

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

## 1660

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *verschillende sloopprojecten* (ingezonden 6 november 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 6 mei 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 431.

Vraag 1

Wat vindt u ervan dat huurders in Berghem bij de sloopplannen van hun woningen zich door woningcorporatie Mooiland onder druk gezet voelen?<sup>1</sup>

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat woningcorporatie Mooiland een sloop aankondigt zonder eerst met bewoners in gesprek te gaan, waardoor zij geen invloed meer kunnen uitoefenen op een besluit dat voor hen zeer ingrijpend is?

Vraag 3

Wat vindt u ervan dat woningcorporatie Mooiland pas naar een alternatief voor sloop kijkt als haar huurders in opstand komen?

Vraag 4

Deelt u de mening dat het verbazingwekkend of eigenlijk schokkend is dat woningcorporatie Mooiland in eerste instantie renovatie niet eens als alternatief onderzocht heeft?<sup>2</sup>

Vraag 5

Wat vindt u ervan dat de wethouder in Oss niet wil kijken naar renovatie als alternatief, temeer omdat bewoners zelf aangeven dat een deel van de woningen in goede staat verkeren en het duidelijk is dat renoveren duurzamer is dan sloop en nu na actievoeren de woningcorporatie wel bereid is om

<sup>1</sup> <https://www.mooiberghem.nl/index.php/algemeen/14329-huurderscomite-berghs-verzet-tegen-sloopplannen-mooiland-opgericht>.

<sup>2</sup> <https://nos.nl/artikel/2495675-huurders-oss-bereiken-akkoord-na-bezetting-kantoor-woningcorporatie>.

renovatie als alternatief te onderzoeken?<sup>3</sup> Kunt u daarbij ook aangeven welke rol gemeenten hebben als het gaat om maatregelen zoals sloop die de klimaatcrisis verergeren?

Vraag 6

Hoe kijkt u tegen de overwinning van bewoners van de Van Spilbergenstraat en De Cordespad aan die aangevoerd hebben dat de woningen te renoveren zijn en de grond geen motief mag zijn voor de sloop?<sup>4</sup>

Vraag 7

Wat vindt u ervan dat woningbouwcorporaties zoals woningbouwvereniging Hoek van Holland grond als motief voor de sloop gebruiken?

Vraag 8

Wat vindt u ervan dat woningbouwvereniging Hoek van Holland pas van het sloopplan voor de Van Spilbergenstraat en De Cordespad afstapte, nadat het deze woningbouwvereniging gelukt was om concrete afspraken te maken met de gemeente over grondposities?

Vraag 9

Deelt u de mening dat de overwinning van de bewoners van de Van Spilbergenstraat en De Cordespad laat zien dat het loont om in actie te komen tegen sloopplannen zeker als grond het belangrijkste motief is (deze straten hebben veel grondgebonden woningen met een tuin)?

Vraag 10

Wat vindt u ervan dat woningbouwvereniging Hoek van Holland eerst de sloopplannen aankondigt en daarna pas met de gemeente in gesprek gaat over andere mogelijke bouwlocaties?

Vraag 11

Waarom wordt ook hier de wooncrisis op zittende sociale huurders afgewenteld?

Vraag 12

Wat vindt u de volgende uitspraak; «Je kunt je geld maar één keer uitgeven en sloop/nieuwbouw is op dit moment eigenlijk te duur geworden. Daarbij is het ook duurzaam om langer gebruik te maken van bestaande woningen. Ook de zogenaamde «Korrelbetonwoningen» aan de Prins Hendrikstraat worden daarom niet gesloopt.»? Kunt u daarbij ook ingaan op het citaat dat sloop/nieuwbouw eigenlijk te duur is?

Vraag 13

Deelt u de mening dat huurders van de Van Spilbergenstraat en De Cordespad door de woningbouwvereniging onnodig twee jaar lang in onzekerheid (met soms grote gevolgen van dien) hebben gezeten als het proces anders was ingericht? Zo ja, hoe kunt u ervoor zorgen dat duizenden huurders die jaarlijks met sloop te maken krijgen deze onzekerheid bespaard blijft? Zo nee, waarom niet?

Vraag 14

Is het u bekend dat een gedeelte van de Indische Buurt in Delft (namelijk de huurwoningen van Stedelink (voormalig Vestia) die gelegen zijn tussen de voormalige huurwoningen van Vestia (die inmiddels verkocht zijn) wel gerenoveerd wordt, en een andere gedeelte waarschijnlijk gesloopt wordt terwijl het dezelfde woningen zijn?<sup>5</sup> Kunt u aangeven wat de reden van dat verschil is en in hoeverre de reden voor sloop zwaarwegend genoeg is om de onttrekking aan de woningvoorraad te rechtvaardigen?

<sup>3</sup> <https://www.kliknieuwsoss.nl/nieuws/politiek/212776/mooiland-kan-doorgaan-met-sloopplannen-in-berghem>.

<sup>4</sup> <https://www.rodinl/hoekvanholland/nieuws/363401/woningbouwvereniging-hoek-van-holland-ziet-af-van-sloopplanne>.

