

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

### 1072

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *onwenselijke sloopplannen van de Peperstraat in Zaandam* (ingezonden 12 oktober 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 11 december 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 764.

#### Vraag 1

Kent u de plannen voor de sloop van de Peperstraat in Zaandam?<sup>1</sup> Zo ja, wat is hierop uw reactie?

#### Antwoord 1

Ja.

De herontwikkeling van de Peperstraat is onderdeel van een gebiedsontwikkeling die in 2016 is gestart en onderdeel is van een groter gebied dan alleen de Peperstraat. Met de sloop-nieuwbouw binnen deze gebiedsontwikkeling kunnen, naast ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, op verschillende locaties in het gebied woningen worden toegevoegd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Zaanstad.

#### Vraag 2

Aangezien Zaanstad een van de gemeenten is waar al «in de geest van de Omgevingswet» plannen worden gemaakt<sup>2</sup>, kunt u aangeven op welke wijze invulling is gegeven aan de participatieopgave zoals in het ontwerp van de Omgevingswet is geduid? Wie zijn bij deze plannen betrokken, wat zijn hiervan de uitkomsten en hoe is er invulling gegeven aan het participatiebeleid in dit project?

<sup>1</sup> Noordhollands Dagblad, 24 juni 2020, «Bewoners Zaandamse Peperstraat hebben stress en buikpijn van onzekerheid: hun huis wordt gesloopt, waar moeten ze naar toe? [https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20200623\\_27029128/bewoners-zaandamse-peperstraat-hebben-stress-en-buikpijn-van-onzekerheid-hun-huis-wordt-gesloopt-waar-moeten-ze-naar-toe?utm\\_source=google&utm\\_medium=organic](https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20200623_27029128/bewoners-zaandamse-peperstraat-hebben-stress-en-buikpijn-van-onzekerheid-hun-huis-wordt-gesloopt-waar-moeten-ze-naar-toe?utm_source=google&utm_medium=organic)

<sup>2</sup> ZNSTD, «Over de Omgevingswet»; <https://omgevingswet.zaanstad.nl/over-de-omgevingswet>

#### Antwoord 2

In 2016 is gestart met het maken van een toekomstvisie voor dit deel van het centrum van Zaandam. Op <https://maakcentrumoost.zaanstad.nl/home> is meer informatie te vinden over de stappen die in dit proces zijn gezet.

Met participatie in de Omgevingswet wordt bedoeld «het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit in beeld te brengen. De stappen die gemeente heeft gezet voor de gebiedsontwikkeling passen hierbinnen. Overigens is het aan de verschillende overheden om invulling te geven aan de participatie.

In het kader van het maken van de toekomstvisie/gebiedsperspectief voor dit gebied zijn er verschillende bijeenkomsten voor de buurt/stad georganiseerd om betrokkenen input te laten geven op o.a. de ambitie voor de herontwikkeling van de Peperstraat. Deze input is meegewogen in de besluitvorming door de gemeente Zaanstad. In mei 2019 is het gebiedsperspectief (incl. herontwikkeling Peperstraat) door de gemeenteraad vastgesteld.

#### Vraag 3

Op welke wijze heeft de projectontwikkelaar de bewoners van de Peperstraat bij de plannen betrokken en wat was hiervan de uitkomst? Is dit gebeurd voordat een besluit werd genomen over de plannen?

#### Antwoord 3

Uit informatie van de gemeente blijkt dat de projectontwikkelaar bij de besluitvorming over de plannen de bewoners heeft betrokken. In bijlage 1 is een overzicht toegevoegd van de verschillende communicatiemomenten van de projectontwikkelaar.<sup>3</sup>

#### Vraag 4

Welke rol heeft het gemeentebestuur gespeeld in dit project bij het overeenkomen van de sloopplannen en hoe heeft de gemeente, voorafgaand aan de overeenkomst tussen projectontwikkelaar en gemeenten, bewoners bij deze plannen betrokken?

#### Antwoord 4

De gemeente heeft met een intentieovereenkomst afspraken gemaakt over te onderzoeken onderdelen in het kader van de haalbaarheidsstudie. Dit kwartaal wordt het raadsbesluit verwacht ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling. Vooruitlopend op de vaststelling van het gebiedsperspectief zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd over het gebiedsperspectief.

#### Vraag 5

Vindt u dit een goed voorbeeld van hoe het participatieproces in de Omgevingswet kan worden vormgegeven? Kunt u dit toelichten?

