

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

1602

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Sociale huurwoningen entrepotdok: «Stop de massale uitverkoop»»* (ingezonden 25 november 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 februari 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 987.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Sociale huurwoningen entrepotdok: «Stop de massale uitverkoop»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

Antwoord 2

Ik vind het wenselijk dat verkopen van corporatiewoningen in het goed overleg tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie aan de orde komen. Inmiddels heb ik begrepen dat de gemeente Amsterdam en de Alliantie in overleg zijn over de voorgenomen verkoop van woningen, en dat de Alliantie besloten heeft om de verkoop tijdelijk te staken. De Alliantie en de gemeente Amsterdam vinden het van groot belang dat de samenwerking tussen gemeente en corporatie goed blijft. In goed overleg is besloten om samen een mediation-traject in te gaan om na te gaan of er daadwerkelijk conform de Samenwerkingsafspraken, zoals vastgesteld in het overleg tussen gemeente en de woningcorporaties, is gewerkt.

Vraag 3

Staan deze en andere verkopen van sociale huurwoningen niet haaks op wat u in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken hebt waarin de volgende afspraak is vastgelegd; «Gegeven de huidige lange wachtlijsten is het

¹ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stop-massale-uitverkoop-a4147774>.

wenselijk met prioriteit in te zetten op het realiseren van meer sociale huurwoningen. Op het moment dat de sociale voorraad weer groeit, ontstaat meer ruimte om woningen zo mogelijk te verkopen aan zittende huurders of andere huurders in de corporatiesector. Daarmee kan het betaalbare koopsegment groeien zonder dat de sociale huursector hierdoor afneemt.»? Zo ja, hoe gaat u hiertegen optreden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Verkopen van woningen door corporaties zijn een onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering, en als zodanig zijn verkopen van sociale huurwoningen dus niet strijdig met de Nationale Prestatieafspraken. De Nationale Prestatieafspraken hebben onder meer tot doel om de voorraad sociale huurwoningen in Nederland zoveel mogelijk te laten toenemen door de bouw van 250.000 sociale huurwoningen. Om dit mogelijk te maken zullen in sommige gevallen ook verkopen van woningen nodig zijn, zoals ook in de Nationale Prestatieafspraken zelf is toegelicht.

Vraag 4

Deelt u de mening dat deze verkoop en andere verkopen mede op basis van de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken geen doorgang moeten vinden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u dan bereid om naleving van de gemaakte afspraken te eisen, hetzij met woningcorporatie De Alliantie en/of Aedes? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord een onderscheid maken in deze en andere verkopen?

Antwoord 4

Zie antwoord op vraag 3.

Vraag 5

Vindt u dat De Alliantie, vanwege het feit dat zij haar financieel belang boven het (inter)nationaal recht op behoorlijke huisvesting van mensen stelt die door inkomen niet makkelijk een woning kunnen vinden, zich als marktpartij opstelt in plaats van volkshuisvester? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 5

Het feit dat een woningcorporatie, in dit geval de Alliantie, sociale huurwoningen verkoopt, betekent niet per definitie dat zij daarmee haar financieel belang boven het (inter)nationaal recht op behoorlijke huisvesting stelt. Evenmin betekent dit dat de woningcorporatie zich daarmee opstelt als een marktpartij. De opbrengsten van de verkoop moeten ten goede komen aan de volkshuisvesting en kunnen worden aangewend voor een uitbreiding van de sociale woningvoorraad en/of aan een betere kwaliteit daarvan. Ter informatie: in 2022 heeft de Alliantie 257 woningen verkocht, en 1.029 woningen gebouwd. Zij leveren daarmee een waardevolle volkshuisvestelijke bijdrage. In Amsterdam alleen gaat dit om 509 nieuwbouwwoningen (waarvan 474 sociaal en 35 middensegment), en 131 verkochte woningen (waarvan 128 woningen uit het sociale segment).

Vraag 6

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «Hochstenbach is kritisch op het woonbeleid en de alsmaar slinkende sociale huurvoorraad. Hij wijst woningcorporaties, die zich gedragen als marktpartijen, aan als een van de oorzaken.»²?

Antwoord 6

Ik heb hiervoor aangegeven dat het streven van het kabinet is om het aantal sociale huurwoningen te laten toenemen. De woningcorporaties onderschrijven deze ambitie. Sinds 2018 groeit de sociale huurvoorraad ook jaar op jaar weer, na een afname tussen 2013 en 2017.

² NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stop-massale-uitverkoop-a4147774>.

Vraag 7

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «Volgens de buurtbewoners van het Entrepotdok worden met de plannen van De Alliantie de lage- en middeninkomens uit het centrum van de stad verdreven.»³?