<sup>5</sup> <https://www.ad.nl/delft/nieuwe-woningcorporatie-denkt-toch-aan-sloop-van-40-huizen-in-indische-buurt-te-duur-om-te-renoveren~a076bae2/>.

Vraag 15

Wat vindt u van de uitspraak van een bewoner uit die Indische Buurt in Delft: «De bewoners van de huizen die mogelijk gesloopt worden lijken nu dus de rekening te moeten betalen van het achterstallige onderhoud.»?

Vraag 16

Kunt u informeren naar mogelijke kapitaalvernietiging als het museum nog geen tien jaar later alweer naar het Citadelhof in Den Bosch verhuist?<sup>6</sup>

Vraag 17

Hoe kan het dat de sociale huurwoningen in het Citadelhofje, die de oudste sociale huurwoningen van Den Bosch zijn, geen beschermde status hebben en komt dit landelijk vaker voor?

Vraag 18

Klopt het dat de gemeenteraad niet in stelling is gebracht over de sloop van het Citadelhofje?

Vraag 19

Klopt het dat het sloopbesluit over het Citadelhofje vooruit loopt op de besluitvorming in de gemeenteraad?

Vraag 20

Klopt het dat de bewoners van het Citadelhofje niet mogen meebeslissen over de toekomst van hun huizen door middel van een stemming, zoals bijvoorbeeld in De Haren (een andere wijk in Den Bosch) wel is gebeurd? Zo ja, vindt u deze ongelijkheid tussen verschillende huurders van de stad acceptabel?

Vraag 21

Is er bij het voornemen tot sloop van het Citadelhofje ook gekeken naar andere plekken waar het slopen van minder of hetzelfde aantal woningen dezelfde oppervlakte of wellicht zelfs meer vrijgespeeld wordt voor een museum en een woontoren?

Vraag 22

Speelt de grond een motief bij de sloop van het Citadelhofje, want ook hier blijkt dat er sprake is van grondgebonden woningen met een tuin?

Vraag 23

Wat vindt u van de volgende uitspraak van bewoner Lia Elzinga: «De broodnodige participatie ontbreekt en de bewoners zijn nu keihard de dupe van eenzijdige besluitvorming door Woonstad. Het is onze Tarwebuurt, dus moeten wij te allen tijde betrokken worden bij de besluitvorming over renovatie of sloop.»?<sup>7</sup>

Vraag 24

Is de cultuurhistorische waarde van de Tarwebuurt voldoende meegenomen in de afweging tussen sloop en renovatie? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 25

Wat vindt u ervan dat de woningen in de Sint Vitusstraat in Winschoten vanwege de architectuur- en cultuurhistorische betekenis het predicaat karakteristiek hebben gekregen om zo bescherming tegen verval en sloop te bieden, maar nu alsnog op de nominatie staan om gesloopt te worden?<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Brabants Dagblad, «Citadelhof in Den Bosch opent eigen «museum»», 24 januari 2023, <https://www.bd.nl/den-bosch-vught/citadelhof-in-den-bosch-opent-eigen-museum~a9ccdaa9/>.

<sup>7</sup> <https://www.dehavenloods.nl/nieuws/algemeen/47980/tarwebuurt-bewoners-overhandigen-broodnodige-eisen-aan-woonst>.

<sup>8</sup> «Behoud huurwoningen Sint Vitusstraat in Winschoten» – Groninger Krant.

Vraag 26

Deelt u de mening van de bewoners van de Sint Vitusstraat dat er veel meer belangen en argumenten zijn die voor behoud en renovatie pleiten zoals een sociale structuur, die onvervangbaar en niet te reproduceren is, en argumenten zoals bouwtechnisch, financieel, betaalbaarheid, duurzaamheid en circulariteit?

Vraag 27

Deelt u de mening dat bewoners vaak beter weten hoe hun woningen ervoor staan dan woningcorporaties en derhalve een zwaardere stem moeten krijgen bij sloop?

Vraag 28

Wat vindt u ervan dat woningcorporatie Acantus grijpt naar de fundering als hét argument om te slopen, terwijl in het rapport van het bouwkundig adviesbureau het volgende te lezen valt: «eigenlijk niets aan de hand», «hooguit sprake van enige hinder, geen gevaar», «weinig aan de hand, niets doen», «de blokken lijken nu stabiel», voor vier van de acht blokken «niets doen» en voor de andere vier blokken «paalfundering» met als alternatief «bodeminjectie». Alleen de huisnummers 80 en 82 kunnen niet verder zonder paalfundering.

Vraag 29

Vindt u dat de bewoners van Sint Vintusstraat de dupe mogen worden vanwege een verzakking die buiten hun schuld ontstaan is? Zo ja, waarom? Zo nee, vindt u dan dat de sloop niet gerechtvaardigd is en het juist rechtvaardiger is om de veroorzaker van de verzakking aan te pakken?

Vraag 30

Herkent u de (uitoefening van een) sterkere machtspositie van woningcorporatie Acantus ten opzichte van haar huurders en woningcorporaties in algemeenheid ten opzichte van hun huurders?

