met publiek geld zijn gefinancierd, in beginsel in publieke of maatschappelijke handen zouden moeten blijven, bijvoorbeeld door een eerste aanbiedingsplicht aan woningcorporaties? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 15
Nee, deze mening deelt het kabinet niet. Zorginstellingen bepalen zelf hun strategie omtrent hun voorraad zorgwoningen en zullen zich hierbij mede laten leiden door de behoefte aan dit type woningen. Woningen die niet meer nodig of geschikt zijn voor de huisvesting van de beoogde doelgroep, kunnen beter worden verkocht zodat de opbrengsten de zorgverlening ten goede komen. Ook kunnen de opbrengsten gebruikt worden voor vastgoedinvesteringen in (passende) woningen voor ouderen. Wanneer een woningcorporatie geïnteresseerd is in de woningen, kan zij net zoals andere partijen een bod uitbrengen. Het is overigens niet gezegd dat zorgwoningen die worden verkocht of op de nominatie staan om te worden verkocht, voor woningcorporaties interessant zijn. Ook een woningcorporatie zal kijken of deze woningen nog een functie kunnen hebben voor de huisvesting van hun doelgroep. De wijze waarop de betreffende zorgwoningen oorspronkelijk zijn gefinancierd, is hierbij niet relevant.
Een aanbiedingsplicht aan woningcorporaties heeft dan ook geen zin.

1) NRC, 16 september 2026 (https://www.nrc.nl/nieuws/2026/09/16/de-wonderbaarlijke-waardestijgingvan-23-boswoningen-hoe-een-zorginstelling-miljoenen-aan-inkomsten-misliep-a4936125)
Powered by

[5] Een uitzondering hierop is het wetsvoorstel hospitaverhuur. Met dit voorstel wordt het mogelijk het huurcontract te ontbinden bij verkoop. Hiervoor is gekozen omdat een deel van de hypotheekverstrekkers op dit moment geen toestemming voor hospitaverhuur geeft, omdat een woning bij verkoop minder oplevert als er een huurder in woont. Deze voorgestelde wijziging moet er aan bijdragen dat meer mensen een kamer kunnen verhuren in het huis waar zij ook zelf wonen.