

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

1864

Vragen van de leden **Timmermans, De Hoop** (beiden GroenLinks-PvdA) en **Kostić** (PvdD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *renovatie van wijken met erfgoedwaarde zoals Meezenbroek* (ingezonden 17 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1450.

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht *Ophef rond plannen voor sloop in Heerlense wijk Meezenbroek en Boze Heerlenaren in verzet tegen sloopkogel door historische volksbuurt*?^{1, 2}

Antwoord 1

Ja, ik heb kennis genomen van het bericht.

Vraag 2

Wat vindt u van de voorgenomen sloop in Meezenbroek? En hoe beoordeelt u het feit dat bewoners zich onvoldoende gehoord voelen in dit proces?

Antwoord 2

Mijn rol in deze casuïstiek is zeer beperkt. De volkshuisvestelijke opgave is de komende tijd groot: de woningvoorraad moet worden uitgebreid, verduurzaamd en verbeterd. Het is in beginsel aan woningcorporaties om met alle betrokken partners op lokaal niveau te bepalen hoe deze opgave wordt gerealiseerd en of sloop/nieuwbouw hier onderdeel van uitmaakt. 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 de wijk Meezenbroek in Heerlen.

Het moeten verlaten van je woning voor sloop/nieuwbouw is voor bewoners vaak erg ingrijpend, en des te meer als dit proces in de ogen van bewoners

¹ L1 Nieuws, 19 september 2024, «Ophef rond plannen voor sloop in Heerlense wijk Meezenbroek», www.l1nieuws.nl/nieuws/2747614/ophef-rond-plannen-voor-sloop-in-heerlense-wijk-meezenbroek

² Hart van Nederland, 21 augustus 2024, «Boze Heerlenaren in verzet tegen sloopkogel door historische volksbuurt», Boze Heerlenaren in verzet tegen sloopkogel door historische volksbuurt | Hart van Nederland

tijdiger en duidelijker gecommuniceerd had moeten worden. Tegelijkertijd geeft een deel van de bewoners aan uit te kijken naar een energiezuiniger woning in een andere wijk, zoals in het nieuwsbericht te lezen is. De wijk Meezenbroek maakt onderdeel uit van Heerlen-Noord, een van de twintig focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. In Heerlen-Noord zijn momenteel bovengemiddeld veel woningen in een slechte staat en bovengemiddeld veel woningen met energielabels D tot en met G, wat veel hoge energiekosten met zich meebrengt. Herstructurering biedt zodoende ook kansen voor de inwoners van Heerlen-Noord: renovatie en nieuwbouw zorgen voor leefbare, veilige en gezonde woningen. Vanwege de grote invloed die sloop/nieuwbouw op bewoners heeft, hecht ik waarde aan het tijdig betrekken van bewoners bij dit soort trajecten. Transparante inspraakprocedures en besluitvorming 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. Er zijn daarom in de afgelopen tijd maatregelen genomen om deze participatie te bevorderen middels het opstellen van een Nationaal sloop- en renovatiestatuu³.

Vraag 3

Wat vindt u ervan dat bewoners van huizen die gesloopt moeten worden jarenlang niet in hun eigen buurt kunnen wonen en mogelijk tegen een veel hogere huur gedwongen worden elders te huren?

Antwoord 3

De huurbescherming en de huurprijsbescherming zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW). Een verhuurder kan de huur uitsluitend opzeggen op basis van de in het BW limitatief opgenomen opzeggingsgronden voor verhuurders. Huuropzegging vanwege dringend eigen gebruik is één van die in de wet opgenomen opzeggingsgronden. Dringend eigen gebruik kan ook bestaan uit voorgenomen sloop. De verhuurder moet daarbij aantonen dat er voor de huurder andere passende woonruimte beschikbaar is. De rechter weegt dan het belang van de verhuurder bij huurbeëindiging af tegen het belang van de huurder bij huurvoortzetting en betreft daarbij alle omstandigheden van de specifieke situatie. Wanneer de rechter oordeelt dat het belang van de verhuurder bij huurbeëindiging groter is dan het belang van de huurder bij huurvoortzetting en de huur vanwege sloop of renovatie wordt beëindigd, heeft de huurder recht op ten minste het minimumbedrag voor tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten (vanaf 28 februari 2025: € 7.673).