Vraag 31

Deelt u de mening dat bij mogelijke sloopplannen de woningcorporatie samen met de bewoners een opdracht moeten formuleren en samen een (bouwkundig) onderzoek moeten uitbesteden zodat bewoners er zeker van kunnen zijn dat dit onderzoek onafhankelijk uitgevoerd wordt en recht doet aan het (bouwkundig) vraagstuk dat er ligt?

Vraag 32

Herkent u dat woningcorporaties (zoals nu het geval lijkt te zijn bij Acantus) bij de afweging tussen sloop en renovatie naar sloop toe redeneren in plaats van renovatie? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 33

Deelt u de mening dat renovatie van corporatiewoningen, die vaak economisch beter te verantwoorden is, ook onrendabel mogen zijn mede vanwege het feit dat er bij sloop veel meer op het spel staat en omdat sloop ook andere maatschappelijke kosten met zich meebrengt?

Vraag 34

Wat vindt u ervan dat sommige woningcorporaties (zoals Acantus) vooruitlopend op 2050 nu al extreem hoge eisen (label A+++ ) bij renovatie stellen aan de energetische kwaliteit, terwijl daar echter geen reden toe is en het bij slechte energielabels (E, F, G) gangbaarder is om de eisen op energielabel B te zetten vanwege de veel hogere kosten om van energielabel B naar A+ of A++ of A+++ te gaan?

Vraag 35

Herkent u dat huurders zoals uit de Sint Vitusstraat instemmingsrecht (en dus geen adviesrecht) willen hebben als het om sloop gaat, aangezien sloop ingrijpender in de levenssfeer van mensen is dan bij renovatie waar huurders wel instemmingsrecht hebben? Zo ja, gaat u dan ook instemmingsrecht voor huurders regelen die met sloop geconfronteerd worden? Zo nee, waarom niet?

Vraag 36

Deelt u de mening dat bewoners (groepen en commissies) en dus niet alleen huurdersorganisaties in de vorm van een notarieel opgerichte vereniging bij sloop en renovatie zich te allen tijde moeten kunnen laten ondersteunen door een deskundige die goed op de hoogte is van wet- en regelgeving en zeggenschapsprocessen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u dat vastleggen in wet- of regelgeving?

Vraag 37

Wat vindt u van het artikel van Recht op stad waarin gepleit wordt voor behoud van Pompenburg in Rotterdam?<sup>9</sup>

Vraag 38

Wat vindt u van de volgende uitspraak: «Het nog ver voor einde levensduur slopen van een groot en in bouwkundig opzicht goed gebouw, met bovendien relatief energiezuinige woningen, lijkt bijzonder lastig uit leggen voor wie klimaatverandering een halt wil toeroepen. Zeker in het licht van de in december vorig jaar aangekondigde maatregelen vanuit de Europese Green deal waardoor sterker ingezet moet gaan worden op renovatie, met name van woningen met de slechtste energielabels.»?

Vraag 39

Vindt u de sloop van Pompenburg een schending van die Europese afspraken?

Vraag 40

Deelt u de mening dat het plan om Pompenburg (en ook andere slooprojecten) te slopen, laat zien dat woningcorporaties bij sloop de klimaatcrisis niet geheel serieus nemen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat woningcorporaties de klimaatcrisis veel serieuzer nemen als het om sloop gaat? Zo nee, waarom niet?

Vraag 41

Hoe gaat u ervoor zorgen dat Nederland sterker inzet op renovatie mede als gevolg van de opdracht die vanuit de Europese Green Deal meegegeven is?

Vraag 42

Wat vindt u ervan dat bewoners van de Pompenburgflat het sloopplan uit het volgend krantenartikel moesten vernemen?<sup>10</sup>

Vraag 43

Deelt u de mening dat de projectontwikkelaar (Powerhouse Company en Red Company) weinig heeft met maatschappij kritische geluiden en dat dat iets zegt over de staat van onze volkshuisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 44

Is de Omgevingswet een verbetering voor de zeggenschap van huurders als het om slooprojecten gaat waar projectontwikkelaars bij betrokken zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 45

Deelt u de mening dat de strijd van bewoners van Pompenburg (en niet alleen daar) een strijd is van David tegen Goliath, aangezien bewoners moeten opboksen tegen reuzen als de gemeente en een grote projectontwikkelaar met grote investeerders achter zich? Zo ja, hoe kunt u ervoor dat het een gelijk speelveld wordt? Zo nee, waarom niet?

<sup>9</sup> <https://rechtopdestad.nl/brandbrief-pompenburg-slopen-bouwen-en-hoe-we-co2-emissies-kunnen-voorkomen/>.

<sup>10</sup> <https://www.ad.nl/rotterdam/skyline-rotterdam-nog-hoger-voor-een-project-moet-zelfs-een-sociaal-woonblok-wijken~ac448a21/>.

Vraag 46

Deelt u de mening dat de strijd voor behoud van je thuis een uitputtingsstrijd is (zie ook de verhalen uit de Tweebosbuurt, Hoek van Holland, het Citadelfhofje en vele andere slooprojecten)? Zo ja, hoe kunt u ervoor zorgen dat bewoners daarin alle steun krijgen die zij nodig hebben? Zo nee, waarom niet?

