



Schriftelijke vragen stadsdeelcommissie

Datum: 23 maart 2026

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van leden Bakker (BIJ1) en Simons (GroenLinks) inzake Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2024 t/m 2028

Aan het dagelijks bestuur

Toelichting:

In haar visiestuk 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting'¹, - hierna: AAV - vastgesteld op 19 juli 2023, streeft het Amsterdamse college ernaar om de verkoop van sociale huurwoningen tot een minimum te beperken.

Daarbij gelden gebiedsgerichte afspraken die per stadsdeel kunnen verschillen. Het college hanteert als uitgangspunt dat er geen verkoop van sociale huurwoningen plaatsvindt, tenzij die in met name stedelijke vernieuwingsgebieden bijdraagt aan gewenste gemengde wijken met woningen in diverse segmenten en de mogelijkheid om door te stromen binnen dezelfde wijk. In de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord wordt in bepaalde wijken juist extra ruimte gegeven aan de verkoop van sociale huurwoningen. Corporaties moeten daarbij inzichtelijk maken wat verkoop voor de stad en voor Amsterdammers oplevert en aantonen dat verkoop bijdraagt aan stedelijke vernieuwingsopgaven.

Naast gebiedsgerichte afspraken geldt als algemeen uitgangspunt dat er geen sociale huurwoningen worden verkocht die gelden als rolstoelwoning. Ook de verkoop van grote woningen (> 100 m²) moet worden beperkt.

In de 'Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2024 t/m 2028'² (maart 2024) – hierna: uitvoeringsovereenkomst - zijn de afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties nader uitgewerkt en vastgelegd. Volgens deze overeenkomst dienen corporaties jaarlijks te rapporteren over de woningen die zijn verkocht en welke afwegingen zij daarbij hebben gehanteerd. Belangrijk uitgangspunt is dat 'corporaties verkopen slechts zo veel woningen als noodzakelijk is om de nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad te realiseren. Aan de hand van de behaalde resultaten wordt hierop bijgestuurd. Als bijvoorbeeld de realisatie van de nieuwbouw en/of de verduurzaming achter blijft, wordt ook het aantal te verkopen woningen naar beneden bijgesteld.'

Deze rapportages vormen de basis van een 'bestuurlijk gesprek' tussen gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, en de afzonderlijke woningcorporaties.

Gezien het vorenstaande stellen ondergetekenden, namens de fracties BIJ1 en GroenLinks, op grond van de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (artikel 30), de volgende schriftelijke vragen:

¹ Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, vastgesteld op 19 juli 2023, online: https://openresearch.amsterdam/image/2024/4/3/amsterdamse_aanpak_volkshuisvesting.pdf, p. 3, 8, 18, 26.

² Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Gemeente Amsterdam (maart 2024). Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2024 t/m 2028, p. 5, 10.

1. In de AAV wordt extra ruimte gegeven voor de verkoop van sociale huurwoningen in stadsdeel Zuidoost, mits woningcorporaties kunnen aantonen dat verkoop bijdraagt aan stedelijke vernieuwingsopgaven. Wat wordt in de context van stadsdeel Zuidoost bedoeld met 'stedelijke vernieuwingsopgaven'? Hoe is dit begrip verder geoperationaliseerd, mede in het kader van (bij)sturing en monitoring? Zijn er bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de verkoop van woningen in specifieke wijken, inclusief onderbouwing waarom juist daar?

De AAV is de gemeentelijke woonvisie. Deze heeft gediend als gemeentelijke inzet in de gesprekken over de te maken prestatieafspraken met corporaties en huurderskoepels. In de uiteindelijke Prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 (zie: Samenwerkingsafspraken AFWC, FAH, gemeente | Gemeente Amsterdam) is deze formulering niet overgenomen. Stadsdeel Zuidoost hoort in zijn geheel bij de gebieden waar het percentage sociale huur in bezit van corporaties boven de 40% ligt. Over de verkoop van sociale huurwoningen in deze gebieden zijn geen nadere afspraken gemaakt, behalve de afspraak voor de hele stad dat rolstoelwoningen niet verkocht worden. Voor grote woningen boven de 100 m2 is voor de hele stad de afspraak geen verkoop, tenzij. Zie hiervoor de tekst in de bovengenoemde afspraken).

Corporaties hebben de inkomsten uit verkoop nodig, onder andere voor de verduurzaming van de bestaande voorraad. In de onderhandelingen over de prestatieafspraken zijn keuzes gemaakt in het beschermen van de voorraad in bepaalde gebieden en bepaalde type woningen.