Antwoord 7

Ik herken dat, gezien de gewilde locatie, de betreffende woningen in het Entrepotdok na verkoop waarschijnlijk niet meer beschikbaar zullen zijn voor lagere en middeninkomens. Dit betekent niet automatisch dat daarmee deze inkomensgroepen uit het centrum worden verdreven, dat is van veel meer factoren afhankelijk, zoals de nieuwbouw van betaalbare woningen, het passend toewijzen en het bevorderen van de doorstroming. De woningcorporaties maken hier afspraken over met de gemeente Amsterdam. In die afspraken worden de bouw- en verkoopactiviteiten van de verschillende corporaties gekoppeld aan de investeringsopgave (verduurzaming en nieuwbouw). Zo worden in het centrum van Amsterdam ook sociale huurwoningen gebouwd. In Centrum-Oost, de wijk waarin het Entrepotdok ligt is het aandeel sociale huurwoningen 40%. De voorraad sociale- en middenhuurwoningen van de corporaties is hier sinds 2020 met 614 woningen gegroeid.

Vraag 8

Ziet u in dat sociale huurders steeds minder in het centrum kunnen wonen waar ze over het algemeen wel moeten werken? Zo ja, gaat u hier iets tegen doen (en wat)? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 9

Deelt u de mening dat met deze verkoop bevolkingspolitiek wordt bedreven? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 9

Ik deel deze mening niet, zie mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 10

Klopt het dat deze verkoop ook niet past in de gemeentelijke prestatieafspraken waarin is afgesproken dat in marktgebied I, waar het Entrepotdok onder valt, het aandeel sociale huurwoningen niet onder de 45% van het totaal mag dalen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 10

In de afspraken tussen gemeente en corporaties is afgesproken dat in Centrum Oost, waar het Entrepotdok onder valt, de woningcorporaties terughoudend zijn met verkoop van sociale huurwoningen. Daarnaast is voor Centrum Oost afgesproken dat de absolute voorraad sociale en middeldure huurwoningen minimaal gelijk blijft in het gebied. In de prestatieafspraken en de bijbehorende «uitvoeringsovereenkomst verkoop» is geen percentage genoemd, maar een aantal vastgelegd. «Corporaties zorgen ervoor dat er tenminste 47.000 woningen in het geheel van de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens in hun bezit blijven (deze gebieden tezamen werden eerder aangeduid als marktgebied⁴). Op de laatste peildatum (1-1-2022) was het aantal sociale huurwoningen in deze gebieden 48.485.

³ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stop-massale-uitverkoop-a4147774>.

⁴ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stopmassale-uitverkoop-a4147774>.

Vraag 11

Begrijpt u dat de vraag «van wie is de stad» steeds vaker gesteld wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 11

De gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties hebben afspraken gemaakt over de betaalbare woningvoorraad in verschillende delen van de stad, zie mijn antwoord op vraag 10.

Vraag 12

Klopt het dat De Alliantie in het verleden zou hebben gezegd dat de sociale huurwoningen in het Entrepotdok nooit verkocht zouden worden?

Antwoord 12

Ik kan geen uitspraken doen over uitlatingen van individuele medewerkers van de Alliantie. De Alliantie geeft aan dat het beleid van de woningbouwcorporatie jarenlang was gericht op het behouden van huurwoningen op het Entrepotdok. Als gevolg van de grote maatschappelijke opgave (nieuwbouw en verduurzaming) is de verkoop van een aantal woningen in Entrepotdok toch in beeld gekomen. De verwachting is dat er maximaal 3 a 4 woningen per jaar verkocht kunnen gaan worden.

Vraag 13

Welke gevolgen heeft deze ruimtelijke segregatie voor onder andere scholen, sportverenigingen en voorzieningen?

Antwoord 13

Het lokale beleid is gericht op het behoud van een betaalbare voorraad in de gewilde delen van de stad, zie mijn antwoord op de vragen 10 en 11.

Vraag 14

Deelt u de mening dat in tijden van een enorm tekort aan sociale huurwoningen deze niet verkocht mogen worden zolang deze schaarste aanwezig is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 14

Zie mijn antwoord op vraag 3.

Vraag 15

Past deze verkoop in uw beleid om mensen betaalbaar te laten wonen, aangezien het percentage van mensen in Amsterdam dat te duur woont significant te hoog is (bijna één op de vijf)⁵? Zo ja, op welke manier? Zo nee, wat gaat u hiertegen doen om de betaalbaarheids crisis in Amsterdam niet verder te laten oplopen?

Antwoord 15

De oplossing voor zowel beschikbaarheid als betaalbaarheid moet komen van het uitbreiden van de voorraad woningen in het sociale en het midden huursegment. Daar is het beleid van het kabinet op gericht, zoals ook blijkt uit verschillende van mijn programma's en de Nationale Prestatieafspraken. Daarbij is in het bijzonder ook de uitbreiding van de huurprijnsregulering naar het middensegment van belang.

