

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

2810

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel in het AD met als titel «Hugo de Jonge is dolblij met deze huizen, maar het is net een sauna: «Het is hier 27 graden»» van 27 maart jongstleden* (ingezonden 26 april 2022).

Mededeling van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 23 mei 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Hugo de Jonge is dolblij met deze huizen, maar het is net een sauna: «Het is hier 27 graden»» van 27 maart jongstleden?¹

Vraag 2

Is het waar dat u deze zestig nieuwe flexwoningen bejubeld heeft?

Vraag 3

Hoe kijkt u aan tegen flexibilisering van de volkshuisvesting in het licht van het respecteren, beschermen en verwezenlijken van het recht op huisvesting waarbij woonzekerheid (security of tenure) een belangrijk element is?

Vraag 4

Hoe zorgt flexibilisering van de volkshuisvesting volgens u ervoor dat het (internationale) recht op behoorlijke huisvesting, waar u terecht meermaals naar verwijst, progressief gerealiseerd wordt?

Vraag 5

Kunt u garanties afgeven dat een eventueel tijdelijk aanbod van flexwoningen niet de norm wordt, zoals dit is gebeurd bij tijdelijke huurcontracten, waardoor huurders uiteindelijk minder woonzekerheid krijgen terwijl verhuurders de vruchten van deze woononzekerheid plukken?

¹ <https://www.ad.nl/wonen/hugo-de-jonge-is-dolblij-met-deze-huizen-maar-het-is-net-een-sauna-het-is-hier-27-graden~a849d064/>

Vraag 6

Hoe kijkt u aan tegen de verdere flexibilisering van de volkshuisvesting in het licht van het coalitieakkoord waarin staat dat «vaste huurcontracten de norm blijven»?

Vraag 7

Gaan de tijd, middelen en energie die u in de flexibilisering van de volkshuisvesting stopt niet in de weg staan van een duurzame oplossing gericht op het realiseren van het recht op huisvesting voor iedereen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 8

Aan welke criteria van «behoorlijkheid» zoals uitgelegd in *general comment 4* bij de verdere uitleg van het recht op huisvesting moeten flexwoningen voldoen? En kunt u voor elk van deze eisen uitleggen hoe de voorgenomen flexwoningen aan deze eisen voldoen?²

Vraag 9

Hoe garandeert u dat er voldoende passende flexwoningen zijn die toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking?

Vraag 10

In hoeverre creëren de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de flexibilisering van de volkshuisvesting tweederangsburgers, waarbij tweederangsburgers gedefinieerd worden als mensen met minder zekerheid? Kunt u garanderen dat u met flexwoningen geen tweederangsburgers creëert?

Vraag 11

Waarom krijgen mensen die wooncarrière willen maken wel een normale woning en mensen die in een kwetsbare positie kunnen verkeren en daardoor juist makkelijk uitgebuit kunnen worden zoals studenten, gescheiden ouders en arbeidsmigranten, een tijdelijke flexwoning?

Vraag 12

Bent u het met mij eens dat er mensen zijn die in een onzekere woonsituatie verkeren als gevolg van een tijdelijke woning met een tijdelijk contract? Zo ja, kunt u in uw antwoord betrekken wat onzekerheid met iemand kan doen?

Vraag 13

Klopt het dat uw doelstelling van 15.000 flexwoningen volledig door woningcorporaties beheerd zullen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 14

In hoeverre bieden tijdelijke woningen een oplossing voor de enorme wachtlijsten voor een sociale huurwoning?

Vraag 15

Klopt het dat uw doelstelling van circa 120.000 flexwoningen in 2030 (na 8 jaar 15.000 flexwoningen per jaar) onderdeel van de 250.000 nog te bouwen nieuwe sociale huurwoningen zijn en dus dat er 130.000 echte sociale huurwoningen gebouwd zullen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 16

Klopt het dat van die circa 130.000 echte sociale huurwoningen een groot deel vervangingsniewbouw is? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u aangeven hoeveel echte sociale huurwoningen (niet-zijnde flexwoningen) netto toegevoegd zullen worden aan de sociale woningvoorraad?

² <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>

Vraag 17

Klopt het dat we na 2030 uitgaande van uw doelstelling van 15.000 flexwoningen per jaar met circa 150.000 flexwoningen zitten? Zo ja, wat gebeurt er te zijner tijd met die 150.000 flexwoningen?

Vraag 18

Welke type contracten krijgen de nieuw te bouwen flexwoningen en welk percentage van elk contract krijgen deze flexwoningen?