Vraag 47

Wat vindt u van het voorstel om Pompenburg te behouden en woningen toe te voegen door optoppen en transformatie van de bestaande bedrijfsruimte in plaats van sloop gevolgd door nieuwbouw?

Vraag 48

Deelt u de mening dat alle signalen van kritische bewoners van Pompenburg en kritische geluiden vanuit de samenleving zoals van woningmarktexperts, hoogleraren in vastgoed, en Recht op de stad, onvoldoende zijn meegenomen in de afweging sloop-nieuwbouw versus renovatie?

Vraag 49

Deelt u de mening dat zonder ingrijpen de sloop van Pompenburg een zaak wordt van «dat hadden we achteraf beter niet moeten doen»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 50

Vindt u het gerechtvaardigd dat de locatie van Pompenburg het belangrijkste motief voor de sloop is om te verdichten? Zo ja, waarom worden eigenaar-bewoners niet op dezelfde schaal onteigend om te verdichten? Zo nee, wat gaat u hiertegen doen?

Vraag 51

Deelt u de mening dat het recht op behoorlijke huisvesting van de zittende bewoners van Pompenburg opgeofferd wordt voor de komst van nieuwe bewoners? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 52

Vindt u dat de sloop van Pompenburg ook een verlies van cultuurhistorische en architectonische waarde betekent? Zo nee, waarom niet? Zo ja, geven deze waarden en eerdergenoemde zaken voor u voldoende aanleiding om in te grijpen? Kunt u dit antwoord nader toelichten?

Vraag 53

Wat vindt u van het bericht «tochtige jaren 30-panden gesloopt vanwege energielabel: «Soms slaat het door»»?<sup>11</sup>

Vraag 54

Herkent u dat karakteristieke Nederlandse panden verdwijnen onder het mom van verduurzaming?

Vraag 55

Bent u het eens met de volgende uitspraak; «Als we nu te kort door de bocht gaan, krijgen we daar later spijt van.»?

Vraag 56

Maakt u zich zorgen om het verdwijnen van de vooroorlogse panden?

Vraag 57

Deelt u de mening van de oproep die in dat artikel gedaan wordt om erfgoed te laten meewegen bij de beslissingen over «hoe we willen wonen, werken en leven» en dus ook bij sloop? Zo ja, hoe gaat u dat regelen dat erfgoed meegewogen wordt bij beslissingen over sloop? Zo nee, waarom niet?

---

<sup>11</sup> <https://www.ad.nl/wonen/tochtige-jaren-30-huizen-gesloopt-vanwege-energielabel-soms-slaat-het-door~a6efeb8f/>.

Vraag 58

Vindt u dat sloop van woningen raakt aan de identiteit van een buurt, dorp, stad of streek (zoals de Tarwebuurt die haar dorpse karakter kwijtraakt)?

Vraag 59

Deelt u de mening in het artikel dat woningcorporaties te makkelijk voor de sloophamer kiezen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 60

Staat u nog steeds achter uw antwoorden op onze eerdere Kamervragen over het Citadelhofje met betrekking tot de cultuurhistorische waarde?

Vraag 61

Bent u het eens met de volgende uitspraak; «Erfgoed dat niet beschermd is, staat onder druk»? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat erfgoed dat niet beschermd is beter beschermd wordt? Zo nee, waarom niet?

Vraag 62

Bent u het eens met de volgende uitspraak; «Het is een soort paradox en tegelijkertijd ironisch», zegt Ronnes. «In de binnenstad zijn veel panden dubbel beschermd, vanwege de monumentenstatus en omdat ze onder een beschermd stadsgezicht vallen, maar daaromheen geldt dat in veel gevallen geen van beide»? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat het instrumentarium niet ontbreekt en er betere regelgeving komt met daarin mogelijkheden om in te grijpen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 63

Bent u het eens met de volgende uitspraak; «Qua regie gaat het mis», zegt Ronnes. «De politiek is afwezig. Het instrumentarium ontbreekt om op te kunnen tegen grote financiële giganten. Nu nemen andere krachten het over en is er slechts gebrekkige regelgeving, met amper mogelijkheden om in te grijpen.»? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat het instrumentarium niet ontbreekt en er betere regelgeving komt met daarin mogelijkheden om in te grijpen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 64

Klopt het dat in Engeland grote stappen worden gezet en Nederland achterblijft? Zo ja, hoe gaat u een inhaalslag maken? Zo nee, waarom niet?

Vraag 65

Wat vindt u ervan dat woningcorporaties, die zich beroepen op het argument dat de bewoners nieuwe woningen willen, zich niet helemaal baseren op de werkelijkheid aangezien er altijd juist heel veel protest tegen de sloop is en het juist de bewoners zijn die de cultuurhistorische waarde als reden aangeven om niet te slopen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 66

Herkent u de volgende uitspraak ook van vele andere bewoners uit de vele eerdergenoemde sloopprojecten (zoals de Indische buurt in Delft, Tweebosbuurt in Rotterdam etc.); «Er heeft vaak ook een stukje verwaarlozing plaatsgevonden. In minder goede buurten hebben ze in twintig jaar tijd niets aan de woningen gedaan en dan zeggen ze dat ze moeten slopen, want ze hebben geen kwaliteit meer. Zo wordt het een *selffulfilling prophecy*.»? Zo ja, hoe gaat u hier tegen optreden? Zo nee, waarom niet?