Vraag 16

Deelt u de mening dat de overheid in beginsel moet zorgen voor voldoende betaalbare en passende huisvesting, met name voor de groepen voor wie de toegang een probleem is in casu mensen met een laag inkomen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, past deze verkoop in deze zorgverplichting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

⁵ Waarstaatjegemeente, z.d., <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/bouwen-en-wonen>.

Antwoord 16

De overheid heeft de taak om zorg te dragen dat alle burgers goede en betaalbare huisvesting kunnen vinden, dus zeker ook voor degenen met een lager inkomen. In Nederland beschikken we over een, ook in internationale vergelijking, grote sociale huursector. Verder is een groot deel van de huursector gereguleerd, en deze regulering wordt nu ook verder uitgebreid naar het middensegment. De verkoop van individuele woningen of complexen door woningcorporaties doet daar niets aan af.

Vraag 17

Deelt u de mening dat een vermindering van de sociale woningvoorraad, terwijl er sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen, in beginsel niet in lijn is met het recht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 17

Zie mijn antwoord op de vragen 3 en 16.

Vraag 18

Klopt het dat verschillende onderzoeken uitwijzen dat huisvesting de sleutel is voor het voorkomen en uitbannen van dakloosheid en dat u deze ambitie samen met uw collega bewindspersonen van Volksgezondheid Welzijn Sport en Sociale Zaken en Werkgelegenheid uitgesproken heeft? Zo ja, hoe passen deze verkoop en andere verkopen van sociale huurwoningen in uw ambitie om dakloosheid te voorkomen en uit te bannen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 18

Bij het voorkomen en uitbannen van dakloosheid is huisvesting naast preventie van groot belang. In het Nationaal Actieplan Dakloosheid, dat wij afgelopen december lanceerden, zetten we daarom stevig in op huisvesting en preventie. Mijn beleid is erop gericht om te komen tot een betere beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor iedereen. De verkoop van individuele woningen of complexen door woningcorporaties doet daar niets aan af.

Vraag 19

Vindt u dat mensen die dakloos zijn, volgens sommige woningmarktexperts is dat aantal 100.000, nog langer dakloos blijven als sociale huurwoningen nog steeds verkocht kunnen worden terwijl er al een enorm tekort aan sociale huurwoningen aanwezig is? Zo ja, waarom vindt u het dan belangrijker dat sociale huurwoningen verkocht moeten worden terwijl u de consequenties hiervan kent? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 19

Zie mijn antwoord op de vragen 3, 15, 16 en 18.

Vraag 20

Kunt u uitleggen hoe deze en andere verkopen van sociale huurwoningen in uw programma «een thuis voor iedereen» passen?

Antwoord 20

Zie hiervoor mijn antwoord op de vragen 3, 16 en 18.

Vraag 21

Kunnen deze en andere verkopen van sociale huurwoningen gezien worden als negatieve consequenties van uw (toekomstig) beleid om in elke gemeente minimaal 30% van de totale voorraad sociaal te laten zijn waardoor grote gemeenten zoals Amsterdam meer sociale huurwoningen laat verkopen, omdat in de gemeente Amsterdam meer dan 30% van de totale voorraad sociaal is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 21

Nee. Het streven naar 30% sociale huur per gemeente moet zorgen voor een betere regionale spreiding in de sociale huurvoorraad. Daarover moeten gemeenten samen het gesprek voeren. Gemeenten die al meer dan 30% sociale huur hebben kunnen zich meer richten op de bouw van woningen

voor middeninkomens. Dat betekent niet automatisch dat het aantal sociale huurwoningen in die gemeenten moet afnemen. Mijn doel is dat de sociale huurvoorraad de komende jaren zoveel mogelijk groeit. Het is vervolgens aan lokale partijen om de omvang van de sociale woningvoorraad, de samenstelling daarvan en de spreiding over wijken en buurten te bepalen.

Vraag 22

Vindt u dat 110.000 twintigers en dertigers die noodgedwongen bij hun ouders wonen omdat ze geen sociale huurwoning kunnen vinden, door de verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen nog langer bij hun ouders moeten blijven wonen met als gevolg dat zij hun leven moeten uitstellen met alle gevolgen van dien? Zo ja, waarom vindt u het dan belangrijker dat sociale huurwoningen verkocht moeten worden terwijl u de consequenties hiervan kent? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 22

De oplossing voor de woningnood moet komen uit het vergroten van de woningvoorraad. Het beleid van het kabinet is daarop gericht. Zie verder mijn antwoord op vraag 3.

Vraag 23

Vindt u dat ouderen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning op de beneden verdieping (en eventueel gebruik willen maken van de Van Hoog naar Laag regeling) door de verkoop van sociale huurwoningen op de beneden verdieping steeds moeilijker een woning in het eigen stadsdeel kunnen vinden? Zo ja, waarom vindt u het dan belangrijker dat deze sociale huurwoningen verkocht moeten worden terwijl u de consequenties hiervan kent? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 23

Gemeenten kunnen ouderen voorrang geven bij de toewijzing van vrijgekomen sociale huurwoningen op de begane grond. Dit is vaak een maatwerkoplossing. De sociale huurwoningen die deze ouderen achterlaten komen dan weer beschikbaar voor andere woningzoekenden. Het is verder niet gezegd dat verkopen leiden tot een afname van de sociale huurwoningvoorraad in een buurt of wijk, zoals ik in verschillende eerdere antwoorden heb toegelicht.

