

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

400

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de sloop van sociale huurwoningen in Roofvogelwijk (Spoorlaan, Landweerstraat-Noord, Sperwerstraat, Wouwstraat en Vijversingel) te Oss* (ingezonden 29 augustus 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 25 oktober 2024).

Vraag 1

Bent u bekend het feit dat corporatie BrabantWonen voornemens is om extra sociale huurwoningen te slopen in Oss?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met de voornemens van BrabantWonen in de Roofvogelbuurt in Oss.

Vraag 2

Bent u bekend met het feit dat de bewoners in 2022 te horen hebben gekregen dat deze woningen gerenoveerd zouden worden en dat er nu pas een plan voor sloop is gepresenteerd?

Antwoord 2

BrabantWonen heeft mij laten weten dat er onderzoek is gedaan naar renovatiemogelijkheden. Dit onderzoek was voor de gehele Roofvogelbuurt. Na het onderzoek is er volgens BrabantWonen geen renovatieplan voorgelegd aan de bewoners van de 55 woningen waar in het artikel naar wordt verwezen. Aan de huurders van de andere 133 woningen in de Roofvogelbuurt is wel een renovatieplan voorgelegd.

Vraag 3

Wat is uw mening over feit dat deze bewoners drie jaar lang is verteld dat er renovatie zal plaatsvinden en dat zij nu pas te horen krijgen dat er toch gesloopt wordt?

¹ Hart van Nederland, 16 augustus 2024, «Verbijstering in Oss: geen renovatie maar sloop van buurt, bewoners moeten weg» (<https://www.hartvannederland.nl/het-beste-van-hart/persoonlijke-verhalen/artikelen/zaterdag-buurt-in-oss-wordt-gesloopt-bewoners-boos-nieuwswam-als-dondersl>)

Antwoord 3

Het is begrijpelijk dat het moeten verlaten van je woning voor sloop/nieuwbouw voor bewoners ingrijpend is, zeker als dit in de ogen van de bewoners tijdiger en/of duidelijker gecommuniceerd had moeten worden en er onzekerheid heeft bestaan over renovatie of sloop. Het kabinet heeft in de afgelopen tijd maatregelen genomen om de participatie van bewoners bij dit soort trajecten te bevorderen middels het opstellen van een Nationaal sloop- en renovatiestatuuut. Met dit statuut wordt het belang van vroegtijdige betrokkenheid van bewoners erkend en gewaarborgd.

Vraag 4

Schendt dit volgens u niet de Wet op het overleg huurders en verhuurder?

Antwoord 4

Het is niet aan mij om in een individueel geval te oordelen of er sprake is van schending van de Wet op het overleg huurders en verhuurder. Het is aan de huurcommissie of de civiele rechter om hier een oordeel over te vellen. Wel kan ik hier het volgende over zeggen.

De wetgeving biedt een formeel kader in het geval van sloop/nieuwbouw- of renovatietrajecten. Op grond van de Woningwet artikel 55b 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. De wet stelt – met uitzondering van een regeling voor de verhuiskostenvergoeding – echter geen specifieke eisen aan de inhoud van zo'n reglement, omdat de context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden lokaal en regionaal kan verschillen.

Met het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut is beoogd 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. Hierdoor wordt landelijk enige conformiteit geboden, maar blijft er ook ruimte voor situatieafhankelijk maatwerk.

Met het statuut wordt een oriëntatiefase aan de voorkant van het proces toegevoegd die nu niet overal expliciet wordt gehanteerd. Deze fase kenmerkt zich door wederzijds en transparant overleg tussen woningcorporatie, huurdersvertegenwoordiging, en de bewoners die het betreft. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk draagvlak voor het plan. Er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie en de huurders om de juiste gesprekspartner(s) aan tafel te krijgen. De corporatie spant zich actief in om de huurdersvertegenwoordiging (meestal de bewonerscommissie van het betreffende complex) te attenderen op de rechten en verplichtingen uit de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Vraag 5

Wat is uw mening over het feit dat bijna alle bewoners hebben aangegeven niet akkoord te gaan met de sloop?