Vraag 67

Wat vindt u van de volgende uitspraak; «Het is een soort wurggreep. De corporaties hebben weinig geld en met vastgoed is veel te verdienen. Voor woningcorporaties is dit ook een verdienmodel. Het is helemaal niet duurzaam. Er is helaas nog helemaal geen sloopschaamte.»? En kunt u daarbij ook specifiek ingaan op de sloopschaamte?

Vraag 68

Deelt u de mening dat hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen veel meer gestimuleerd moet worden («Dat is duurzamer dan bouwen in het groen») en dat levensduurverlenging (onderhoud, renovatie) de hoogste trap van hergebruik is en als zodanig de norm moet worden? Zo ja, hoe gaat u dit

nog meer stimuleren dan u nu al doet en in welke vorm gaat u de eerdergenoemde norm opleggen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 69

Herkent u dat steeds meer bewoners aangeven dat hun woningen cultuurhistorische en architectonische waarde bezitten zoals in de Gerdiaseweg, Pompenburg, Tarwebuurt en de Tweebosbuurt in Rotterdam, de Dreven in Den Haag, en het Citadelhofje in Den Bosch waar bij de sloop geen of onvoldoende rekening mee wordt gehouden en bewoners achteraf pas van de Raad van State gelijk krijgen bij de wijziging van het bestemmingsplan zoals in de Tweebosbuurt?<sup>12</sup> Zo ja, ziet u voldoende aanleiding om wet- en regelgeving daaromtrent aan te passen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 70

Deelt u de constatering in de brief van de vijf Special Rapporteurs van de VN aan de Nederlandse regering, mede naar aanleiding van de sloop van de Tweebosbuurt, dat daar disproportioneel meer mensen met een migratieachtergrond geraakt werden?

Vraag 71

Deelt u het beginsel dat sloop van sociale huurwoningen om sociaaleconomische redenen geen motief zou mogen zijn, omdat het een discriminerende vorm van symptoombestrijding is? Immers doet sloop weinig tot niets aan het verbeteren van de sociaaleconomische positie van sociale huurders die uit hun gemeenschap weg gesloopt worden en sloop deze positie zelfs kan verslechteren. Zo ja, wanneer kunt u ervoor zorgen dat dit in wet- en regelgeving wordt vastgelegd? Zo nee, waarom niet?

Vraag 72

Welke maatregelen heeft u genomen om ervoor te zorgen dat er bij het sloopbeleid inclusief de beslissing tot sloop geen sprake kan zijn van directe of indirecte discriminatie? Indien geen maatregelen zijn getroffen, bent u dan voornemens om die maatregelen alsnog te nemen?

Vraag 73

Deelt u de mening dat bij sloop sprake kan zijn van mensenrechtenschendingen en daarom met sloop prudent moet worden omgegaan? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe heeft u ervoor gezorgd dat er bij sloop geen mensenrechtenschendingen optreden?

Vraag 74

Is een evaluatie verplicht naar de impact op (groepen) mensen die als gevolg van sloop en/of renovatie (moeten) verhuizen in verband met het bijhouden van gedesagreerde data? Zo ja, worden deze evaluaties uitgevoerd en kunt u die evaluaties met de Kamer delen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 75

De rechtspositie van huurders bij renovatie en bij sloop verschilt sterk: renovatie is in beginsel niet mogelijk zonder instemming van de huurders; bij sloop kan de verhuurder gebruik maken van de mogelijkheid de huurovereenkomst wegens «dringend eigen gebruik» op te zeggen. Deelt u de mening dat dit onderscheid wegens het ontbreken van een gelijkspelveld tussen huurders en verhuurders onterecht is? Zo ja, bent u bereid om de rechtspositie van huurders in geval van voorgenomen sloop te verbeteren? En zo nee, waarom niet?

Vraag 76

Vindt u dat bij sloop de toegang tot het recht moet worden verbeterd, in die zin dat die toegang makkelijker en laagdrempeliger gemaakt dient te worden, omdat de sloop van je thuis zeer ingrijpt in de bestaanszekerheid van de bewoners en nu alleen mensen met een zeer laag inkomen en weinig vermogen gebruik kunnen maken van bijna gratis juridische bijstand? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

<sup>12</sup> <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@133572/202105613-1-r3/>.



Vraag 77

Vindt u dat er meer gedaan moet worden om ervoor te zorgen dat huurders weten wat hun rechten bij sloop en renovatie zijn mede omdat er sprake kan zijn van mensen in (extreem) kwetsbare posities? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 78

Vindt u dat er meer gedaan moet worden om ervoor te zorgen dat huurders weten waar zij ondersteuning kunnen vinden om hun recht bij sloop en renovatie te halen mede omdat er sprake kan zijn van mensen in (extreem) kwetsbare posities? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 79

Vindt u dat er voldoende oog is voor huurders in (extreem) kwetsbare positie die als gevolg van sloop dan wel renovatie (moeten) verhuizen en vindt u zij voldoende tegen directe en indirecte discriminatie beschermd worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 80

Deelt u de mening dat huurders bij sloop minder bescherming krijgen dan bij renovatie, omdat huurders bij sloop alleen adviesrecht hebben dat woningcorporaties makkelijker (gemotiveerd) naast zich neer kunnen leggen. Terwijl deze huurders veel meer te verliezen hebben namelijk niet alleen een huis maar ook hun thuis en gemeenschap? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat huurders bij sloop wel voldoende bescherming krijgen? Zo nee, waarom niet? Kunt u daarbij ingaan op de vele protesten tegen sloop, het gevoel van onrechtvaardigheid en het ongelijk speelveld tussen huurders en verhuurders?