Vraag 24

Wat vindt u van de volgende uitspraken: «Nu in 2022 is woningnood erger dan ooit, lijkt het», zegt Zwetsloot. «Dit is het moment om de handen ineen te slaan», meent Nemeth. Zwetsloot knikt. «Ik merk veel onvrede. Ook van mensen zoals wij, die eigenlijk best een goede woning hebben. En bij keurige, burgerlijke types zoals mijn vriendin – zelfs die zijn kwaad. Uit onvrede sloot hij (Rob Willemse) zich vorige maand aan bij de bewonerscommissie Entrepotdok»⁶?

Antwoord 24

Ik zie deze uitspraken als signalen dat burgers zich – terecht – zorgen maken over de woningnood in Nederland en over de betaalbaarheid van het wonen. Mijn beleid is erop gericht dat te verbeteren.

Vraag 25

Begrijpt u dat mensen kwaad zijn?

Antwoord 25

Ik kan mij goed voorstellen dat mensen die niet, of pas na lang wachten, een passende woning kunnen vinden daar onvrede over voelen.

⁶ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stop-massale-uitverkoop-a4147774>.

Vraag 26

Hoe passen deze verkoop en andere verkopen van sociale huurwoningen in uw doelstelling om de volkshuisvesting in ere te herstellen, aangezien de onderklasse hierdoor steeds moeilijker een woning kan vinden met soms dakloosheid tot gevolg?

Antwoord 26

Zie mijn antwoord op eerdere vragen.

Vraag 27

Wat vindt u van de volgende uitspraken: «Dat De Alliantie de sociale huurwoningen heeft aangeboden de woningen te verkopen aan huurders is geen oplossing, vindt Jonneke Bekkenkamp, lid van de bewonerscommissie Entrepotdok. «Onze woningen werden tussen 1984 en 1989 opgeleverd tegen kostprijs van omgerekend 40.000 euro. In 2007 waren deze woningen volgens de architect door de maandelijkse huuropbrengst al ruim afbetaald.»⁷?

Antwoord 27

Ik kan hierover zonder verdere toelichting geen oordeel over geven. Ik vind dit ook niet direct relevant, omdat een huurprijs bij sociale verhuurders niet wordt bepaald op grond van afschrijving maar op grond van hun sociale taakstelling en de noodzaak om ook in de toekomst over middelen te beschikken voor het invullen van hun sociale taak. Woningcorporaties hebben de opbrengsten van hun woningen, zij het uit verhuur dan wel uit verkoop, nodig om ook in de toekomst voor voldoende goede sociale huurwoningen te kunnen zorgen. Door huurders woningen ver onder de marktprijs aan te bieden, wordt het streven om de voorraad sociale huurwoningen te laten toenemen ondermijnd.

Vraag 28

Wat vindt u ervan dat bewoners aangeven dat investeringen in achterstallig onderhoud uitbleven terwijl de huren stegen?

Antwoord 28

De Alliantie geeft aan dat zij samen met de andere eigenaren van de VvE heeft geïnvesteerd in het onderhoud van het pand, waardoor er geen achterstallig onderhoud is.

Vraag 29

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «Terwijl kopers slapend rijk zijn geworden, zijn wij een vermogen aan huur kwijtgeraakt. Dat is de voornaamste reden waarom huurders hun eigen woning niet kunnen kopen tegen de huidige taxatiewaardes van 375.000 tot 550.000 euro. Haar onderbuur en mede-opsteller van de petitie Rob Willemse sluit zich daarbij aan. «De meeste mensen hier zijn niet in staat hun woning te kopen, die krijgen de hypotheek niet rond.»⁸?

Antwoord 29

Ik kan niets zeggen over de inkomens- en vermogenssituatie van de betrokken huurders. Wel wil ik benadrukken dat de woonsituatie van de huidige huurders van het complex Entrepotdok niet verandert: zij blijven gewoon huren van de Alliantie.

Vraag 30

Bent u het met deze bewoners eens dat het merendeel van deze sociale huurders geen woning kan kopen met een taxatiewaarde van 375.000 tot 550.000 euro?

⁷ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stop-massale-uitverkoop-a4147774>.

⁸ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stop-massale-uitverkoop-a4147774>.

Antwoord 30

Zie mijn antwoord op vraag 29.