Vraag 19

Krijgen huurders van flexwoningen met een tijdelijk contract en/of contract voor onbepaalde tijd recht op herhuisvesting als de verhuurder het contract niet wenst te verlengen c.q. de levensduur van de flexwoning aan zijn einde komt? Kunt u uw antwoord toelichten en kunt u hierin opnemen hoe u gaat waarborgen dat deze mensen niet dakloos worden (gemaakt)?

Vraag 20

Krijgen huurders van flexwoningen met een tijdelijk contract en/of contract voor onbepaalde tijd recht op verhuis- en inrichtingskosten als de verhuurder het contract niet wenst te verlengen c.q. de levensduur van de flexwoning aan zijn einde komt? Zo nee, waarom niet en kunt u hierbij ingaan op het feit dat huurders van flexwoningen geheel buiten hun eigen schuld om onder dezelfde omstandigheden anders behandeld worden dan mensen die wel een normale woning konden vinden en daardoor nog eens extra benadeeld worden?

Vraag 21

Klopt het dat er extra voorwaarden aan een flexwoning gesteld (kunnen) worden zoals een sollicitatieplicht naar de flexwoning of geen kinderen? Zo ja, kunnen deze extra voorwaarden voor onwenselijke situaties zorgen?

Vraag 22

Wat voor soort flexwoningen gaat u laten bouwen en voor welke groep woningzoekenden?

Vraag 23

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen na 2030 niet verdwenen zijn en dus een permanent karakter krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord betrekken welke (langetermijn) beleidsdoelstelling hieraan ten grondslag ligt?

Vraag 24

Welke levensduur hanteert u voor de verschillende soorten flexwoningen?

Vraag 25

Hoe verhoudt deze levensduur zich tot de klimaatdoelstellingen die wij in Nederland vastgesteld hebben wetende dat de bouw van woningen een CO₂ bom is?

Vraag 26

Klopt het dat de stichtingskosten voor een flex-eengezinswoning en flex-appartementen in 2019 respectievelijk 98.000 euro en 71.000 euro waren? Zo ja, wat zijn die stichtingskosten anno nu, aangezien materiaalkosten enorm gestegen zijn?

Vraag 27

Is gezien de stichtingskosten van een flexwoning het niet klimaatvriendelijker en/of rendabeler om woningen die nu jaarlijks gesloopt worden te renoveren in plaats van te slopen? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo ja, bent u bereid slopen aan strenge voorwaarden te laten voldoen?

Vraag 28

Hoe verhoudt uw uitspraak over flexwoningen zich tot de volgende uitspraak van ex-directeur bestuurder Marieta Peek van Woningstichting Putten (WSP) over flexwoningen; *«Door de korte exploitatieduur hebben we te maken met een negatieve business case. Een niet zo duurzame oplossing.» Daarom is*

WSP nog in gesprek met marktpartijen, en de gemeente om te kijken of de periode na vijftien jaar verlengd kan worden.»³

Vraag 29

Is bovengenoemde uitspraak een voorteken dat flexwoningen een permanente karakter krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 30

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen in relatie tot corporatiewoningen veel minder rendabel en/of veel minder klimaatvriendelijk zijn gezien onder andere hun beperkte levensduur? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 31

Gaat u aansturen op de status van onroerend goed voor de nieuw te bouwen flexwoningen, aangezien roerende zaken geen recht geven op huurtoeslag? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 32

Kan het zo zijn dat investeerders van deze onroerend goed-status kunnen profiteren in de vorm van een hogere huurprijs als de (lokale) overheid subsidies verstrekt in vorm van bijvoorbeeld het bouwrijp maken van deze flexwoningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten en zo ja, hoe gaat u dit voorkomen?

Vraag 33

Zijn en/of worden er provinciale dan wel gemeentelijke dan wel vanuit het Rijk subsidies, in de ruimste zin des woords, verstrekt voor de bouw van flexwoningen? Zo ja, welke en hoeveel?

Vraag 34

Klopt het dat flexwoningen duurder in planmatig onderhoud zijn dan normale woningen vanwege hun vaak houten schil? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 35

Klopt het dat de huur van een flexwoning hoger is naarmate de grond duurder is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 36

Klopt het dat flexwoningen ook grond bezet (kunnen) houden waar anders normale woningen (kunnen) worden gebouwd? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 37

Is de levensduur van flexwoningen verlengd van (minimaal) 10 naar (minimaal) 15 jaar in verband met de negatieve businesscase?