Vraag 81

Deelt u de mening dat het recht op terugkeer naar de buurt c.q. complex onderdeel is van het recht op adequate huisvesting zoals vastgelegd is in de «Basic principles and guidelines on development-based evictions and displacement» (A/HRC/4/18, annex 1) en nogmaals door de Speciale Rapporteurs van de Verenigde Naties in hun brief van 19 april 2021 aan de Nederlandse regering bevestigd is?

Vraag 82

Wat vindt u ervan als bewoners uit slooprojecten geen recht op terugkeer krijgen, terwijl ze onderdeel zijn van een gemeenschap die al decennia via een zichtbare en onzichtbare fijnmazig sociaal netwerk met elkaar verbonden is?

Vraag 83

Waarom vindt u het recht op terugkeer van huurders een vorm van het kunnen uitkomen op een veto, terwijl mensen graag de optie willen hebben om terug te keren omdat die mensen decennia een hechte gemeenschap vormen waarin zij vaak ook van elkaar afhankelijk zijn (denk aan bijvoorbeeld burens die elkaar mantelzorg verlenen of op de kinderen passen, enz.)?<sup>13</sup>

Vraag 84

Kunt u zich voorstellen dat sociale huurders zich minderwaardig voelen als zij niet mogen terugkeren, omdat de gemeente of de woningcorporatie besloten heeft dat er voor hen geen plaats is, omdat op hun plek hogere inkomensgroepen gewenst zijn?

Vraag 85

Vindt u dat er stigma's op sociale huurders zijn en het daarom in de ogen van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporatie makkelijker is om hun woningen te slopen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

---

<sup>13</sup> Kamerstuk 32 847 nr. 921 (onder kopje herstructurering).

Vraag 86

Vindt u dat het recht op terugkeer ook een belangrijk aspect is om ervoor te zorgen dat er niet over de rug van sociale huurders bevolkingspolitiek bedreven wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 87

Vindt u dat de sloop van woningen niet voor bevolkingspolitiek gebruikt mag worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 88

Vindt u dat woningcorporaties bij sloop eerst minimaal 70%, zoals dat bij renovatie gebruikelijk is, instemming moeten krijgen omdat dat de betrokkenheid vergroot en de plannen dus meer legitimeert en er meer draagvlak komt (nog afgezien van het feit dat sloop zo ingrijpt in de levenssfeer van mensen)? Zo ja, wanneer kunt u dit vastleggen in wet- en regelgeving? Zo nee, waarom niet?

Vraag 89

Vindt u dat woningcorporaties te makkelijk gebruik maken van «dringend eigen gebruik»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 90

Welke instrumenten heeft een gemeente om sloopplannen af te keuren?

Vraag 91

Hoe dient het proces voor sloop te verlopen (nadat een woningcorporatie intern vastgesteld heeft om te slopen)? Kunt u daarbij ook ingaan op de rollen en verantwoordelijkheden van het college van B&W en de gemeenteraad en waarom dat proces is veranderd (door het doen van sloopmeldingen)?

Vraag 92

Kunt u aangeven of u voornemens bent om dat gemeentelijk proces van sloop aan te passen, aangezien er nu ongelijkheid is tussen huurders binnen een gemeente (zoals in Den Bosch) en tussen gemeenten onderling en aangezien het recht doet aan het feit dat sloop zeer ingrijpend in de levenssfeer van mensen is? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Vraag 93

Vindt u dat gemeenten (zoals in Oss, Den Bosch en Rotterdam maar ook elders in het land) te weinig doen om de inwoners tegen sloop te beschermen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 94

Hoe kijkt u tegen de sloop van sociale huurwoningen aan waarbij er minder sociaal teruggebouwd wordt in gemeenten waar er al een tekort aan sociale huurwoningen is?

Vraag 95

Wat vindt u van het feit dat woningcorporaties de bouwkundige staat van woningen als reden voor sloop aanvoeren, terwijl decennialang (soms wel 50 jaar) niet of nauwelijks onderhoud is gepleegd zonder dat die woningen in die decennia gerenoveerd zijn?

Vraag 96

Vindt u dat woningcorporaties bij sloop de bouwkundige staat van huurwoningen niet als reden zouden mogen aanvoeren als deze niet of nauwelijks onderhouden zijn c.q. niet of nauwelijks gerenoveerd zijn? Zo ja, wanneer kunt u ervoor zorgen dat dit in wet- en regelgeving wordt vastgelegd? Zo nee, waarom niet?

