

Vergaderjaar 2023–2024

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 570**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 mei 2024

Met deze brief informeer ik uw Kamer over het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut. Dit statuut geeft invulling aan een afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA)<sup>1</sup> en een toezegging rondom dit onderwerp.<sup>2</sup> Het statuut is tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met Aedes en de Woonbond en wordt door hen de komende weken voor akkoord voorgelegd aan de achterban. In aanvulling op het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut ga ik in op het aangekondigde onderzoek door de Nationale ombudsman en Kinderombudsman naar de mogelijke knelpunten die gezinnen ervaren als hun woning onderdeel wordt van een sloop-, nieuwbouw- of renovatietraject. Daarnaast behandel ik de uitvoering van de moties van de leden Grinwis (CU)<sup>3</sup> en Beckerman (SP)<sup>4</sup> over het bevorderen van de terugkeer van huurders in hun wijk na sloop/nieuwbouw of renovatie. Tot slot geef ik via deze brief antwoord op de schriftelijke vragen van het lid Beckerman over *verschillende sloopprojecten* met kenmerk 2023Z18918 (ingezonden op 6 november 2023) en kenmerk 2023Z19086 (ingezonden op 13 november 2023) en de schriftelijke vragen van het lid Beckerman over *de plotselinge sloopaankondiging van 46 woningen in Boskoop* met kenmerk 2024Z03982 (ingezonden op 12 maart 2024).

### **Nationaal sloop- en renovatiestatuuut**

De volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties is de komende jaren groot. De woningvoorraad moet worden uitgebreid, verduurzaamd en verbeterd. Dat gebeurt in veel gevallen in renovatietrajecten en in sommige gevallen ook door middel van sloop en vervangende

<sup>1</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale prestatieafspraken*, juni 2022, p. 7 (bijlage bij Kamerstuk 29 453, nr. 551).

<sup>2</sup> TK 2023–24 35 286, nr. 16.

<sup>3</sup> TK 2023–24 35 286, nr. 12.

<sup>4</sup> TK 2020–21 32 847, nr. 770.

nieuwbouw. Deze grote bouwopgave lukt alleen als de huidige bewoners goed worden betrokken in de te maken keuzes. Individuele belangen van bewoners kunnen daarbij afwijken van het collectieve belang van huurders en het belang van woningzoekenden. Zo kan (vervangende) nieuwbouw zorgen voor meer passend woningaanbod en meer kwalitatief betere, duurzame en betaalbare woningen. Dit neemt niet weg dat voor bewoners dergelijke sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten erg ingrijpend kunnen zijn. Daarom is het van groot belang om hen tijdig te betrekken. Transparante inspraakprocedures en besluitvormingsprocessen zijn hierbij cruciaal. Hiermee wordt geborgd dat de belangen van huurders, tijdens alle fases van het proces, goed worden meegewogen in de keuzes van corporaties.

Op lokaal niveau bestaan al goede voorbeelden van sociale statuten of kaderafspraken en deze kunnen als raamwerk voor het overlegproces tussen bewoners, huurdersvertegenwoordiging en corporatie blijven dienen. Om landelijk enige richting te geven, juist voor die corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, is in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 afgesproken om een landelijk sociaal statuut op te stellen. Het statuut is tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met Aedes en de Woonbond en wordt door hen de komende weken voor akkoord voorgelegd aan de achterban. In dit Nationaal sloop- en renovatiestatuuut zijn randvoorwaarden voor huurders(vertegenwoordiging) opgenomen om de participatie op een zorgvuldige en transparante manier te organiseren en de rechten, plichten en verantwoordelijkheden voor alle betrokken partijen te beschrijven. De relatie en wederzijds vertrouwen tussen huurders(vertegenwoordiging) en corporatie staan hierbij centraal. Het uitgangspunt hierbij is dat bewoners en huurdersvertegenwoordiging vroegtijdig worden betrokken als een woningcorporatie vindt dat er in een wijk of complex iets moet gebeuren en is bedoeld om draagvlak te creëren onder betrokken bewoners. Hiermee kan uiteindelijk gekomen worden tot een zorgvuldig, breed gedragen besluit. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders(vertegenwoordigingen) en hun positie in dergelijke ingrijpende trajecten wordt hiermee erkend en gewaarborgd. Hierbij is oog voor alle aspecten waarmee huurders in zo'n traject geconfronteerd worden, zoals de fysieke ingrepen aan de woningen, maar ook de sociale aspecten voor betrokken bewoners.

