

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

### 987

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).

Mededeling van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 12 december 2022).

#### Vraag 1

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

#### Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

#### 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 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?

#### 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?

<sup>1</sup> 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 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?

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.»<sup>2</sup>?

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.»<sup>3</sup>?

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?

Vraag 9

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

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?

Vraag 11

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

Vraag 12

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

Vraag 13

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

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?

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)<sup>4</sup>? Zo ja, op welke manier? Zo nee, wat gaat u hiertegen doen om de betaalbaarheids crisis in Amsterdam niet verder te laten oplopen?

<sup>2</sup> 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>.

<sup>3</sup> 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>.

<sup>4</sup> Waarstaatjegemeente, z.d., <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/bouwen-en-wonen>.

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?

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?

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?

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?

Vraag 20

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

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?

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?

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?

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»<sup>5</sup>?

Vraag 25  
Begrijpt u dat mensen kwaad zijn?

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?

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.»<sup>6</sup>?

Vraag 28  
Wat vindt u ervan dat bewoners aangeven dat investeringen in achterstallig onderhoud uitbleven terwijl de huren stegen?

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.»<sup>7</sup>?

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?

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?

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 m<sup>2</sup> 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?

<sup>5</sup> 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>.

<sup>6</sup> 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>.

<sup>7</sup> 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 33

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «Huren is als het laagste op de ladder van je wooncarrière.»<sup>8</sup>

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.»?

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?

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?

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?

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.»?

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?

Vraag 40

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

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?

Vraag 42

Hoeveel flexwoningen heeft de Alliantie in de afgelopen jaren gebouwd?

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?

---

<sup>8</sup> 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 44

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

Vraag 45

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

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?

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?

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?

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 gedaald<sup>9</sup>? 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 verslechteringen derhalve niet zijn toegestaan? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 50

Hoeveel woningzoekenden in het sociale huursegment zijn er in Amsterdam?

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?

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 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?

Vraag 53

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

<sup>9</sup> Waarstaatjegemeente, z.d., [https://www.waarstaatjegemeente.nl/jive?cat\\_open\\_code=cgd9tgfd6UhiC&presel\\_code=rap\\_lmww1\\_1&geolevel=Gemeente&geoitem=gemeente344\\_363&period=2020](https://www.waarstaatjegemeente.nl/jive?cat_open_code=cgd9tgfd6UhiC&presel_code=rap_lmww1_1&geolevel=Gemeente&geoitem=gemeente344_363&period=2020).

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?

Vraag 55

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

Vraag 56

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

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?

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 sloopproject/tijdelijk contract naar sloopproject/tijdelijk contract gaan, te kunnen huisvesten?

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?

Vraag 60

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

Vraag 61

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

**Mededeling**

Op 25 november jl. zijn door het lid Beckerman vragen gesteld over het bericht «Sociale huurwoningen entrepotdok: «Stop de massale uitverkoop»», met kenmerk 2022Z23204.

De beantwoording van deze vragen vergt meer tijd dan voorzien, ik streef ernaar de antwoorden in februari 2023 aan uw Kamer te kunnen toezenden.