#### Antwoord 5

Bij een goed participatieproces worden mogelijk ontwikkelingen in een gebied in een vroeg stadium met betrokkenen en belanghebbenden besproken. Elk participatieproces dient te worden afgestemd op de concrete situatie en impact. Dat betekent dat een voorbeeld van een goed participatieproces niet eenduidig is te benoemen. Bij een goed participatieproces hoort ook een duidelijke communicatie over ontwikkeling, de afwegingen en het proces. Elke gemeente of provincie maakt hierin zijn eigen afweging zoals ook in dit geval.

#### Vraag 6

Wat is uw oordeel over de wijze van communicatie met de bewoners van de Peperstraat over te geplande sloopwerkzaamheden? Zijn zij volgens u tijdig op de hoogte gebracht van de plannen? Kunt u dit toelichten?

---

<sup>3</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

#### Antwoord 6

Een oordeel hierover geven is niet aan mij. De gemeente maakt daarin de eigen keuze die past bij de specifieke situatie. Uit informatie blijkt dat de bewoners in augustus 2019 tijdens een bijeenkomst zijn geïnformeerd over de voorgenomen sloop. De besluitvorming over de haalbaarheid duurt echter langer dan verwacht en gehoopt. Hierdoor blijven onbedoeld de huurders langer in een onduidelijke situatie.

#### Vraag 7

Vindt u dat bij dit soort grootschalige projecten bewoners moeten worden betrokken bij het creëren van de plannen, het signaleren van mogelijke knelpunten en het helpen bedenken van mogelijke oplossingen? Is dat in dit geval gebeurd? Kunt u dit toelichten?

#### Antwoord 7

Ja, het is goed om bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planontwikkeling te betrekken. In dit geval is in de analysefase van het gebiedsperspectief gesproken met de buurt/stad over welke plekken verbeterd/aangepakt moeten worden. De Peperstraat is toen vaak genoemd als straat die vernieuwd mag worden. Deze gesprekken zijn gevoerd in het kader van het gebiedsperspectief. Via de klankbordgroep konden huurders zorgen en wensen bekendmaken. In deze fase van de ontwikkeling kan over herhuisvesting van individuele bewoners nog niets worden gezegd. Om huurders duidelijkheid te geven over het herhuisvestingstraject is een Sociaal Plan opgesteld met hierin toegelicht hoe het proces van het zoeken van een nieuwe woning eruitziet, welke vergoedingen beschikbaar zijn en hoe huurder ondersteunt wordt.

#### Vraag 8

Is het waar dat bewoners van de Peperstraat pas een jaar nadat Accres / Breevast en de gemeente Zaandam de overeenkomst tekenden van de plannen op de hoogte werden gesteld?

#### Antwoord 8

Al in een vroeg stadium zijn bewoners en belanghebbenden in 2016 betrokken bij de toekomstvisie op het gebied. Vanzelfsprekend is de gemeente verantwoordelijk voor een goede communicatie met bewoners.

#### Vraag 9

Is in de aanloop naar deze sloopplannen ook onderzocht of grootschalige renovatie een optie was?

#### Antwoord 9

De gemeente heeft gekozen voor herontwikkeling van de Peperstraat, omdat op die manier veruit de meeste woningen worden toegevoegd, verduurzaming van woningen kan plaatsvinden en de sociale woningbouwvoorraad wordt vergroot en deze in eigendom komen van een woningbouwcorporatie. In de ontwikkeling wordt ook de realisatie van een parkeergarage meegenomen waardoor op een andere locatie woningbouw kan worden gerealiseerd en de openbare ruimte meer kwaliteit kan krijgen. Hierdoor kan er op een verantwoorde manier verdicht worden in het centrum van Zaandam. Met de herontwikkeling kan daarnaast ingezet worden op de realisatie van een lokaal warmtenet waar ook bestaande (sociale) woningbouw op kan worden aangesloten in de toekomst. Daarnaast kan nu de versteende ruimte worden vergroend en kan mede hierdoor een bijdrage worden geleverd aan de uitdagingen rondom klimaatadaptatie. Op basis van onder andere bovenstaande overwegingen is ervoor gekozen om de haalbaarheid van herontwikkeling te onderzoeken en niet een grootschalige renovatie.