Vraag 38

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen een negatieve businesscase en niet zo duurzame oplossing zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 39

Aan welke kwaliteitseisen dienen flexwoningen te voldoen en hoe wordt hierop gecontroleerd en hoe vaak?

Vraag 40

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen de leefbaarheid van een buurt niet ten goede komen vanwege de hogere mutatiegraad? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord de gevolgen van het plaatsen van flexwoningen in «kwetsbare» wijken voor de leefbaarheid betrekken? En bent u het met mij eens dat flexwoningen voornamelijk in «niet-kwetsbare» wijken geplaatst dienen te worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

³ <https://aedes.nl/aandachtsgroepen/flexwoningen-de-strijd-tegen-acute-woningnood>

Vraag 41

Kan het zo zijn dat er anders naar veiligheid van flexwoningen gekeken wordt omdat de ruimtelijke ordeningsprocedure (RO-procedure) korter is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 42

Krijgen flexwoningen ongeveer hetzelfde voorzieningenniveau (zoals scholen, groen, winkels, openbaar vervoer en dergelijke) als normale woningen?

Vraag 43

Kunt u aangegeven hoeveel flexwoningen via welke RO-procedure gebouwd zullen worden?

Vraag 44

Klopt het dat er voor tijdelijke gebouwen lagere bouweisen gesteld worden? Zo ja, kunnen we concluderen dat flexwoningen minder veilig en/of minder comfortabel en/of minder energiezuinig dan normale woningen zijn?

Vraag 45

Kunt u aangeven waar en hoeveel flexwoningen op die locatie gerealiseerd zullen worden? Zo nee, kunt u op termijn die locaties en de aantallen aangeven?

Vraag 46

Is het de bedoeling dat mensen die geen normale woning kunnen vinden zich wenden tot een flexwoning? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 47

Bent u bekend met het bericht bewoners zijn klaar met de gevaarlijke containerwoningen bij Stadsstrand van Groningen?⁴

Vraag 48

Maakt u zich ook zorgen om brandgevaarlijke containerwoningen? Zo ja, waar blijkt dat uit en hoeveel brandgevaarlijke containerwoningen zijn er?

Vraag 49

Hoe komt het dat deze brandgevaarlijke containerwoningen een energielabel meekrijgen met een index van 0,86 terwijl die containerwoningen in de winter bijna niet opgewarmd kunnen worden en in de zomer 45 graden kunnen worden?

Vraag 50

Bent u bekend met het bericht «Hanze, Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en gemeente zadelen studenten op met bizarre energierekening»?⁵

Vraag 51

Wat vindt u ervan dat studenten met terugwerkende kracht vanaf 1 januari jl. een huurverhoging van 200 euro krijgen (van 560 euro inclusief energie naar 760 euro inclusief energie) vanwege een stijging van de energielasten zonder aankondiging?

Vraag 52

Wat vindt u van de rol van de verschillende actoren in dit geheel? Kunt u hierbij specifiek ingaan op Hanze, RUG en de gemeente Groningen?

Vraag 53

Wat vindt u ervan dat de gemeente Groningen investeerders 600.000 euro meegeeft om containerwoningen te realiseren en dat de gemeente garant staat voor niet-verhuurde woningen terwijl de kwaliteit van deze containerwoningen ronduit slecht is?

⁴ <https://dvhn.nl/groningen/Bewoners-zijn-klaar-met-de-gevaarlijke-containerwoningen-bij-het-Stadsstrand-van-Groningen.-Spontaan-brand-door-ontwerpfout-verkeerde-energielabels-en-een-lachgasgroothandel-27503874.html>

⁵ <https://www.sikkom.nl/hanze-rug-en-gemeente-zadelen-studenten-op-met-bizarre-energierekening-huurders-betalen-nu-760-voor-fokking-container/>

Vraag 54

Wat vindt u ervan dat (de) commerciële verhuurder(s) van containerwoningen aan koppelverkoop doen/does door de huur van de containerwoning te koppelen aan een verplichte huur van een bed tot wel 110 euro per maand? En bent u het met mij eens dat (internationale) studenten hierdoor uitgebuit worden, omdat ze geen kant op kunnen? Zo ja, worden deze mensen dan niet als tweederangsburgers behandeld aangezien andere woningzoekenden deze behandeling niet krijgen?

Vraag 55

Wat vindt u ervan dat (de) commerciële verhuurder(s) van containerwoningen dubieuze contract- en schoonmaakkosten opstrijk(en) en de borg slecht terugbetalen?

Vraag 56

Wat vindt u ervan dat (de) commerciële verhuurder(s) van containerwoningen slecht bereikbaar zijn/is?