Vraag 31

Klopt het dat in 2021 de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporatie De Alliantie voor slechts 33 procent naar huishoudens met een laag inkomen of middeninkomen tot 56.750 euro ging en betekent dat dus dat sociale huurwoningen voor het overgrote deel naar de hoge inkomensgroep gaan? Zo ja, overweegt u de verkoop van sociale huurwoningen aan banden te leggen nu duidelijk is dat juist de hoge inkomensgroep profiteert van de verkoop van sociale huurwoningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 31

Dat sommige woningen alleen gekocht kunnen worden door huishoudens met een hoger inkomen, is geen reden om verkopen aan banden te leggen. De hogere opbrengsten die deze verkopen opleveren kunnen opnieuw worden ingezet voor de vele opgaven waar de woningcorporaties voor staan. Daarmee kan een corporatie dus blijven investeren in het vergroten van de sociale voorraad, in lijn met de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken.

Vraag 32

Kunnen we concluderen dat de verkoop van sociale huurwoningen aan sociale huurders die daar wonen voor velen geen realistische optie is vanwege de enorm hoge prijzen per m² in Amsterdam en elders? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen we dan ook concluderen dat deze verkoop bedoeld is om de bevolkingssamenstelling in dat gebied te wijzigen doordat lagere inkomensgroepen daar niet meer kunnen wonen ten gunste van de hogere inkomensgroepen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 32

Ik deel de stellingen in uw vraag niet. Zie voor de toelichting hierop verschillende van mijn eerdere antwoorden.

Vraag 33

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «Huren is als het laagste op de ladder van je wooncarrière.»⁹

Antwoord 33

Ik kan mij niet vinden in deze uitspraak. Het doet geen recht aan de kwalitatief goede sociale huisvesting die wij in Nederland hebben gerealiseerd. Mensen kunnen heel tevreden hun hele wooncarrière in een (sociale) huurwoning doormaken.

Vraag 34

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «De woningcorporatie zegt dat de «ambitie om het woningaanbod te vergroten» zwaarder weegt dan bezwaren van de bewonerscommissie.»?

Antwoord 34

De woningnood in de Metropoolregio Amsterdam is groot. De Amsterdamse woningcorporaties moeten alle zeilen bijzetten om het tekort in te lopen. In de Woondeal MRA leggen we vast hoeveel woningen zij tot 2030 zullen toevoegen. Het rapport Opgaven & Middelen laat zien dat woningcorporaties de verkoop van bestaand bezit nodig hebben om deze opgave het hoofd te bieden. Woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente maken prestatieafspraken over de groei van de voorraad en de bouw. In Amsterdam betreffen deze afspraken de netto groei van de voorraad: 3.000 sociale huurwoningen erbij in de periode 2020-2023. Deze afspraken vormen het kader voor het strategische portefeuilleplan van de corporaties. Indien een corporatie de strategie van een complex wijzigt, hoort zij de bewonerscom-

⁹ NRC, 11 november 2022, Sociale huurwoningen Entrepotdok verkocht: «Stop de massale uitverkoop», <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/11/11/sociale-huurwoningen-entrepotdok-verkocht-stopmassale-uitverkoop-a4147774>.

missie hiervan op de hoogte te stellen. Een woningcorporatie heeft daarbij wel bredere belangen te wegen dan de bewonerscommissie, wat ertoe kan leiden dat zij het niet altijd met elkaar eens zullen zijn.

Vraag 35

Deelt u de mening dat bewonerscommissies in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder weinig in te brengen hebben, aangezien de verhuurder de adviezen van bewonerscommissies te allen tijde (gemotiveerd) naast zich neer kan neerleggen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 35

Ik deel niet de mening dat bewonerscommissies (en huurdersorganisaties) in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder weinig in te brengen hebben doordat een verhuurder gemotiveerd van hun adviezen kan afwijken. Woningcorporaties hebben over het algemeen meer belangen mee te wegen in hun besluiten dan bewonerscommissies, en ik vind het daarom gerechtvaardigd dat zij hierin enige ruimte hebben. Dat doet niets af aan het belang van goede overleg met bewonerscommissies.

Vraag 36

Vindt u dat huurders in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder nooit gelijkwaardig aan de verhuurder kunnen zijn terwijl huurders volgens internationale verdragen serieuze zeggenschap moeten hebben? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u voornemens om in dat kader de zeggenschap van huurders beter in wet- en regelgeving vast te leggen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 36

De Wet op het overleg huurders verhuurder biedt mijns inziens het juiste evenwicht tussen inspraak – in de zin van gekwalificeerd adviesrecht – en beslissingsrecht. Eventuele geschillen over de wijze waarop de verhuurder invulling geeft aan het informatie-, overleg- en adviesrecht van de bewonerscommissies (en huurdersorganisaties) kunnen aan de Huurcommissie en de rechter worden voorgelegd.

Vraag 37

Wat vindt u van het advies van de bewonerscommissie om de sociale huurwoningen niet te verkopen vanwege de gemeenschapsopbouw, de diversiteit van bewoners en de betaalbaarheid?