Wetgeving biedt al een formeel kader in het geval van sloop/nieuwbouw- of renovatietrajecten. Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen voor het slopen en ingrijpend renoveren van haar woningen en het hierbij betrekken van de betrokken bewoners.<sup>5</sup> De wet stelt – met uitzondering van een regeling voor de verhuiskostenvergoeding – echter geen specifieke eisen aan de inhoud van zo'n reglement. Dit Nationaal sloop- en renovatiestatuuut vult die ruimte in door een landelijke handreiking te bieden die als basis kan dienen voor woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten om verdere afspraken op lokaal niveau vast te leggen in een sociaal plan. Daarbij blijft uiteraard ruimte om afspraken zodanig in te vullen dat ze passen bij de specifieke lokale situatie en om andere afspraken te maken dan in dit statuut worden beschreven.

Belangrijk hierbij is dat het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut als het ware een fase toevoegt aan het traject dat nu niet altijd expliciet zo wordt gehanteerd: de oriëntatiefase. Deze fase beoogt de lokale praktijk te verrijken door betrokken bewoners en huurdersvertegenwoordiging eerder te betrekken en hun belangen vanaf het begin goed mee te wegen. Tevens wordt in hoofdstuk 3 van het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut

---

<sup>5</sup> Woningwet art. 55b.

inspiratie gegeven voor regelingen en voorzieningen (naast de wettelijk verplichte verhuiskostenvergoeding) waar in het sociaal plan afspraken over kunnen worden gemaakt. Wat kan worden afgesproken zal in de praktijk per project verschillen. Dit betreft bijvoorbeeld compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen, al dan niet tijdelijke vervangende woonruimte, vergoeding van schade en tijdelijke voorzieningen in bewoonde staat. Optioneel kan men ook afspraken maken over bijvoorbeeld dubbele huren, hulp in natura, terugkeer in de oude wijk of buurt of huurgewenning. Met betrekking tot terugkeer is opgenomen dat – bij renovaties zonder behoud van de huurovereenkomst – in het sociaal plan wordt vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

### **Onderzoek Kinderombudsman en Nationale ombudsman**

De Kinderombudsman en Nationale ombudsman hebben aangekondigd onderzoek te doen naar de knelpunten voor gezinnen bij sloop- en renovatietrajecten waarbij gezinnen (tijdelijk) uit hun huis moeten. Het gaat hierbij specifiek om het in kaart brengen van de knelpunten voor zowel volwassenen als kinderen en in het bijzonder over de vraag wat de overheid moet doen om de mensenrechtelijke en kinderrechtelijke verplichtingen na te komen.<sup>6</sup> De aanleiding voor dit onderzoek waren de resultaten van een eerder onderzoek uit 2022 waarbij werd onderzocht welke knelpunten worden ervaren als kwetsbare gezinnen (dreigen) uit hun huis (te) worden gezet als gevolg van betalingsachterstanden, overlast of criminele activiteiten.<sup>7</sup> Het streven van de Ombudsman is om in juni met een publicatie over dit onderwerp te komen. Daarbij wordt ook het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat betrokken. Met dit statuut wordt immers beoogd de knelpunten voor gezinnen bij sloop/nieuwbouw en renovatietrajecten verder te beperken door huurders vroegtijdig te betrekken en oog te hebben voor maatwerk.

### **Mogelijkheid tot terugkeer in oude wijk of buurt**

Uit het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat vloeit voort dat de vroegtijdige betrokkenheid voor een concreet plan betrekking dient te hebben op zowel een voorstel over de fysieke ingrepen ten aanzien van de betrokken woningen, als op het sociaal plan voor de huurders en bewoners. In het kader van het sociaal plan kunnen door de woningcorporatie en huurdersvertegenwoordiging in de lokale situatie afspraken worden gemaakt over de mogelijkheid voor huurders en bewoners om na de werkzaamheden terug te keren in de eigen wijk of buurt.

Met de motie Grinwis (CU) is verzocht om bij vernieuwing en herstructurering van woonwijken te bevorderen dat de oorspronkelijke bewoners kunnen terugkeren naar hun oude woonwijk, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de uitzondering van de norm op passend toewijzen of het introduceren van een recht op terugkeer naar de wijk.<sup>8</sup> Eerder is langs dezelfde lijn met de motie Beckerman (SP) verzocht om het borgen van

<sup>6</sup> Nationale ombudsman (website), «Start onderzoek huisuitzetting gezinnen bij sloop en nieuwbouw of renovatie,» Start onderzoek huisuitzetting gezinnen bij sloop en nieuwbouw of renovatie | Nationale ombudsman.

<sup>7</sup> Kinderombudsman en Nationale ombudsman, *Als de overheid niet thuis geeft*, januari 2023 (bijlage bij Kamerstuk 36 200 VII, nr. 173).