#### Vraag 10

Bent u op de hoogte dat veel huurders van de Peperstraat, die niet in aanmerking komen voor de stadsvernieuwingsurgentie, niet de mogelijkheden hebben om terug te keren na de bouw van nieuwe huurwoningen vanwege het gebrek aan voldoende middenhuurwoningen? Bent u bereid om

deze problematiek bij de verschillende belanghebbenden aan te kaarten en te zoeken naar een oplossing? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 10

De ontwikkeling van de Peperstraat bestaat uit twee fases. De huisbezoeken aan de bewoners in de 1e fase zijn grotendeels afgerond (26 van 29). Hieruit blijkt dat 4 van deze huishoudens niet in aanmerking komen voor stadsvernieuwingssurgentie. Van deze 4 huishoudens willen 3 huishoudens een huis kopen. De ontwikkeling van fase 2 start als fase 1 is afgerond. In fase 1 wordt de sociale woningbouw en een deel van de middeldure huurwoningen gerealiseerd.

Vraag 11

Bent u op de hoogte dat huurders die wel in aanmerking komen voor stadsvernieuwingssurgentie de binding met hun kern verliezen en noodgedwongen in een ander deel van de stad gehuisvest zullen worden?

Antwoord 11

Nee. Uit de huisbezoeken die bij het grootste deel van de bewoners uit de eerste fase hebben plaatsgevonden is informatie opgehaald over de samenstelling van de huishoudens. Hieruit blijkt dat voor een deel van de huurders de nieuwbouw op de Peperstraat passend lijkt. Het is zo dat de oppervlakte van de nieuwbouw sociale huur kleiner is dan de huidige woningen die een oppervlakte kennen van gemiddeld 70 tot 85 m<sup>2</sup>. De wijken waarin de Peperstraat ligt (Rosmolenwijk en Zaandam-Zuid) kennen een groot aandeel sociale huurwoningen. Voor een deel is de nieuwbouw passend, voor een ander deel zijn er voldoende woningen in de directe omgeving die ook passend zijn. Gelet op verhuisbewegingen heeft de gemeente voldoende vertrouwen dat bewoners in directe omgeving een passende woning vinden.

Vraag 12

Kunt u toelichten hoe de subsidieverstrekking voor dit project precies is gelopen? Vallen deze plannen onder de 20,5 miljoen euro die aan Zaanstad is toegekend onder de noemer van de woningbouwimpuls?<sup>4</sup>

Antwoord 12

De woningbouwimpuls levert een belangrijke bijdrage aan het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in prioritair de woondealgebieden. Alle ontvangen aanvragen doorlopen hetzelfde beoordelingsproces, zoals beschreven in mijn brief van 11 februari jl., ook de aanvraag van de gemeente Zaanstad: allereerst toetst de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in hoeverre een aanvraag voldoet aan de toelatingscriteria, zoals het aandeel betaalbare woningen in het project. Vervolgens toetst de onafhankelijke externe toetsingscommissie aanvragen aan diverse beoordelingscriteria, zoals de efficiëntie van een project, en de invulling daarvan in het beoordelingskader. Projecten met een positief advies geleid de toetsingscommissie naar mij door om een besluit te nemen voor toekenning van een specifieke uitkering. Ik kan een aanvraag met positief oordeel van de toetsingscommissie enkel nog afwijzen op de gronden zoals bepaald in artikel 6 in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

De gemeente Zaanstad heeft een aanvraag ingediend voor het project Zaandam Centrum. Voor dit project heb ik een bijdrage toegekend in het kader van de woningbouwimpuls. De Peperstraat is onderdeel van het projectgebied van deze aanvraag, zoals ook genoemd in het openbare bidboek van Zaandam MAAK.centrum. Vanuit de woningbouwimpuls subsidieer ik niet een specifieke maatregel en bevatten de aanvragen maatregelen die noodzakelijk zijn voor de woningbouw. Daarbij draag ik bij aan de helft van het publieke tekort bij de gebiedsontwikkeling.

<sup>4</sup> ZNSTD, 10 september 2020, «Zaanstad krijgt impuls van € 20,5 miljoen van het Rijk voor versnelling woningbouw»; [https://maak.zaanstad.nl/woningbouwimpuls-van-het-rijk?fbclid=IwAR0OqFsScpwFBCcdkDyyAi1guoNtOCEqw9\\_GhiDRlcEIV8ooghBgzCeNWxA](https://maak.zaanstad.nl/woningbouwimpuls-van-het-rijk?fbclid=IwAR0OqFsScpwFBCcdkDyyAi1guoNtOCEqw9_GhiDRlcEIV8ooghBgzCeNWxA)