Antwoord 37

Het is aan lokale partijen, de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie om in onderling overleg afspraken te maken over de omvang, de samenstelling en spreiding van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente. De Alliantie heeft het voorgenomen beleid besproken met de huurdersorganisatie. Daarnaast is de strategiewijziging besproken met de bewonerscommissie van het complex aan het Entrepotdok. Uiteindelijk maakt de Alliantie zelf, binnen de kaders van de gemaakte afspraken, de afweging tussen de belangen en wensen van bewoners en woningzoekenden.

Vraag 38

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «De Alliantie beaamt dat ze nu de goedkopere woningen verkopen, omdat hun duurdere appartementen in de vrije sector dienen als onderpand voor leningen. De woningcorporatie wil niet reageren op gedane koop-verzoeken in het verleden.»?

Antwoord 38

De scheiding tussen woningen uit het DAEB-deel en het niet-DAEB-deel van een woningcorporatie komt voort uit de Woningwet. Voor beide delen moet een gescheiden financiële administratie gevoerd worden. Om die reden zou er geen causaal verband moeten kunnen zijn tussen enerzijds de verkoop van sociale huurwoningen (waarvan de opbrengst in de DAEB beschikbaar blijft), en anderzijds de rol van vrije sectorwoningen als onderpand voor (niet-DAEB-) financiering. De Alliantie geeft aan in haar besluit om specifiek deze woningen te verkopen te hebben gekeken naar verschillende factoren zoals de Samenwerkingsaf-

spraken, de financiële aspecten en naar praktische zaken, zoals een afgegeven splitsingsvergunning.

Vraag 39

Betekent dit dat sociale huurwoningen te allen tijde of veel vaker opgeofferd zullen worden, omdat duurdere appartementen in de vrije sector vanwege het onderpand niet verkocht kunnen worden? Zo ja, vindt u dat rechtvaardig aangezien de onderklasse dan altijd/vaak het onderspit moet delven ten faveure van de hogere klasse? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 39

Zie mijn antwoord op vraag 38.

Vraag 40

Kunt u reflecteren op sociale huurwoningen die gezien worden als een (tijdelijke) voorziening in plaats van een volwaardige woning?

Antwoord 40

Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 33.

Vraag 41

Hoeveel sociale huurwoningen heeft de Alliantie verkocht en hoeveel echte sociale huurwoningen (dus geen flexwoningen) heeft de Alliantie in de afgelopen 10 jaar (of het tijdvak waarin deze gegevens bekend zijn) gebouwd?

Antwoord 41

Naar opgave van de Alliantie zijn de afgelopen jaren de volgende aantallen woningen nieuw gebouwd en verkocht

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Totaal
Nieuwbouw	914	600	762	841	637	1061	666	5481
Verkoop	249	408	261	193	157	147	535	1950

Specifiek voor Amsterdam betreft dit

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Totaal
Nieuwbouw	474	108	262	238	247	653	180	2162
Verkoop	128	200	112	101	88	57	202	888

Bron: jaarverslagen de Alliantie

Vraag 42

Hoeveel flexwoningen heeft de Alliantie in de afgelopen jaren gebouwd?

Antwoord 42

De Alliantie heeft in totaal 476 flexwoningen gebouwd in o.a. Amsterdam en Almere.

Vraag 43

Vindt u het bouwen van flexwoningen, waarin voornamelijk mensen met een lager inkomen gehuisvest worden, recht doen aan uw doelstelling om de volkshuisvesting in ere te herstellen, aangezien volkshuisvesting voornamelijk gezien wordt als echte sociale huurwoningen gebouwd werden?

Antwoord 43

Het bouwen van flexwoningen past mijns inziens zeker bij de doelstelling om de volkshuisvesting in ere te herstellen. Het kwaliteitsniveau van nieuwe flexwoningen doet doorgaans niet onder voor woningbouw die niet verplaatsbaar is. De kwaliteit van flexwoningen is de afgelopen jaren dusdanig gegroeid dat ik daarom ook spreek over permanente woningen op een tijdelijke locatie. Het belangrijkste is echter het doel, opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken, om tot en met 2030 in totaal 250.000 sociale

huurwoningen te bouwen. Dit is, op een totaal doel van 900.000, dus bijna een derde. Daar maken flexwoningen ook een onderdeel van uit, en wel een onderdeel dat sneller te realiseren is dan andere veel woningen.

Vraag 44

Wat is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning inclusief urgenten en exclusief urgenten in Amsterdam?

Antwoord 44

De gemiddelde wachttijd van Stadsregio Amsterdam is 14,2 jaar (cijfers uit de trendanalyse van Woningnet 2022).

Vraag 45

Wat betekenen deze en andere verkopen van sociale huurwoningen voor de wachtlijst voor een sociale huurwoning in Amsterdam?