<sup>8</sup> TK 2023–24 35 286, nr. 12.

zeggenschap voor bewoners en een recht op terugkeer.<sup>9</sup> Met het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat wordt mede invulling gegeven aan de moties van de leden Grinwis en Beckerman.

Met het oog op het behalen van voldoende draagvlak bij renovatie, ligt het voor de hand dat een woningcorporatie ernaar streeft om huurders en bewoners die dat willen zoveel als mogelijk in de gelegenheid te stellen na afronding van de werkzaamheden weer in de eigen wijk terug te keren. Bij trajecten zonder behoud van de huurovereenkomst wordt in het sociaal plan vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in de vervangende nieuwbouw en zo ja, onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning. Dit is ook overeengekomen in het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat.

Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet al een mogelijkheid een uitzondering te maken in het kader van passend toewijzen om terugkeer van huurders in de oude wijk te faciliteren. Mensen met een inkomen in de DAEB-doelgroep moeten een betaalbare woning binnen de passendheidsgrens terugkrijgen. Voor mensen die een huishoudinkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben, biedt de Woningwet al ruimte aan corporaties om ook deze huurders terug te laten keren in een (sociale) huurwoning in de wijk. Sinds de wijziging van de Woningwet in 2022 is de vrije toewijzingsruimte die corporaties hebben 7,5% (standaard) tot 15% (als er lokale prestatieafspraken over zijn gemaakt) van de jaarlijkse toewijzingen.<sup>10</sup> Dit zorgt ervoor dat mensen wiens woning wordt gesloopt, maar die sinds het ijkmoment meer zijn gaan verdienen, hier geen nadeel van hoeven te ondervinden. Een aanpassing van de Woningwet is daarom niet noodzakelijk.

Het mogelijk maken van een absoluut en generiek «terugkeerrecht» voor huurders acht ik onverstandig. De praktijk leert dat slechts een beperkt deel van de bewoners daadwerkelijk terug wil keren in de wijk. Bewoners ervaren een renovatie- of sloop/nieuwbouwtraject niet zelden als een kans om naar een andere wijk te gaan. Dit neemt niet weg dat als mensen dat wél willen, de woningcorporatie zich zoveel mogelijk zou moeten inspannen om een woning te vinden die in of dichtbij de oude wijk ligt. Het is tegelijkertijd praktisch niet mogelijk een terugkeerrecht te garanderen, omdat dit in de praktijk niet in alle gevallen valt waar te maken. Met name kleine woningcorporaties hebben niet altijd afdoende vervangend woningaanbod in de betreffende wijk. Om deze redenen acht ik de afspraak in het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat van een inspanningsverplichting voor corporaties redelijk en haalbaar. Hierdoor worden woningcorporaties geacht om maatwerk te leveren en samen met de bewoner tot een passende oplossing te komen en te zorgen dat de wens om terug te keren in de oude buurt zoveel mogelijk wordt waargemaakt indien dit praktisch mogelijk is.

In het kader van de motie Beckerman, waarbij de vereiste van zeggenschap en het recht op terugkeer gekoppeld is aan het verlenen van financiële steun, zoals uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) of de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV), geldt overigens nog het volgende. In de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds is de opzet en het bestaan van een participatietraject als toetsingscriterium betrokken bij de beoordeling van de aanvragen. Zo wordt onder andere getoetst in hoeverre er een participatieplan is opgesteld en of dit is afgestemd met de

<sup>9</sup> TK 2020–21 32 847, nr. 770.

<sup>10</sup> Woningwet art. 48.

betrokkenen, of het participatieproces open en transparant is voor bewoners en – in het geval van vervangende nieuwbouw – op welke manier wordt omgegaan met de huidige bewoners en of dit terugkomt in het sociaal plan. Dit is vervolgens ook vastgelegd als toetsingspunt in de Meerjarige Regeling Specifieke Uitkering Herstructurering Volkshuisvesting die de basis vormt voor de beoordeling van aanvragen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds (tranche 2, 3 en 4). Deze aanpak sluit dus aan op het Nationaal sloop- en renovatiestatuu, dat betrokken partijen ook nadere handvaten geeft voor de invulling van onder andere het sociaal plan.

**Beantwoording Kamervragen lid Beckerman over verschillende sloopprojecten (kenmerk 2023Z18918 en 2023Z19086, ingekomen op 6 november 2023 respectievelijk 13 november 2023)**

Vanwege de samenhang met de thematiek van het Nationaal sloop- en renovatiestatuu, het onderzoek van de Nationale ombudsman en de Kinderombudsman en de eerder aan bod gekomen moties van het lid Grinwis en Beckerman, doe ik met deze brief ook een aantal sets met schriftelijke vragen van het lid Beckerman af. Ik ga daarbij thematisch in op de onderwerpen die in deze vragen aan de orde komen. Op het grote aantal casus-specifieke vragen waarin mijn oordeel wordt gevraagd over lokale afwegingen en vraagstukken, ga ik niet in. Ik heb bij deze casussen geen rol en zie ook geen aanleiding mij hier actief in te mengen. Het verkrijgen van de gevraagde informatie zou bovendien onevenredig veel beslag leggen op mijn ministerie en alle betrokken partijen in deze casussen.