Vraag 57

Hoe kunt u ervoor zorgen dat zaken zoals koppelverkoop, slechte bereikbaarheid en dubieuze contract- en schoonmaakkosten bij de verhuur van containerwoningen tot een minimum beperkt worden?

Vraag 58

Wie houdt er toezicht op deze commerciële verhuurders? In het geval dat er geen toezicht gehouden wordt, waarom wordt er geen toezicht gehouden in de commerciële sector terwijl in de corporatiesector wel toezicht gehouden wordt? En zijn de misstanden in de commerciële sector nog steeds niet voldoende groot om de commerciële sector onder toezicht te stellen te meer de commerciële sector sterk groeit?

Vraag 59

Hoe kijkt u er tegenaan dat bij de verhuur van deze containerwoningen in Groningen ook weer sprake is van een ondragelijke woonsituatie in de zomer en in de winter, namelijk ondragelijk heet in de zomer en ondragelijk koud in de winter?

Vraag 60

Wat vindt u dat er nu moet gebeuren als er naast eerdergenoemde klachten ook nog eens klachten zijn met schimmel en legionella in de leidingen?

Vraag 61

Klopt het dat andere investeerders bedankt hebben om deze containerwoningen in beheer te nemen vanwege de erbarmelijke staat van deze containerwoningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 62

Klopt het dat huurders van deze containerwoningen geen bescherming van de wet krijgen? Zo ja, hoe vaak komt dit in Nederland voor en wat gaat u eraan doen om deze huurbescherming alsnog op te tuigen?

Vraag 63

Bent u het met mij eens dat studenten nu uitgebuit worden omdat ze geen huurbescherming krijgen en dus bijvoorbeeld die huurverhoging van 200 euro wel moeten betalen, omdat ze anders op straat eindigen?

Vraag 64

Kunnen we constateren dat verhuur van containerwoningen door commerciële verhuurders geen goede zaak is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u de verhuur van containerwoningen door commerciële verhuurders aan banden leggen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 65

Op welke manier(en) zijn de onderwijsinstellingen RUG en Hanze stakeholder in deze containerwoningen en hoe vaak gebeurt het dat onderwijsinstellingen en/of gemeenten investeren in containerwoningen ten behoeve van studenten?

Vraag 66

Wat vindt u ervan dat de gemeente Groningen hun zorgplicht tot behoorlijke huisvesting kunnen afdoen door studenten in containerwoningen, die in erbarmelijke staat zijn, te huisvesten?

Vraag 67

Kunt u aangeven hoeveel flexwoningen er zijn die problemen hebben met ontwerpfouten, verkeerde energielabels, achterstallig mutatie- en reparatieonderhoud of anderszins en hoeveel flexwoningen beheerd worden door commerciële partijen en hoeveel flexwoningen door woningcorporaties beheerd worden en hoeveel containerwoningen op dit moment op basis van *shortstay* verhuurd worden? Zo nee, bent u bereid om hiernaar onderzoek te doen? Zo ja, wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 68

Mag het tekort aan studentenwoningen een verdienmodel zijn voor commerciële verhuurders met grote gevolgen van dien voor studenten? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u specifiek ingaan op de negatieve gevolgen hiervan?

Vraag 69

Wiens verantwoordelijkheid is het als internationale studenten naar Nederland komen waarbij studentenhuisvesting niet (goed) geregeld is?

Vraag 70

Klopt het dat je voor een gemiddelde flexwoning net zoveel moet betalen als een gemiddelde normale sociale huurwoning? Zo ja, waarom is deze hoge huurprijs gerechtvaardigd gezien de vele tekortkomingen en in sommige gevallen zelfs geen huurbescherming?

Vraag 71

Bent u het met mij eens dat een flexwoning die verplaatst wordt wel aan de nieuwe eisen in het Bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen moet voldoen, aangezien nu gebleken is dat die flexwoningen regelmatig niet voldoen aan wat vereist wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 72

Bent u na het lezen van de verschillende berichten het met mij eens dat mutatie- en reparatieonderhoud van flexwoningen een probleem is? Zo ja, wat kunt u hiertegen doen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 73

Kan het zo zijn dat huurders van een flexwoning met een tijdelijk contract bepaalde klachten niet durven te melden, zoals onlangs ook uit het tv-programma Kassa van 9 april jl. bleek, vanwege de angst om geen verlenging van hun tijdelijke contract te krijgen? Zo ja, wat gaat u hiertegen doen? Zo nee, waarom niet?⁶

Vraag 74

Kunnen we in de genoemde situaties spreken over schending van het recht op behoorlijke huisvesting? Zo nee, waarom niet?