Antwoord 45

Deze verkopen moeten worden gezien in de bredere ambities in Amsterdam met de sociale huurvoorraad. In de Samenwerkingsafspraken is overeengekomen dat de voorraad sociale huurwoningen in Amsterdam met 3.000 moet toenemen van 2020 tot en met 2023. In de periode 2020 en 2021 is de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in Amsterdam met 609 toegenomen. In 2022 heeft de groei zich verder doorgezet. Het cijfer hiervoor wordt later dit jaar bekend. De afgelopen 20 jaar is er een afname geweest van de sociale woningvoorraad in Amsterdam en in 2021 heeft er voor het eerst weer een groei plaatsgevonden. De verwachting is dat de komende jaren ook een groei zal plaatsvinden in Amsterdam. Deze groei moet eraan bijdragen dat de wachtlijsten verminderen.

Vraag 46

Vindt u dat verkoop van sociale huurwoningen om geld vrij te maken voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen ervoor zal zorgen dat de wachtlijst zal toenemen aangezien de bouw vele jaren later plaatsvindt?

Antwoord 46

Zie mijn antwoord op vraag 45.

Vraag 47

Kunnen we concluderen dat het argument «we verkopen sociale huurwoningen om er meer voor terug te bouwen» niet opgaat, aangezien de laatste acht jaar er meer sociale huurwoningen verkocht zijn dan er gebouwd zijn?

Antwoord 47

Nee. Zoals in mijn antwoord op vraag 41 te zien heeft de Alliantie de afgelopen jaren veel meer gebouwd dan verkocht, op landelijk niveau is de voorraad sociale huurwoningen toegenomen van 2,087 miljoen in 2018 naar 2,097 miljoen woningen in 2020 (bron: Staat van de corporatiesector 2021).

Vraag 48

Deelt u de mening dat de bouw van sociale huurwoningen vanwege allerlei factoren enorm onder druk staat en de doelstelling daardoor minimaal de komende jaren niet gehaald zal worden en derhalve de onttrekking aan de sociale woningvoorraad tot nul beperkt moet worden, omdat anders de problemen met het huisvesten van de onderklasse nog verder vergroot zullen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 48

Die mening deel ik niet. Verkopen kunnen noodzakelijk zijn om de gewenste aantallen nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Het onmogelijk maken van verkopen zal daardoor leiden tot minder sociale huurwoningen dan nodig, hetgeen juist grotere problemen voor het huisvesten van huishoudens met een lager inkomen oplevert.

Vraag 49

Vindt u dat deze verkoop een (verdere) verslechtering oplevert van het grondrecht op wonen voor mensen die op het sociale huursegment in Amsterdam aangewezen zijn, aangezien in zeven jaar tijd (vanaf 2014 tot en met 2020) het percentage corporatiewoningen met 5,1% is gedaald¹⁰? Zo nee, waarom niet? Zo ja, moet u als eindverantwoordelijke voor het mensenrecht op behoorlijke huisvesting zoals vastgelegd in internationale en Europese verdragen niet direct tot actie overgaan, aangezien het Rijk mensenrechten moet respecteren, promoten en beschermen en verslechtingen derhalve niet zijn toegestaan? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 49

Zie hiervoor mijn eerdere antwoorden over de rol van verkopen in het beleid van corporaties en de doelstelling om de sociale huurvoorraad te laten toenemen.

Vraag 50

Hoeveel woningzoekenden in het sociale huursegment zijn er in Amsterdam?

Antwoord 50

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is 444.020. Hiervan zijn ongeveer 68.901 actieve woningzoekenden. Deze gegevens komen uit de Trendanalyse van Woningnet 2022.

Vraag 51

Hoeveel sociale huurwoningen worden er ieder jaar in Amsterdam aan de sociale voorraad door verkoop, liberalisatie en sloop onttrokken? Kunt u dat per onttrekking inzichtelijk maken?

Antwoord 51

Hierbij de cijfers over de verkoop, liberalisatie en sloop door woningcorporaties in Amsterdam. Bron: Monitor Samenwerkingsafspraken over 2021. Voor de particuliere sociale voorraad zijn deze cijfers niet beschikbaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat de gemeente en woningcorporaties meerjarige afspraken maken, waardoor de eerste jaren soms een lager netto resultaat hebben als gevolg van sloop. In de daaropvolgende jaren wordt een toevoeging door nieuwbouw in hogere aantallen gerealiseerd. De komende jaren zal er daardoor naar verwachting sprake zijn van een hoger netto resultaat.

Tabel 1 Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen corporaties

	2020	2021
Nieuwbouw zelfstandige sociale huurwoningen	1.372	1.930
<i>Totaal nieuwbouwopleveringen</i>	<i>1.372</i>	<i>1.930</i>
Aankoop sociale huurwoningen	1	0
Verkoop sociale huur particulieren	627	868
Verkoop sociale huur overig (o.a. collega-corporatie /belegger)	5 ¹	0
Sloop sociale huurwoningen	435	156
Aantal liberalisaties sociale huurwoningen bij mutatie (incl. «ontliberalisatie»)	316	287
<i>Saldo zelfstandige sociale huurwoningen</i>	<i>-10</i>	<i>619</i>

¹ Dit betreft de complexmatige verkoop van 5 woningen aan een woongroep.