*Participatietraject met huurders(vertegenwoordiging) en draagvlakmeting (vragen 75 t/m 80, 88, 89, 102, 103 t/m 105)*

Het doel van het Nationaal sloop- en renovatiestatuu is om een handreiking te bieden op basis waarvan woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten in een reglement de wijze van huurdersinspraak verder vast kunnen leggen. Hiermee wordt het belang onderstreept van vroegtijdige betrokkenheid van huurders en wordt hun positie gewaarborgd. Daarbij is het niet relevant of er sprake is van sloop/nieuwbouw of renovatie; in beide gevallen heeft de huurder meer dan alleen de mogelijkheid om zijn mening te geven. De huurder die niet instemt met sloop en daarmee niet instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst, kan namelijk zonder actie van zijn kant bewerkstelligen dat de rechter zich buigt over de vraag of de huur mag worden beëindigd. Een gedragen plan tot sloop kan weliswaar als argumentatie worden gebruikt voor een beroep op het «dringend eigen gebruik», maar kan niet leiden tot een eenzijdig door de verhuurder toegepaste huurbeëindiging. Artikel 7:272 BW bepaalt namelijk dat de huurovereenkomst van kracht is totdat de huurder schriftelijk met de opzegging heeft ingestemd, of totdat de rechter onherroepelijk over de opzegging beslist. Ik acht het dan ook niet noodzakelijk om bij sloop door woningcorporaties de eis te stellen dat minimaal 70% van de huurder moet hebben ingestemd. Wel ben ik van mening dat van woningcorporaties extra aandacht mag worden verwacht voor betrokkenheid van huurders bij de keuze voor de ingreep van sloop of renovatie en een goed overleg met hun huurders in het geval van sloop. Daaraan wordt met het Nationaal sloop- en renovatiestatuu invulling gegeven.

Ook wordt in de vragen (103 t/m 105) ingegaan op de rol van kinderen in het participatietraject. Als een complex wordt gesloopt of gerenoveerd, worden bewoners betrokken bij het participatieproces, zoals hiervoor ook

is toegelicht in het kader van het Nationaal sloop- en renovatiestatoot. De belangen van kinderen worden in dergelijke trajecten in de praktijk door hun ouders of verzorgers vertegenwoordigd. Dat neemt niet weg dat van woningcorporaties wordt verwacht dat er zo veel mogelijk maatwerk wordt geleverd gedurende dit traject, om de belangen van kinderen te waarborgen. Dit houdt concreet in dat er bijvoorbeeld bij de zoektocht naar een wisselwoning wordt gekeken naar de plek waar een kind naar school gaat en sociale contacten heeft.

*Afwegingen bij sloop/nieuwbouw of renovatie van woningcorporatiewoningen (vragen 66, 67, 69, 95, 96, 108, 112, 115, 116, 117, 118, 123 en 127)*

Als algemeen uitgangspunt bij de keuze voor renovatie van een complex versus sloop/nieuwbouw geldt dat het verkleinen van de sociale huurvoorraad in zijn algemeenheid niet gewenst is. In de NPA is afgesproken dat 250.000 nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd tot en met 2030 en dat wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad.<sup>11</sup> De mate waarin de sociale huurvoorraad zal groeien, hangt af van de lokale prestatieafspraken die in iedere gemeente gemaakt worden.

Ik overweeg geen aanpassing van de geldende verkoopregels door woningcorporaties of een algemene stop op de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties. In het geval van verkoop bestaat de mogelijkheid dat woningcorporaties sociale huurwoningen aan een (zittende) huurder verkopen, zodat die huurder eigenaar van de woning wordt. Deze woningen blijven beschikbaar om in te blijven wonen, alleen het eigendom verandert.

Een algemene stop op het door woningcorporaties slopen van sociale huurwoningen is eveneens niet aan de orde. Het aantal woningen dat door woningcorporaties jaarlijks wordt gesloopt omvat ongeveer 8.500 woningen per jaar, wat neerkomt op ongeveer 0,4 procent van de totale woningvoorraad van 2,3 miljoen woningen in het bezit van woningcorporaties. Het jaarlijkse aantal sociale huurwoningen dat wordt gesloopt is dus beperkt en woningcorporaties passen sloop (met vervangende nieuwbouw) terughoudend toe. Wanneer er na de sloop verdichting en differentiatie plaatsvindt, worden zelfs woningen toegevoegd en leidt dit tot meer gemengde wijken.