Antwoord 5

Het is te betreuren dat er niet tot een plan is gekomen dat door iedereen wordt gedragen. Tegelijkertijd zal het vrijwel onmogelijk zijn om iedereen tevreden te stellen. Ik vind het belangrijk dat dit gesprek lokaal wordt gevoerd en vind het niet behulpzaam om vanuit Den Haag te bepalen wat het beste is voor deze wijk in Oss.

Vraag 6 en 7

Bent u bereid BrabantWonen aan te spreken op haar verantwoordelijkheid als verhuurder en in te zetten op het behoud van deze woningen?

Kunt u verklaren waarom vergelijkbare woningen in deze wijk wel gerenoveerd worden?

Antwoord 6 en 7

Mijn rol hierin is zeer beperkt. De volkshuisvestelijke opgave is de komende tijd zeer groot. Het is in beginsel aan woningcorporaties om met alle betrokken partners op lokaal niveau te bepalen wat in een specifieke situatie de beste optie is. Hierbij wordt van woningcorporaties verwacht dat zij, in overleg met die partners, bij het realiseren van de opgave alle belangen

zorgvuldig tegen elkaar afwegen: van bewoners, maar ook van toekomstige huurders, de leefbaarheid in de wijk, het gemeentelijk beleid, de eigen portefeuillestrategie en de financiële consequenties. De uitkomst van al deze afwegingen kan verschillen per complex en kan verklaren waarom er bij het ene complex wordt gekozen voor renovatie, terwijl een ander complex wordt gesloopt. Zoals ik al eerder heb aangegeven vind ik het niet behulpzaam om vanuit Den Haag te bepalen wat het beste is voor de Roofvogelbuurt in Oss.

Vraag 8

Deelt u de mening van de bewoners dat deze wijk en vele andere typische arbeidersbuurten van cultuurhistorische waarde zijn?

Antwoord 8

Bij de afweging tussen sloop/nieuwbouw en renovatie speelt uiteraard ook het behoud van monumenten en de cultuurhistorische waarde van wijken meer in den brede een rol. Ik kan mij voorstellen dat voor bewoners die waarde nauw verbonden is met de identiteit van de wijk. Het is echter niet aan mij om betekenis te geven aan deze waarde. Overheden (Rijk, provincies, gemeenten) kunnen gebouwde en aangelegde monumenten aanwijzen en daar een beschermingsregie aan koppelen. Bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is deze wijk niet aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Vraag 9

Kunt u verklaren waarom arbeidersbuurten gesloopt moeten worden voor meer woningen en andere wijken wel gerenoveerd worden?

Antwoord 9

Woningcorporaties gaan terughoudend om met de keuze voor sloop en vervangende nieuwbouw. Of er feitelijk meer gesloopt wordt in arbeidersbuurten is mij niet bekend: er is ook geen definitie van wat een «arbeidersbuurt» is. Wel is het zo dat sommige type woningen vaker gesloopt worden, woningen gebouwd tussen '45 en '59 zijn bijvoorbeeld vaker van mindere kwaliteit en worden vaker gesloopt. Het zou goed mogelijk kunnen zijn dat in «arbeidersbuurten» relatief veel woningen uit deze periode staan en er dus vaker wordt gesloopt in deze buurten.

Vraag 10

Kunt u uitleggen waarom het slopen van deze woningen niet een enorme kapitaalvernietiging is?

Antwoord 10

De komende jaren zal de woningvoorraad flink moeten worden uitgebreid, verduurzaamd en verbeterd. Dit gebeurt in veel gevallen in renovatietrajecten en in sommige gevallen door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Het toepassen van sloop en vervangende nieuwbouw kost uiteraard geld, net als de andere mogelijkheden. De woningcorporatie maakt hierin een eigen afweging, waarbij financiële factoren ook een rol spelen, juist om de huisvesting voor mensen met een smallere beurs en uit kwetsbare doelgroepen te kunnen blijven aanbieden, ook in de toekomst.