Vraag 52

Kunnen we concluderen dat een afname van de sociale woningvoorraad door verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huurwoningen (zonder vervangingsbouw in het gereguleerd segment) leidt tot een verslechtering van het recht op behoorlijke huisvesting voor mensen die op het sociale huursegment aangewezen zijn? Zo ja, betekent een verslechtering in de huidige wooncrisis

¹⁰ Waarstaatjegemeente, z.d., https://www.waarstaatjegemeente.nl/jive?cat_open_code=cgd9tgfd6UhiC&preseel_code=rap_lmww1_1&geolevel=Gemeente&geoitem=gemeente344_363&period=2020.

per definitie dat deze handelingen strijdig zijn met het fundamenteel mensenrecht waar de Nederlandse regering zich aan gecommitteerd heeft en derhalve gestopt moet worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 52

Zoals in eerdere antwoorden toegelicht is mijn beleid gericht op het vergroten van de sociale woningvoorraad, conform de Nationale Prestatieafspraken.

Vraag 53

Wat heeft u geleerd van het «Right to Buy» debacle in Groot Brittannië en hoe heeft zich dit vertaald in (toekomstig) beleid?

Antwoord 53

De situatie in het Verenigd Koninkrijk ten aanzien van de volkshuisvesting is niet te vergelijken met die in Nederland en ik zie dan ook beperkt lessen om te leren van het beleid aldaar. In Nederland is de sociale huursector naar verhouding veel groter, er is geen verplichting voor woningcorporaties om woningen te verkopen, er worden over o.a. verkopen prestatieafspraken gemaakt door lokale partijen, er gelden regels ten aanzien hypotheekverstrekking die burgers beschermen tegen overkreditering en er is de Nationale Hypotheekgarantie.

Vraag 54

Ziet u een correlatie tussen het niet meer kunnen wonen in het gebied waar iemand werkt en de impact op het klimaat? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 54

In het algemeen is het goed voor het klimaat wanneer er minder vervoersbewegingen nodig zijn.

Vraag 55

Kunt u bij benadering aangeven hoeveel woningen van de 250.000 nieuw te bouwen sociale huurwoningen flexwoningen zullen zijn?

Antwoord 55

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat een deel van de nieuwbouwpoging als flexwoningen gerealiseerd kan worden. Er zijn daarbij geen aantallen afgesproken.

Vraag 56

Ziet u een verschuiving van echte sociale huurwoningen, die verkocht, gesloopt (zonder vervangingsnieuwbouw in het sociale segment) en geliberaliseerd worden, naar flexwoningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 56

Ik zie deze verschuiving niet. We streven naar meer flexwoningen én naar meer permanente woningen. Flexwoningen kunnen juist dienen om sneller extra woningen toe te voegen.

Vraag 57

Hoeveel sociale huurwoningen komen er bij benadering netto (dus na aftrek van verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen) bij tot aan 2030, uitgaande van een brutotoevoeging van 250.000 sociale huurwoningen tot aan 2030? En kunt u aangeven of deze netto toevoeging significant vindt?

Antwoord 57

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken om 250.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en te streven naar een zo groot mogelijke groei van de sociale huurvoorraad. Dat moet vorm krijgen in het lokale gesprek tussen partijen, en daarover zijn dan ook geen specifieke afspraken gemaakt.

Vraag 58

Kunt u aangeven of deze geschatte netto toevoeging voldoende is om dakloosheid uit te bannen en andere woningzoekenden zoals twintigers en dertigers die nog steeds noodgedwongen bij hun ouders wonen of op de bank elders slapen of van slooproject/tijdelijk contract naar slooproject/tijdelijk contract gaan, te kunnen huisvesten?

Antwoord 58

Zie mijn antwoord op vraag 58.

Vraag 59

Monitort u op dit moment landelijk hoeveel sociale huurwoningen er door woningcorporaties verkocht worden en stuurt u hierop? Zo ja, hoe wordt hierop gestuurd?

Antwoord 59

Woningcorporaties zijn verplicht om elk jaar hun beleidsvoornemens, waaronder ten aanzien van de aantallen te verkopen wooneenheden, te melden bij de Autoriteit woningcorporaties in de zogenoemde Prognostische Informatie (dPI). De daadwerkelijke realisatie van de beleidsvoornemens moet jaarlijks eveneens worden gemeld, de Verantwoordingsinformatie (dVI). Zie verder mijn antwoord op vraag 58.

Vraag 60

Vindt u dat er onvoldoende gestuurd wordt op het aantal verkochte sociale huurwoningen door woningcorporaties? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 60

Zie het antwoord op vraag 58.

Vraag 61

Kunt u de vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?

Vraag 61

Kunt u de vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?