Bovendien zie ik geen inhoudelijke reden voor een algeheel sloopverbod. Woningen kunnen in dusdanige staat zijn dat de kosten voor het in stand houden van de woning of renovatie niet in reële verhouding staan tot de uit te voeren maatregelen of verbeteringen. Het is dan voor de volkshuisvesting beter om voor sloop en vervangende nieuwbouw te kiezen. Huizen hebben nu eenmaal geen oneindige levensduur en de huidige maatstaven ten aanzien van woongenot liggen hoger dan vroeger. Hoewel het slopen van woningen een ingrijpend besluit voor bewoners en ook voor woningcorporaties is, is het soms onvermijdelijk. Dit is overigens niet een vraagstuk dat alleen bij woningcorporaties speelt, maar dat breder wordt waargenomen. Mede hierom is in 2021 het Volkshuisvestingsfonds ingesteld, zodat gemeenten ook de mogelijkheid hebben om – zoveel als mogelijk in samenwerking met woningcorporaties – in kwetsbare gebieden particulier woningbezit te herstructureren ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid.

Het toepassen van sloop en vervangende nieuwbouw kost uiteraard geld, maar dit leidt niet tot een ongewenste weglek van maatschappelijk

<sup>11</sup> Ministerie van BZK, NPA, p. 5.

vermogen. Hiervan zou sprake zijn als corporaties sloop op een ondeugdelijke wijze verwerken in hun jaarrekening of anderszins. Mij zijn geen signalen bekend dat woningcorporaties zich niet aan de geldende regels of richtlijnen houden op dit punt. Verder geldt dat woningcorporaties hun vermogen inzetten om de doelgroepen te voorzien van huisvesting. Het toekomstbestendig in stand houden van deze huisvesting is belangrijk. Woningcorporaties hebben hierbij verschillende mogelijkheden waaronder verduurzaming, woningverbetering door renovatie en sloop/nieuwbouw. Het is in beginsel aan woningcorporaties om met hun stakeholders op lokaal niveau te bepalen wat in een specifieke situatie de beste optie is.

*Differentiatie en het toevoegen van woningen en mogelijke discriminatie als gevolg daarvan (vragen 70 t/m 74, 81 t/m 87, 94, 97, 108 t/m 111, 113, 114, 124 en 128)*

In de NPA is afgesproken dat er door corporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd.<sup>12</sup> Ook is het belangrijk dat tussen gemeenten wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling in de woonvoorraad. Dat betekent dat in alle gemeenten toegewerkt moet worden naar voldoende sociale huurwoningen en voldoende woningen voor mensen met een middeninkomen. Ik vind het daarom belangrijk dat gemeenten met een beperkt aandeel sociale huurwoningen de komende jaren extra inzetten op het bouwen van sociale huurwoningen, terwijl gemeenten die al een relatief groot aandeel sociale huurwoningen hebben zich meer richten op het bouwen van woningen voor middeninkomens. Het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) dat ik recentelijk aan uw Kamer heb aangeboden bevat instrumenten om langs deze lijn de (sociale) woningbouw te versnellen en te komen tot het realiseren van de afspraken uit de NPA.

Ik heb er geen principiële bezwaren tegen als corporaties bij het besluit om woningen te slopen die aan het einde van hun technische of maatschappelijke levensduur zijn ook meewegen dat zij de grondposities opnieuw kunnen inzetten. Corporaties hebben op dit moment de beperking dat zij relatief weinig grond in bezit hebben. Zoals ik u eerder heb gemeld laat ik momenteel een onderzoek uitvoeren naar belemmeringen die woningcorporaties ervaren bij het verwerven van grond ten behoeve van sociale woningbouw. Daarin neem ik ook het vraagstuk rond sociale grondprijzen mee. Ik verwacht u voor de zomer van 2024 meer te kunnen vertellen over de uitkomsten van dit onderzoek en of dit onderzoek aanknopingspunten biedt voor het verder wegnemen van belemmeringen. Daar wil ik nu niet op vooruit lopen. Het is in algemene zin wel zo dat de uitdaging die woningcorporaties ervaren rond het verwerven van grondposities niet alleen een kwestie is van het versoepelen van regelgeving voor woningcorporaties. Ook andere actoren hebben hier een belangrijke rol in te spelen. Ik verwijs u daarbij graag naar de modernisering van het grondbeleid, waarover ik u op 19 juni jl. informeerde.<sup>13</sup>

Woningcorporaties gaan, zoals eerder aangegeven, terughoudend om met de keuze voor sloop en vervangende nieuwbouw. Tegelijkertijd kan er in het kader van herstructurering van buurten en wijken voor worden gekozen een meer gevarieerd woningaanbod te creëren, mede om daarmee leefbaarheidsproblematiek in een buurt of wijk te verkleinen. Dit vergt maatwerk en kan, naast de uitbreiding van het aantal (sociale) huurwoningen, eveneens samengaan met de afweging om een deel van

<sup>12</sup> Ministerie van BZK, NPA, p. 5.