Vraag 11

Is het niet veel duurzamer en goedkoper om te renoveren in plaats van te slopen?

Antwoord 11

Over het algemeen is renovatie duurzamer dan sloop/nieuwbouw, maar niet altijd goedkoper. Ook moet de woning zich hier voor lenen. Levensduurverlenging van bestaande gebouwen is een voordeel van renovatie, maar voor duurzame renovaties is het ook belangrijk dat de energetische schil gemakkelijk te verbeteren is, de technische levensduur nog niet sterk verouderd is en dat bouwelementen en materialen hergebruikt kunnen worden.

Vraag 12

Hoe gaat u om met de aanbevelingen van de Nationale ombudsman uit het rapport «Als je je huis moet verlaten»?²

Antwoord 12

Ik heb met belangstelling kennisgenomen van het rapport «Als je je huis moet verlaten,» die de Ombudsman en Kinderombudsman op 11 juni jl. hebben gepubliceerd. De aanbevelingen van de Ombudsmannen zijn waardevol voor het kabinet om aandacht te blijven hebben voor het overheidsbeleid vanuit burgerperspectief. Ik verwacht op korte termijn een afschrift van de uitgebreidere kabinetsreactie op de aanbevelingen naar de Tweede Kamer te verzenden.

Vraag 13

Deelt u de mening dat er meer inspraak nodig is voor bewoners voordat er zomaar tot sloop overgegaan kan worden?

Antwoord 13

Ik vind tijdige betrokkenheid van bewoners bij plannen die hun woning aangaan van groot belang. Samen met Aedes en de Woonbond is daarom de afgelopen tijd gewerkt aan het opstellen van een Nationaal sloop- en renovatiestatuuut. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders (vertegenwoordigingen) en hun positie in dergelijke ingrijpende trajecten wordt hiermee erkend en gewaarborgd.

Vraag 14

Bent u bereid na te denken om voor sloop ook een inspraak van 70% van de bewoners te eisen, zoals bij renovatie ook al geldt?

Antwoord 14

De huurder die niet instemt met sloop en daarmee niet instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst, kan in de huidige praktijk zonder actie van zijn kant bewerkstelligen dat de rechter zich buigt over de vraag of de huur mag worden beëindigd. Artikel 7:272 BW bepaalt 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. Daaraan wordt met het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut invulling gegeven.

Vraag 15

Deelt u de mening dat het huidige Nationaal sloop- en renovatiestatuuut de rechten van huurders onvoldoende beschermt?

Antwoord 15

Deze mening deel ik niet. Met het statuut is beoogd tijdige betrokkenheid van bewoners te waarborgen bij het uitwerken van plannen die hun woning aangaan, naast het formele kader dat de wetgeving al biedt. In het statuut is oog voor alle aspecten waarmee bewoners in een dergelijk traject worden geconfronteerd; de fysieke ingrepen aan woningen, maar ook juist de sociale aspecten voor de betrokken bewoners. Bovendien wordt een oriëntatiefase geïntroduceerd om vroegtijdige betrokkenheid te stimuleren. Ik hecht daarom waarde aan de constatering van de Ombudsmannen dat het statuut het belang van betekenisvolle participatie verder onderstreept en expliciteert. Tegelijkertijd herken ik ook dat het nu aankomt op het in de praktijk brengen van de afspraken uit het statuut. De stappen die het kabinet op dit thema heeft gezet worden dan ook gemonitord.

² Nationale ombudsman, 11 juni 2024, «Als je je huis moet verlaten» (<https://www.nationaleombudsman.nl/publicaties/onderzoeken/als-je-je-huis-moet-verlaten>)

Vraag 16
Kunt u de vragen apart beantwoorden en niet bundelen?

Antwoord 16
Dat heb ik zo veel mogelijk gedaan.