2. Volgens de 'Monitor prestatieafspraken resultaten 2024'³ zijn er in stadsdeel Zuidoost door woningcorporaties in 2024 in totaal 97 sociale huurwoningen verkocht, in de volgende drie gebieden: Bijlmer Centrum (43), Bijlmer Oost (14) en Gaasperdam (40).

Kan het dagelijks bestuur voor elk van deze gebieden rapporteren over:

- Aantal verkochte woningen per jaar (2024), per woningcorporatie en per wijk.
- Overwegingen bij de verkoop van sociale huurwoningen per wijk en woningcorporaties in termen van:
 - Bijdrage aan meer gemengde wijken.
 - Bijdrage aan doorstroming.
- Hantering voorrangregels bij de verkoop van sociale huurwoningen voor:
 - Beoefenaren van 'vitale' beroepen: onderwijs, brandweer, politie, zorgpersoneel.
 - Aspirant-kopers die een sociale huurwoning achterlaten.
 - Voorrang voor bewoners uit stadsdeel Zuidoost.
- Initiatieven van woningcorporaties om de sociale cohesie te bevorderen in woonwijken met gemengde VvE's van woningcorporaties, huurders en particuliere eigenaren?

De resultaten van prestatieafspraken die de gemeente maakt worden gemonitord. Over bovengestane onderwerpen zijn geen afspraken gemaakt met de corporaties en daar wordt dus ook niet op gemonitord. Enkel over het aantal verkochte woningen wordt gerapporteerd.

De gemeente is geen eigenaar van de sociale huurwoningen en dus ook geen partij die afweegt wanneer een woning wel of niet verkocht dient te worden. Deze afweging is aan de eigenaar van de sociale huurwoningen. Vanuit de gemeente is het belangrijk dat de corporaties zich aan de gemaakte afspraken houden. Als de afspraken worden nagekomen, kunnen er ook een sociale huurwoningen worden verkocht.

³ Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Huurdersvereniging Arcade, Federatie Amsterdamse, Huurderkoepels en gemeente Amsterdam (augustus 2025). Monitor prestatieafspraken resultaten 2024, p. 40.

Het precieze afwegingskader voor de verkoop van sociale huurwoningen kunt u teruglezen op pagina 16 van de samenwerkingsafspraken⁴.

3. Woningcorporaties dienen bij de verkoop van sociale woningen te voldoen aan specifieke kwaliteitseisen die zijn vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst. Volgens de uitvoeringsovereenkomst (artikel 6.3) controleert de gemeente steekproefsgewijs of de kwaliteitsverklaringen van corporaties kloppen.

Gezien het belang van goede woningen voor kopers in Zuidoost: wat is de omvang van deze steekproef (percentage), wat zijn de resultaten en welke maatregelen worden getroffen als blijkt dat niet wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen?

Zuidoost valt buiten het werkingsgebied waardoor de regels voor splitsen (en dus de kwaliteitseisen) in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2024 t/m 2028 niet gelden. Een splitsingsvergunning is vereist voor woonpanden gebouwd vóór 1 januari 1940 en die zijn gelegen in het werkingsgebied bedoeld in Hoofdstuk 3 Afdeling II artikel 3.4.1 Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

4. De gemeente Amsterdam hanteert zelfbewoningsplicht bij de verkoop van woningen. In 2026 geldt hiervoor de grens van maximaal € 637.000,- (WOZ-waarde). Na vier jaar mag de eigenaar de woning alsnog verhuren.⁵
- Welke afspraken zijn gemaakt over zelfbewoningsplicht bij de verkoop van sociale huurwoningen in Amsterdam Zuidoost? Geldt daarbij ook een maximum van vier jaar?
 - In hoeverre hanteren woningcorporaties een kettingbeding bij de opstelling van koopcontracten bij de verkoop van sociale huurwoningen, wat betekent dat zelfbewoningsplicht langjarig kan worden opgelegd, ook bij doorverkoop van een sociale huurwoning? In hoeverre hanteert de gemeente dat als voorwaarde bij de verkoop van sociale huurwoningen?
 - Hoe wordt naleving van zelfbewoningsplicht gecontroleerd? Vraagt de gemeente inzage in koopcontracten bij de verkoop van sociale huurwoningen?

De zelfbewoningsplicht is van toepassing op corporatiewoningen die verkocht worden. Hierover zijn geen aanvullende afspraken met de corporaties en huurderskoepels gemaakt. Het handhavingsteam van de gemeente doet data-gedreven onderzoek waarbij gekeken wordt of de eigenaarsgegevens uit het kadaster overeenkomen met de persoon die ingeschreven staat. Als dat niet het geval is, kan er een buitendienstonderzoek gedaan worden. Daarnaast kunnen meldingen van inwoners tot onderzoek leiden.