<sup>13</sup> TK 2022–23, 34 682, nr. 164.

het woningbezit van groot onderhoud te voorzien of te renoveren. In het kader van de afweging tussen sloop/nieuwbouw of renovatie mag discriminatie op basis van migratieachtergrond of om andere redenen – direct of indirect – nooit een rol spelen. Het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut kan eraan bijdragen dat corporaties en bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek gaan om een zorgvuldige, transparante afweging te maken tussen sloop en vervangende nieuwbouw of renovatie van corporatiebezit, waar ook een evaluatie onderdeel van is. Als zodanig draagt het bij aan het voorkomen van een risico op discriminatie in dergelijke trajecten.

Op de vragen die betrekking hebben op het recht op terugkeer van bewoners is in deze brief al uitgebreid ingegaan. Ten aanzien van de stelling dat het recht op terugkeer onderdeel zou zijn van de «Basic principles and guidelines on development-based evictions and displacement», verwijs ik graag naar de uitgebreide reactie van de Nederlandse regering uit 2021 op een brief van een aantal Speciale Rapporteurs van de Verenigde Naties.<sup>14</sup>

*Rol van gemeenten bij sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen (vragen 90 t/m 92, 106 en 107)*

Overleg over sloopplannen en het op peil houden van de sociale woningbouwvoorraad binnen een gemeente vindt plaats in het kader van de Woningwet. Een woningcorporatie dient naar redelijkheid bij te dragen aan de realiseren van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De gemeente, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) maken in dat kader lokale prestatieafspraken. In de woondeals tussen het Rijk en de regio's worden op bovengemeentelijk niveau afspraken gemaakt over woningbouwprogrammering. Onderdeel van de woningbouwprogrammering is ook het bespreken van sloop- en nieuwbouwplannen.

Wanneer er sprake is van een plan voor sloop/nieuwbouw, kan vanuit de gemeente het belang van participatie ook relevant zijn in het kader van de Omgevingswet. Dit is het geval wanneer voor sloop en nieuwbouw van woningen een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning vereist is. De invalshoek is hierbij dan het gevolg van de sloop- of bouwactiviteit voor de fysieke leefomgeving. Een gemeente zal bij de vaststelling van de wijziging van een omgevingsplan moeten aangeven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van een omgevingsplan betreft en heeft betrokken. Daarbij moet een gemeente ook aangeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke participatiebeleid. Wie een gemeente bij de participatie in het omgevingsplan zal betrekken, zal afhangen van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving. Participatie is daarbij dus niet beperkt tot belanghebbenden. In het geval van een omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer aangeven of hij aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten hiervan waren. Ten aanzien van de suggestie dat sommige gemeenten pas nadat de woningen gesloopt zijn wijzigingen van bestemmingsplannen zouden indienen vanwege een gunstigere positie van de gemeenten (omdat er geen belanghebbenden meer zijn), zijn mij geen gevallen bekend.

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet in bepaalde gevallen een sloopmelding worden gedaan bij gemeenten. Dit is het geval bij asbest of bij situaties waarbij de (ingeschatte) hoeveelheid sloopafval

<sup>14</sup> Dutch response to UN Joint Communication from the Special Procedures of 19 April 2021, 16 juni 2021, Microsoft Word – VN Housing – Reactie NL def 16 juni 2021 (s).docx (ohchr.org).



meer dan 10m<sup>3</sup> bedraagt. Ook gelden er algemene regels voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden die voornamelijk gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid in de directe omgeving van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn er regels over scheiden van bouw- en sloopafval en stikstofemissie tijdens de sloop. De landelijke bouwregelgeving biedt geen kader om sloop vanuit andere oogmerken tegen te gaan. De wijze waarop de belangen van huurders betrokken worden bij sloop van hun woning is niet in de bouwregelgeving verankerd, maar komt terug op andere plekken, zoals in deze brief toegelicht.