⁶ <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/verhuurder-change-strijkt-meer-dan-een-miljoen-euro-op-aan-te-hoge-servicekosten>

Vraag 75

Kunnen we vaststellen dat marktwerking als het om wonen gaat altijd zal zorgen voor structurele problemen, omdat winstmaximalisatie/rentabiliteit van commerciële verhuurders niet hand in hand gaan met het recht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 76

Kunnen we constateren dat flexwoningen kwalitatief minder goed zijn dan echte woningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 77

Bent u op de hoogte van de slechte kwaliteit van de daken van sommige flexwoningen die tijdens een harde wind kunnen wegwaaien?⁷

Vraag 78

Hoe kijkt u tegen deze containerwoningen aan die niet alleen te kampen hebben met slecht onderhoud, maar door huurders bestempeld worden als onveilig en onleefbaar?

Vraag 79

Wat vindt u ervan dat deze huurders in huurstaking gegaan zijn nadat het dak van hun woning afgewaaid is?

Vraag 80

Bent u gezien alle eerdergenoemde vragen (iets) minder positief over het concept flexwoningen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen we flexwoningen eindelijk niet beschouwen als oplossing voor de wooncrisis?

Vraag 81

Hoeveel signalen bereiken u dat woningen in zijn algemeenheid een onjuiste energielabel meekrijgen, want ons bereiken signalen dat woningen onjuist gelabeld worden met als gevolg dat huurders een veel te hoge huur betalen?

Vraag 82

Is het mogelijk dat woningen ten onrechte een beter energielabel meekrijgen om niet alleen een hogere huurprijs af te dwingen, maar bijvoorbeeld ook een waardevermeerdering te realiseren en/of de woning geliberaliseerd te krijgen en/of zodat verhuurders minder energiebesparende maatregelen hoeven te nemen? Zo ja, wat kunt u hiertegen doen?

Vraag 83

Klopt het dat er vervalste energielabels in omloop zijn? Zo ja, hoe vaak gebeurt dit?

Vraag 84

Vindt u dat bewoners EPA adviseurs makkelijker moeten kunnen controleren in hoeverre zij gecertificeerd zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 85

Hoe kunnen bewoners controleren welke energiebesparende maatregelen genomen zijn die het energielabel rechtvaardigen?

Vraag 86

Is het aanbevelenswaardig dat een bewoner de mogelijkheid krijgt om een andere onafhankelijke gecertificeerde EPA adviseur in te schakelen om het nieuwe energielabel te kunnen laten controleren op kosten van de verkoper/verhuurder? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord opnemen welke rol de Huurcommissie eventueel hierin kan spelen?

⁷ <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/300070/bewoners-riekerhaven-in-huurstaking-na-wegwaaien-dak-voelen-ons-niet-veilig>

Vraag 87

Welke rol spelen opsporingsambtenaren van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/Autoriteit Woningcorporaties (AW) bij het vaststellen van energielabels van (referentie)woningen en klopt het dat deze ambtenaren na een opname ter plaatse hun bevindingen niet aan de verzoekende koper/huurder beschikbaar (hoeven te) stellen?

Vraag 88

Kan de verzoekende huurder/koper navraag doen bij de betrokken opsporingsambtenaren? Zo ja, in hoeverre zijn deze ambtenaren makkelijk bereikbaar?

Vraag 89

Heeft de directeur van de Inspectie Leefomgeving en Transport en/of Autoriteit Woningcorporaties een eigen discretionaire bevoegdheid om af te wijken van het energielabel van een referentiewoning zoals deze door de ambtenaar vastgesteld is? Zo ja, hoe vaak gebeurt dit en waarom is dit wenselijk?

Vraag 90

Bent u bereid onderzoek te doen naar de juistheid van energielabels? Zo ja, wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 91

Kunt u de vragen apart beantwoorden en alstublieft niet clusteren?

Mededeling

Het lid Beckerman (SP) heeft schriftelijke vragen gesteld over het artikel in het AD met als titel «Hugo de Jonge is dolblij met deze huizen, maar het is net een sauna: «Het is hier 27 graden»» van 27 maart jongstleden (ingezonden 26 april 2022, met kernmerk 2022Z08411).

Hierbij deel ik u mee dat de vragen niet binnen de termijn van drie weken kunnen worden beantwoord. Voor de beantwoording van de vragen is meer tijd nodig, omdat dit overleg en afstemming vraagt. Uw Kamer ontvangt de antwoorden zo spoedig mogelijk.