5. In hoeverre zijn woningcorporaties verplicht om bij de verkoop van sociale woningen een anti-speculatiebeding op te leggen, wat betekent dat een woning de eerste paar jaar na aankoop niet mag worden doorverkocht? Welke instrumenten hanteert de gemeente om naleving van het anti-speculatiebeding te controleren?

Alle corporaties in Amsterdam hanteren reeds een eigen-bewoningsclausule. Deze hebben doorgaans een werking van 2 of 3 jaar. Deze staande praktijk gaat in die zin al speculatie tegen en kun je zien als een anti-speculatiebeding. De corporaties zijn hier niet toe verplicht, maar doen dat uit eigen beweging.

⁴ Samenwerkingsafspraken AFWC, FAH, gemeente | Gemeente Amsterdam

⁵ 'Regels opkoopbescherming', online: <https://www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen/regels-huiseigenaren/regels-opkoopbescherming/>.

6. Hoe verhoudt de ruimte die woningcorporaties in Zuidoost krijgen voor de verkoop van sociale huurwoningen in het kader van 'stedelijke vernieuwing' zich tot het uitgangspunt dat corporaties slechts zo veel woningen verkopen als noodzakelijk is om nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad te realiseren (zie uitvoeringsovereenkomst p. 5)? Welke instrumenten worden door de gemeente toegepast om het aantal te verkopen woningen naar beneden bij te stellen indien de realisatie van nieuwbouw en/of verduurzaming achter blijft? Zijn er corporaties in Zuidoost die achterlopen op hun nieuwbouwdoelstellingen, en zo ja heeft dat geleid tot verlaging van hun verkoopquotum voor 2024 en 2025?

Zoals aangegeven is het uitgangspunt over verkoop in kader van stedelijke vernieuwing wel onderdeel van de AAV, maar niet van de gemaakte prestatieafspraken. De uitvoeringsovereenkomst verkoop volgt de lijn van de gemaakte prestatieafspraken.

De verkoop van sociale huurwoningen is geen geïsoleerd gespreksonderwerp, maar vormt onderdeel van de gesprekken over de ontwikkeling van de sociale voorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en liberalisatie). Corporaties en gemeente zetten zich in voor een groei van de voorraad permanente, zelfstandige sociale huurwoningen in de periode 2024 t/m 2027 met 1.500 – 2.500 woningen. De ontwikkeling van de voorraad onzelfstandige en tijdelijke woningen wordt afzonderlijk zichtbaar gemaakt. Partijen realiseren zich dat deze bandbreedte ruim is, maar hebben op dit moment rekening te houden met veel onzekere factoren, zoals kostenstijgingen, capaciteitsproblemen en netcongestie.

7. In de uitvoeringsovereenkomst wordt aandacht besteed aan de betaalbaarheid en 'Cascowoningen' (Artikel 6.10): De overeenkomst staat de verkoop van 'cascokoopwoningen' toe, waarbij de koper zelf verantwoordelijk is voor de afbouw van keukens en sanitair. Ziet het Dagelijks Bestuur toe op de verkoopprijzen die woningbouwcorporaties hanteren bij de verkoop van sociale huurwoningen en worden die begrensd, zodat de drempel om een woning te kopen in Zuidoost niet onnodig wordt verhoogd?

De gemeente speelt geen rol bij de totstandkoming van de verkoopprijzen van sociale huurwoningen. Daar gaan de corporaties zelf over.

8. Wanneer heeft er voor het laatst een 'bestuurlijk gesprek' plaatsgevonden tussen gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, en de afzonderlijke woningcorporaties over de verkoop van sociale huurwoningen in Amsterdam Zuidoost?

Het laatste bestuurlijke gesprek over de verkoop heeft plaatsgevonden in het bestuurlijk overleg Prestatieafspraken van juni 2025, waar de concept monitor Prestatieafspraken over 2024 is besproken. In dat bestuurlijk overleg zijn de deelnemers: alle corporaties, de AFWC, de FAH (Federatie Amsterdamse Huurderskoepels), de huurderskoepels van de afzonderlijke corporaties, twee wethouders en twee stadsdeelbestuurders (van stadsdeel Noord en West). Zij vertegenwoordigen de stadsdelen. In de monitor is informatie over de verkoop in de 24 gebieden opgenomen. De definitieve monitor is te vinden op: [Samenwerkingsafspraken AFWC, FAH, gemeente | Gemeente Amsterdam](#)