Vraag 97

Wat vindt u ervan dat woningcorporaties sociaaleconomische redenen opgeven voor de sloop van een buurt/straat (of gemeenschap in algemene zin) zoals een lager gemiddelde WOZ-waarde en/of een lager gemiddeld

opleidingsniveau en/of een lager gemiddeld inkomen en/of een lager gemiddeld penetratiegraad HAVO/VWO leerlingen?

Vraag 98

Is het u bekend dat het bij sloop van sociale huurwoningen gebruikelijk is om de boekwaarde van de betreffende woningen af te waarderen tot bijna nul om de grondkosten bij nieuwbouw binnen de voor sociale huur geldende grenzen te houden? Kunt u toelichten in hoeverre deze afwaardering voldoet aan Nederlandse en EU-regels voor de waardebepaling van bedrijfsmatig vastgoed en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving van woningcorporaties die waardering op marktwaarde, i.c. de WOZ-waarde vereisen?

Vraag 99

Wordt er voldoende rekening gehouden met het mogelijk weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen als gevolg van sloop? Zo ja, waar blijkt dat uit? Zo nee, hoe gaat u daartegen optreden?

Vraag 100

Deelt u de mening dat afwaardering wegens sloop beneden de (WOZ-)waarde ongewenst weglekken zo niet vernietigen van maatschappelijk bestemd vermogen betekent? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 101

Ziet u bij sloop een taak voor de Autoriteit Woningcorporaties om controle uit te oefenen op het voorkomen van weglekken en/of anderszins onjuist gebruik van maatschappelijk bestemd vermogen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 102

Vindt u dat «genuine consultation» veel serieuzer genomen moet worden dan nu het geval is, aangezien de sloop van huurwoningen van mensen in (extrem) kwetsbare posities een verhoogde kans geeft dat deze mensen in nog kwetsbaardere posities komen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 103

Hebben kinderen naar uw mening een aparte stem bij gedwongen verhuizing? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 104

Vindt u dat er een (mensenrechtelijke) verplichting rust om met de kinderen te spreken alvorens het besluit genomen wordt om mensen verplicht te laten verhuizen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 105

Dienen kinderen bij gedwongen verhuizing als gevolg van huurachterstanden, overlast of (drugs)criminaliteit beter beschermd te worden dan nu het geval is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dat in wet- en regelgeving vastleggen?

Vraag 106

Wat vindt u ervan dat sommige gemeenten pas nadat de woningen gesloopt zijn, wijzigingen van bestemmingsplannen indienen vanwege een gunstigere positie van de gemeenten? De woningen zijn dan toch al gesloopt en de zittende bewoners zijn dan verhuisd en daarom dus geen belanghebbenden meer?

Vraag 107

Bent u het met bewoners eens die het hiervoor genoemde geen rechtvaardig procesverloop vinden vanwege dat nadeel voor zittende bewoners en kunt u aangeven hoe dat proces na invoering van de Omgevingswet zal verlopen?

Vraag 108

Wat weegt zwaarder in het fundamenteel mensenrecht op behoorlijke huisvesting; het recht op behoorlijke huisvesting van de woningzoekende die ergens wil wonen of het recht op behoorlijke huisvesting van de zittende huurder die ergens al woont en waar de woningzoekende wil komen wonen?

Vraag 109

Deelt u de mening dat er bij sloop een valse tegenstelling tussen de zittende huurder en de toekomstige bewoner opgeworpen wordt, aangezien de zittende bewoner zijn/haar woonrechten moet inleveren en de toekomstige bewoner zijn/haar woonrechten verwezenlijkt ziet worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 110

Kunt u zich voorstellen dat (sociale) huurders aangeven dat bij herstructurering vaker alleen van hen een opoffering gevraagd wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 111

Indien sociale huurwoningen gesloopt worden vanwege een wens tot verdichting, vindt u dat sloop vanwege een wens tot verdichting ook toegepast moet worden in de minder dichtbevolkte maar meer welvarende buurten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dat regelen?

Vraag 112

Kunt u aangeven welk aandeel van de jaarlijkse nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen in de afgelopen vijf jaar is gebouwd op grond waarvoor een sociale woning gesloopt is en dus niets toevoegt? De Autoriteit woningcorporaties vermeldt namelijk in de Staat van de corporatiesector 2022 op pag. 23: «Cijfers uit de Aedes benchmark en corporatiemonitor laten zien dat corporaties meer zijn gaan bouwen op grond die is vrijgekomen na de sloop van eigen bezit en grond».<sup>14</sup>

Vraag 113

Wat vindt u van de ontwikkeling dat woningcorporaties de laatste jaren steeds vaker de grond als belangrijkste motief voor sloop hanteren mede vanwege het feit dat woningcorporaties voor nieuwbouw te weinig grondposities bezitten en grondprijs te duur is?

