



Aan de Minister van BZK
Van directie Wonen

nota

Nationaal sloop- en renovatiestatoot en beantwoording
Kamervragen

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2024-0000239703

Datum

18 april 2024

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

dBouwen en Energie

Bijlage(n)

2

Aanleiding

Met deze brief informeert u de Tweede Kamer over het Nationaal sloop- en renovatiestatoot. Dit statoot is tot stand gekomen met Aedes en de Woonbond en geeft hiermee invulling aan een afspraak uit de Nationale prestatieafspraken. Daarnaast gaat de brief in op het aangekondigde onderzoek door de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman naar de mogelijke knelpunten voor gezinnen bij sloop/nieuwbouw- of renovatietrajecten. Tevens worden twee moties over het recht op terugkeer behandeld en wordt middels deze brief antwoord gegeven op drie sets schriftelijke vragen van het lid Beckerman over sloop- nieuwbouw en renovatie door (met name) woningcorporaties. Vanwege de samenloop met het Nationaal sloop- en renovatiestatoot en de omvang van de vragen is gekozen de generieke vragen gebundeld in deze brief te beantwoorden.

Geadviseerd besluit

Het ondertekenen van de brief in de bijlage en deze aan de Tweede Kamer doen toekomen.

Kern

- Voor bewoners kunnen sloop/nieuwbouw- en renovatietrajecten erg ingrijpend zijn. Daarom is het van groot belang hen tijdig te betrekken en voldoende zeggenschap te bieden tijdens dit soort trajecten. Het Nationaal sloop- en renovatiestatoot biedt een landelijke handreiking die als basis kan dienen voor woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten voor het organiseren van bewonersparticipatie en inspraak op lokaal niveau. Daarbij kunnen verdergaande afspraken worden vastgelegd in een sociaal plan.
- Naast de wettelijke kaders die al gelden voor bewonersparticipatie, wordt nu een oriëntatiefase toegevoegd aan de voorkant van het proces. Die fase beslaat de eerste gedachtevorming in de corporatie over de ingrepen bij een complex. Deze fase zou niet uitsluitend intern bij de corporatie moeten plaatsvinden, maar in gesprek met huurders. Het doel hiervan is vroegtijdige betrokkenheid van huurdersvertegenwoordiging en bewoners van het betreffende complex. Hierdoor wordt gestreefd naar zoveel mogelijk draagvlak onder de betrokken bewoners en onderling vertrouwen in de omgang tussen corporaties en huurders.
- Daarnaast wordt in het Nationaal sloop- en renovatiestatoot beschreven over welke voorzieningen mogelijk afspraken kunnen worden gemaakt, zoals een wisselwoning, stadsvernieuwingsurgentie of hulp bij verhuizen.

- De Kinderombudsman en Nationale ombudsman hebben aangegeven in juni de resultaten te publiceren van een onderzoek naar het in kaart brengen van de knelpunten voor gezinnen bij sloop/nieuwbouw- en renovatietrajecten. Middels het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat wordt beoogd – door vroegtijdige betrokkenheid van huurders en oog te hebben voor maatwerk – deze knelpunten tijdens dit soort trajecten verder te beperken.
- Twee moties van de leden Grinwis (CU) en Beckerman (SP) over het recht op terugkeer in de oude wijk worden afgedaan. In het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat is afgesproken dat de corporatie een inspanningsverplichting heeft om, mensen die dat willen, terug te kunnen laten keren naar hun oude wijk, indien dit praktisch mogelijk is. Het mogelijk maken van een generiek ‘terugkeerrecht’ wordt niet haalbaar en nodig geacht. Een extra uitzondering op passend toewijzen, om terugkeer van huurders in de oude wijk te faciliteren (motie Grinwis), ook niet. De Woningwet biedt hiervoor al ruimte. In het kader van de motie Beckerman wordt nog beschreven hoe het participatietraject als toetsingscriterium wordt betrokken bij de beoordeling van aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds. Deze aanpak sluit goed aan op het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat.
- Ten aanzien van Kamervragen gesteld door Beckerman over *verschillende sloopprojecten 2023Z18918 en 2023Z19086 (ingekomen op 6 november 2023 respectievelijk 13 november 2023) en over de plotselinge sloopaankondiging van 46 woningen in Boskoop 2024Z03982, ingekomen op 12 maart 2024* geldt dat thematisch wordt ingegaan op de onderwerpen die in de vragen aan de orde komen, maar niet op het grote aantal casus-specifieke vragen waarbij uw rol zeer beperkt is. Hieronder de vragen per thema met lijn van beantwoording:
 - Participatietraject met huurders(vertegenwoordiging) en draagvlakmeting: Middels het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat wordt de positie van huurders verder gewaarborgd. Zowel bij sloop/nieuwbouw als renovatie heeft de huurder meer dan alleen de mogelijkheid zijn mening te geven.
 - Afwegingen bij sloop/nieuwbouw of renovatie: Het verkleinen van de sociale woningvoorraad is in zijn algemeenheid niet gewenst. Een algemene stop op sloop is echter niet aan de orde. Het aantal sociale huurwoningen dat wordt gesloopt is beperkt, noodzakelijk en sloop/nieuwbouw kan leiden tot verdichting en differentiatie van wijken.
 - Differentiatie en mogelijke discriminatie als gevolg daarvan: In het kader van de afweging tussen sloop/nieuwbouw of renovatie mag discriminatie nooit een rol spelen. Het Nationaal sloop- en renovatiestatuuat draagt eraan bij dat corporaties en bewoners vroegtijdig en zorgvuldig in gesprek gaan, wat het risico op discriminatie verder vermindert.
 - Rol van gemeenten bij sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen: Een gemeente zal bij de vaststelling van de wijziging van een omgevingsplan aangeven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betreft. Hierbij moet een gemeente ook aangeven op welke wijze invulling is gegeven aan het participatiebeleid.
 - Duurzaamheid: Vanuit het kabinet wordt er met verschillende middelen en instrumenten gewerkt aan het verduurzamen van alle bestaande woningen en utiliteitsgebouwen in Nederland. Er zijn zowel bij sloop/nieuwbouw als bij renovatie opties die milieuwinst opleveren in vergelijking met de traditionele manier van slopen en renoveren.

Onze referentie
2024-0000239703

Datum
18 april 2024

- Verduurzaming en renovatie van cultureel erfgoed:
Bij afweging tussen sloop/nieuwbouw en renovatie speelt uiteraard ook het behoud van monumenten en cultuurhistorische waarden een rol. In beginsel wordt beschermd monumentaal vastgoed niet gesloopt. Ook voor monumenten zijn er verduurzamingsmogelijkheden; hier wordt al volop aan gewerkt. Dit stuk is afgestemd met OCW (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed).
- Funderingsproblematiek:
De verwachting is dat funderingsschade zich in de toekomst door veroudering van de woningvoorraad, bodemdaling en klimaatverandering vaker zal voordoen. Daarom is advies aan de Rli gevraagd die eind februari in ontvangst is genomen. Op basis hiervan gaat het kabinet samen met medeoverheden, de financiële sector, de bouwsector en gebouw eigenaren aan de slag om tot een nationale aanpak funderingsproblematiek te komen. Aedes is ook onderdeel van dit geheel.

Onze referentie
2024-0000239703
Datum
18 april 2024

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief Tweede Kamer	
2	Bijlage 1 bij brief	Nationaal sloop- en renovatiestatoot