Het is niet aan mij om bij dit specifieke geval een oordeel uit te spreken of er door de woningcorporatie rechtmatig is gehandeld; dat oordeel is aan de rechter wanneer de huurder niet met de huuropzegging instemt.

Wanneer er een nieuwe of andere woning moet worden betrokken – en er daarmee een nieuw huurovereenkomst moet worden gesloten – worden de huurbescherming en de huurprijsbescherming ook gereguleerd en volgt de maximaal toegestane huurprijs uit het woningwaarderingstelsel. Bovendien is de woningcorporatie op grond van de Woningwet gehouden om woningen binnen de DAEB-grens (2025: € 900,07 per maand) toe te wijzen aan hun doelgroep en daarbij deze huishoudens ook passend toe te wijzen.⁴

Vraag 4

Bent u het met ons eens dat bewoners die al jarenlang in een corporatiewoning wonen altijd zouden moeten kunnen terugkeren na renovatie of sloop?

³ Kamerstukken, 29 453, nr. 570.

⁴ Aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens (2025: € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens) een woning met een huur van maximaal de DAEB-huurgrens (2025: € 900,07), maar woningcorporaties hanteren vaak een lagere huurprijs. Daarbinnen moeten woningcorporaties aan huishoudens met een laag inkomen gericht woningen met een lagere huurprijs toewijzen (2025: maximaal € 682,96 voor huishoudens van een of twee personen en maximaal € 731,93 voor huishoudens van drie of meer personen).

Antwoord 4

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 (slooptrajecten) 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 renovatiestatuuut.

Het mogelijk maken van een absoluut en generiek «terugkeerrecht» voor een huurder vind 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 soms als een kans om naar een andere wijk te gaan, zoals ook in het nieuwsartikel naar voren komt. Bovendien is een terugkeerrecht met name voor kleine woningcorporaties in de praktijk niet in alle gevallen waar te maken vanwege het gebrek aan afdoende vervangend woningaanbod in de betreffende wijk. Door de inspanningsverplichting wordt de woningcorporatie geacht maatwerk te leveren en samen met de bewoner tot een passende oplossing te komen.

Vraag 5

Op welke manier worden de belangen en de mogelijkheden tot inspraak van bezorgde bewoners die bang zijn niet terug te kunnen keren naar hun eigen woning, zoals in de wijk Meezenbroek, op dit moment in wet- en regelgeving geborgd?

Antwoord 5

Het meewegen van belangen van bewoners en transparante inspraakprocedures vind ik van groot belang. Samen met Aedes is daarom in 2024 een Nationaal sloop- en renovatiestatuuut opgesteld. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders(vertegenwoordigingen) en hun positie in dergelijke ingrijpende trajecten wordt hiermee erkend en gewaarborgd. Bovendien heeft de huurdersorganisatie op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) het recht om schriftelijk advies te geven over voorgenomen sloop van huurwoningen.

Vraag 6

Op welke manier kan het instemmingsrecht van bewoners dat geldt bij renovatie verbreed worden in het geval van sloop?

Antwoord 6

Op het gebied van wet- en regelgeving is het voor de individuele huurder die niet instemt met sloop (en daarmee niet instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst) reeds in de huidige praktijk mogelijk om zonder actie van zijn kant te 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 huuropzegging door de verhuurder heeft ingestemd of, als de huurder dat niet doet, 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 betrokken huurders moet hebben ingestemd, zoals dat bij complexwijze renovatie (renovatie van een bouwkundige eenheid van ten minste 10 woningen of bedrijfsruimten) het geval is.

Vraag 7

Wat gaat u doen om bewoners te helpen die mogelijk permanent moeten verhuizen omdat ze de huur van hun nieuwe woning niet meer kunnen betalen?