Vraag 114

Deelt u de volgende constatering, die ook doorklinkt in de eerdergenoemde Staat van de corporatiesector 2022; dezelfde problematiek speelt ook in andere sloopprojecten zoals Weigeliaplein en de Dreven, Zichten en Gaarden in Den Haag en de Tarwebuurt, Gerdesiaweg en Tweebosbuurt in Rotterdam en in vele andere buurten en wijken in Nederland. De betreffende woningcorporaties blijken in die gevallen meer belang te hechten aan de realisatie van de samenstelling van de vastgoedportefeuille en bevolking dan aan de nu zo bitter nodige vermindering van het woningtekort en wegwerken van het achterstallig onderhoud en gebreken. Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 115

Ziet u nu wel voldoende aanleiding om te stoppen met verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen, omdat de wooncrisis afgewenteld wordt op zittende sociale huurders die vaak te maken krijgen met de sloop van hun thuis vanwege onder andere de grond? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 116

Hoe kijkt u bij sloop tegen het «nee, tenzij-principe» aan?

Vraag 117

Ziet u nu wel voldoende aanleiding om pas op de plaats te maken met sloop, omdat sloop definitief is, verstrekken gevolgen heeft zoals het ingrijpen in de levenssfeer van mensen en vanwege de enorm gestegen bouwkosten waaronder de gestegen rente, het mogelijk weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen, de klimaatcrisis en de cultuurhistorische waarde? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

---

<sup>14</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/02/03/staat-van-de-corporatiesector-2022>.

Vraag 118

Is het bij u bekend dat al decennialang aanzienlijk meer sociale huurwoningen door sloop aan de woningvoorraad onttrokken worden dan andere woningen? En zo ja, kunt u aangeven wat de belangrijkste oorzaak van dat verschil is, en in hoeverre dat strookt met uw beleid om de woningtekorten zo snel mogelijk te verminderen?

Vraag 119

Klopt het dat aan stringente beperking van bouw- en sloopafval, door zowel strengere eisen aan energiegebruik, hergebruik en emissies als aan sloop en sloopafval en mede vanwege de Green Deal van de EU, niet valt te ontkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 120

Klopt het dat mede als gevolg van (toekomstige) strengere eisen aan bouw- en sloopafval de kosten van sloop en afvalverwerking zodanig stijgen dat sloop alleen in het uiterste geval een optie wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 121

Neemt u in uw versnelling van de procedures mee dat renovatie veel minder tijdrovend is dan sloop gevolgd door nieuwbouw en dat dus een argument zou moeten zijn om niet te slopen maar om te renoveren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 122

Deelt u de mening van architect Happel die voor een sloopverbod pleit omdat er inmiddels een breed scala aan milieuvriendelijkere en efficiëntere alternatieven voor sloop-nieuwbouw aanwezig is, variërend van levensduurverlengende ingrepen als: eenvoudige energiezuinige emissiearme renovatie tot transformatie, splitsing en samenvoeging?<sup>15</sup> Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 123

Vindt u dat de huidige wooncrisis ons dwingt om zuinig om te gaan met de woningvoorraad, mede omdat de nieuwbouwcapaciteit om meerdere redenen beperkt is en dus minimalisering van onnodige onttrekking door onder andere sloop essentieel is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 124

Vindt u dat het besluit voor sloop-nieuwbouw of renovatie samen met de bewoners gemaakt moet worden en de afweging voor de woningcorporatie transparanter gemaakt dient te worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 125

Vindt u dat sloop gevolgd door nieuwbouw nieuw beton en nieuwe materialen (die ten koste zullen gaan van schaarse grondstoffen) betekent en dus meer schadelijke emissies veroorzaken en dat renovatie sociaal minder ingrijpend is en economisch (lagere investeringskosten, minder weglek van maatschappelijk kapitaal) duurzamer is? Zo ja, bent u voornemens om dit te vertalen naar beleid? Zo nee, waarom niet?

Vraag 126

Herkent u dat bouw- en sloopafval een van de grootste, groeiende en meest vervuilende afvalstromen is? Zo ja, vindt u dat dit verplicht meegenomen moet worden in de afweging sloop gevolgd door nieuwbouw versus renovatie? Zo nee, waarom niet?

---

<sup>15</sup> <https://www.ad.nl/arnhem/we-moeten-in-nederland-niet-meer-woningen-bouwen-we-moeten-ze-vinden-zegt-deze-architect-ab67a92a/>.

Vraag 127

Bent u dan bereid om op grond van bovengenoemde conclusies (dat renoveren duurzamer is dan sloop gevolgd door nieuwbouw) (strengere) afspraken met woningcorporaties te maken om pas op de plaats te maken met (onnodige) sloop en de omvang van sloop te verlagen tot tenminste beneden die van andere woningsectoren (koopsector en commerciële verhuur)? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 128

Is er ooit onderzoek gedaan naar de maatschappelijk kosten van sloop (zoals gevolgen voor het mentale welzijn, beroep op de gezondheidszorg, etc.)? Zo nee, bent u bereid om onderzoek te verrichten naar maatschappelijke kosten? Zo ja, kunt u die resultaten van dat onderzoek met de Kamer delen?

Vraag 129

Is grond een motief bij de sloop van de Tarwebuurt, want ook hier blijkt dat er sprake is van veel grondgebonden woningen met een tuin?

Vraag 130

Kunt de vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?

**Nader antwoord**

De schriftelijke vragen van het lid Beckerman over verschillende sloopprojecten (ingezonden op 6 november 2023) zijn beantwoord middels brief Nationaal sloop- en renovatiestatoot (Kamerstuk 29 453, nr. 570)