*Duurzaamheid (vragen 41, 68, 119 t/m 122, 125 en 126)*

Vanuit het kabinet wordt met het Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving<sup>15</sup> uit 2022 ingezet op het verduurzamen van alle bestaande woningen en utiliteitsgebouwen in Nederland. Via het programma wordt dit met normering, beprijzing, subsidieregelingen, financiering in de vorm van leningen en ontzorging gestimuleerd. Bovendien is er voor de verduurzaming van woningen en gebouwen de Nationale Aanpak Biobased Bouwen.<sup>16</sup> Ook worden woningcorporaties met (de update van) het Handboek Circulair Renoveren Woningcorporaties<sup>17</sup> ondersteund.

Ik deel de mening dat hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen veelal duurzamer is dan nieuwbouw, indien het gebouw zich hiervoor leent. In het Nationaal Programma Circulaire Economie (NPCE)<sup>18</sup> is in het kader van de bouwopgave het streven opgenomen naar het opleveren van 15.000 woningen per jaar door transformatie van winkelgebied en kantoren. Om dit doel te halen, is een nationaal transformatieplan opgesteld en werkt de overheid met betrokken partijen via de woondeals samen aan de realisatie hiervan.

Daar waar tot sloop wordt besloten, stimuleer ik dat zo veel mogelijk wordt ingezet op hoogwaardig hergebruik van bouwelementen en materialen of recycling van materialen. Ik zie hiervoor groeiende aandacht bij bedrijven en opdrachtgevers. Ik stimuleer dat door de Milieuprestatie-eis gebouwen (MPG) verder aan te scherpen voor nieuwbouw, en met de sloopbranche samen te werken aan het verder verbeteren en uitbreiden van het aanbod en de vraag naar hergebruikte bouwelementen en materialen. Specifiek voor woningcorporaties wordt samengewerkt met de Groene Huisvesters en Aedes om de kennis en ervaring vanuit de sector verder binnen de sector te verspreiden, zoals via digitale kennissessies en handreikingen.

Voor de gebouwen die zich niet lenen voor renovatie, bestaan tegenwoordig ook andere mogelijkheden die veel milieuwinst opleveren ten opzichte van de traditionele manier van slopen en vervangende nieuwbouw. Bovendien leveren zij minder overlast voor bewoners op. Zo zijn er concepten van sloop en vervangende nieuwbouw die in 20 werkdagen worden gerealiseerd. Daarbij worden woningen op de bestaande fundering gebouwd, wat veel milieuwinst betekent, met toepassing van hernieuwbare materialen. Gedurende het proces van de

<sup>15</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*, juni 2022.

<sup>16</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties e.a., *Nationale Aanpak Biobased Bouwen*, november 2023.

<sup>17</sup> Provincie Noord-Holland e.a., *Handboek Circulair Renoveren Woningcorporaties*, maart 2021.

<sup>18</sup> Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat e.a., *Nationaal Programma Circulaire Economie*, februari 2023.

vergunningaanvraag blijven de bewoners in hun oude woning wonen. Ook kunnen bewoners na een tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning weer terugkeren naar hun vertrouwde woonplek, zonder de overlast waar een renovatie mee gepaard gaat. Er is beperkte overlast voor de bewoners en omwonenden omdat de bouwmodules met minder vrachtwagens naar de bouwlocatie kunnen worden gebracht.

Naast levensduurverlenging van een gebouw als voordeel van renovatie, is ook het hoogwaardig hergebruiken van bouwelementen en materialen belangrijk voor duurzame renovaties, zeker daar waar de energetische schil lastig te verbeteren is of waar de technische levensduur sterk is verouderd. Eén norm past niet goed op de huidige pluriforme woningvoorraad. Er moet per gebouw worden gekeken wat de beste circulaire strategie is als het gaat om hergebruik. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft hierin een belangrijke rol die de komende jaren ook op dit punt verder wordt ingevuld. De ervaringen en kennis die door de RVB worden opgedaan, worden landelijk verspreid en zouden op termijn kunnen leiden tot normering.

Zoals door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat aangegeven in het NPCE, moet in 2050 het verbranden van recyclebaar materiaal volledig verleden tijd zijn. Uiteindelijk kan dit leiden tot een materiaalgericht verbrandingsverbod, maar zover is het nog niet. Zoals verwoord in de brief van 15 september 2023<sup>19</sup> wordt er gewerkt aan een pakket van maatregelen met gerichte acties voor de gehele afvalverwerkingsketen om te voorkomen dat recyclebare materialen bij een afvalverwerkingsinstallatie belanden.

*Verduurzaming en renovatie van cultureel erfgoed (vragen 53 t/m 57, 61 en 65)*

Bij de afweging tussen sloop/nieuwbouw en renovatie speelt uiteraard ook het behoud van monumenten en cultuurhistorische waarden meer in den brede een rol. Overheden (Rijk, provincies, gemeenten) kunnen gebouwde en aangelegde monumenten aanwijzen en daar een beschermingsregie aan koppelen. De gemeente moet met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft een selectie van woningen en woningcomplexen uit de periode 1850–1940 aangewezen als rijksmonument. Een aantal wijken met veel van dit soort woningen is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. De gemeente moet in het omgevingsplan de door het Rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten beschermen.

Rekening houden met cultureel erfgoed en het behoud van de historische leefomgeving is van wezenlijk belang als het gaat om beslissingen over de toekomst van deze stedelijke leefomgeving. Een zorgvuldige afweging is daarom nodig. Het feit dat een woning of woningbouwcomplex door het Rijk, een provincie of een gemeente is aangewezen als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht, legt hierbij extra gewicht in de schaal waarbij in het omgevingsplan ook regels zijn gesteld over bijvoorbeeld sloop of aantasting van karakteristieke stad- en dorpsgezichten. Op het moment dat een woningcorporatie een sloop/nieuwbouwdan wel renovatietraject wil gaan uitvoeren met woningen die als cultureel erfgoed aangemerkt zijn, en er dus een participatieproces wordt opgestart met het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat als handreiking, moet een woningcorporatie dit voorleggen aan de gemeente. De

<sup>19</sup> TK 2022–23 32 813, nr. 1292.

waardering als cultureel erfgoed is een element dat meegenomen wordt in de totale afweging voor sloop/nieuwbouw dan wel renovatie. Als het beschermd monumentaal vastgoed betreft, is het uitgangspunt dat het niet wordt gesloopt. Voor een activiteit aan een rijksmonument (een zogenoemde rijksmonumentenactiviteit) is te allen tijde een omgevingsvergunning nodig. In de regel geldt hier ook een omgevingsvergunningsplicht.

De verantwoordelijkheid voor het afwegen van de verschillende perspectieven en belangen, van bewoners, inwoners en woningcorporaties om te gaan verduurzamen, renoveren of slopen, ligt bij gemeenten. Bij voorgenomen ingrijpende wijziging van een rijksmonument dient de gemeente eerst advies te vragen aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Er zijn mij geen voorbeelden bekend van wijken met een rijksbeschermd status die gesloopt zijn of worden.

Verduurzamingsmogelijkheden zijn er ook bij cultureel erfgoed. Hier wordt ook al volop aan gewerkt, omdat verduurzaming van de gebouwde omgeving van belang is om de energierekening binnen de perken te houden en om de klimaatdoelstellingen te halen. Net als bij sloop, spelen er bij verduurzaming en renovatie vele overwegingen mee. Ik vertrouw erop dat gemeenten, met inachtneming van de belangen van de betrokken partijen, hierbij een zorgvuldige keuze maken.

**Beantwoording Kamervragen lid Beckerman over de plotselinge sloopaankondiging van 46 woningen in Boskoop (kenmerk 2024Z03982, ingekomen op 12 maart 2024)**

Tenslotte is middels Kamervragen aandacht gevraagd voor funderingsproblematiek bij sociale huurwoningen naar aanleiding van de sloopaankondiging van 46 sociale huurwoningen in Boskoop. Hierover kan ik het volgende zeggen. De verwachting is dat funderingsschade zich in de toekomst door veroudering van de woningvoorraad, bodemdaling en klimaatverandering vaker zal voordoen. Daarom heeft het kabinet de Raad van de leefomgeving en infrastructuur (Rli) om advies gevraagd. Het Rli-advies «Goed gefundeerd» heb ik 29 februari samen met collega Harbers in ontvangst genomen.<sup>20</sup> Het advies van de Rli onderstreept dat de aanpak van funderingsproblematiek een urgent vraagstuk is waar door meerdere departementen inzet op benodigd is. Op basis van dit advies gaat het kabinet (de Ministeries van BZK, I&W, LNV, EZK, OCW en Financiën) samen met medeoverheden, de financiële sector, de bouwsector en gebouw eigenaren aan de slag om tot een nationale aanpak funderingsproblematiek te komen. Deze aanpak heeft als doel nieuwe schadegevallen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit is verwoord in de eerste reactie van het kabinet op het Rli-advies waar uw Kamer recentelijk over is geïnformeerd.<sup>21</sup> Omdat woningcorporaties al een belangrijke partner zijn in de nationale aanpak zoals hierboven beschreven, en Aedes zoals in de brief over de aanpak is genoemd ook betrokken wordt bij de vervolgstappen, zie ik geen reden hier nog apart via de Nationale Prestatieafspraken andere afspraken over funderingsproblematiek te maken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge

<sup>20</sup> Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, *Goed gefundeerd: advies om te komen tot een nationale aanpak van funderingsproblematiek*, februari 2024.

<sup>21</sup> TK 2023–24 28 325, nr. 266.