Antwoord 7

In het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut wordt een fase toegevoegd aan het traject dat hiervoor niet altijd expliciet werd gehanteerd: de oriëntatiefase, waarbij bewoners vroegtijdig worden betrokken en hun belangen vanaf het

begin goed mee worden gewogen. Daarnaast wordt in het statuut ook inspiratie gegeven voor regelingen en voorzieningen, die in het sociaal plan op lokaal niveau verder vormgegeven kunnen worden. Huurgewenning, door in de eerste drie jaar een lagere huurprijs aan te bieden, staat hier ook omschreven. De corporatie kan in het sociaal plan hiermee een huurgewenningsbijdrage beschikbaar stellen, stapsgewijs verdeeld over een aantal jaren (maximaal drie jaar), zodat huurders kunnen wennen aan een eventuele hogere huur. Voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag, wordt een hogere huur deels gecompenseerd door hogere huurtoeslag. Daarnaast zal de nieuwe woning vaak energiezuiniger zijn waardoor huishoudens minder geld kwijt zijn aan hun energierekening.

Vraag 8 en 10

Heeft u in beeld hoeveel historische volkswijken met sociale huurwoningen in Nederland gesloopt dreigen te worden omdat renovatie financieel niet uit kan? Zo ja, kunt u een lijst geven van volkswijken die mogelijk gesloopt gaan worden?

Bent u het met ons eens dat wijken van historische waarde, zoals Meezenbroek, moeten worden beschermd? Zo ja, hoe gaat u dat faciliteren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8 en 10

Nee, ik heb geen beeld bij hoeveel volkswijken met sociale huurwoningen mogelijk gesloopt gaan worden. Bij de afweging tussen sloop/nieuwbouw en renovatie speelt – naast de financiële afweging – ook het behoud van monumenten en de cultuurhistorische waarde van bepaalde wijken meer in den brede een rol. Ik kan mij voorstellen dat de bewoners veel waarde hechten aan de identiteit van de wijk als historische volkswijk. 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 de wijk Meezenbroek niet aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Woningcorporaties gaan terughoudend om met de keuze voor sloop en vervangende nieuwbouw. Tegelijkertijd is het goed mogelijk dat er in deze historische volksbuurten relatief veel woningen staan uit bepaalde bouwperiodes die van mindere kwaliteit zijn. Uit de nieuwsberichten blijkt dit ook: er wordt aangegeven dat de woningen niet energiezuinig zijn. Het is aan de woningcorporatie, in overleg met haar partners op lokaal niveau, om alle belangen, de portefeuillestrategie en financiële implicaties, zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Hier heb ik een zeer beperkte rol in.

Vraag 9

Wat zijn de gevolgen voor de sociale cohesie in een wijk zoals Meezenbroek wanneer bewoners niet kunnen terugkeren?

Antwoord 9

Dat is moeilijk te zeggen. Zoals in het nationaal sloop- en renovatiestatuuut is omschreven, hebben corporaties de inspanningsverplichting om – bij bewoners die dat willen – te kijken hoe terugkeer in de wijk kan worden gerealiseerd. Niet iedere bewoner wil dat overigens. Dit komt ook terug in het artikel. Feit blijft dat niet precies dezelfde situatie in de nieuwbouwwijk, met dezelfde burens en zelfde bewonerssamenstelling in een straat gerealiseerd zal worden. Het zal tijd nodig hebben om een nieuwe vorm van sociale cohesie te creëren.

Vraag 11

Klopt het dat een woning bij sloop en nieuwbouw op dezelfde plek voor een veel hogere prijs verhuurd mag worden, terwijl die mogelijkheid bij renovatie beperkt is? Zo ja, wat is het effect hiervan op de keuzes die corporaties maken als het gaat om sloop/nieuwbouw of renovatie?

Antwoord 11

Bij renovatie kan de huurder doorgaans in de woning blijven wonen of is slechts een kort tijdelijk verblijf elders nodig. De huurovereenkomst wordt in dat geval voortgezet met de geldende huurprijs. Wel kan de verhuurder de

huur eenmalig naast de jaarlijkse huurverhoging extra verhogen vanwege de door de renovatie toegevoegde voorzieningen en het daardoor toegenomen wooncomfort. Die extra huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de voor de woningverbetering (renovatie) gemaakte kosten en de huurprijs mag daardoor niet stijgen tot boven de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Zoals in eerdere antwoorden uiteen is gezet, kan de huur worden beëindigd in het geval van sloop (BW 7:274 lid 3). Sloop zonder huurbeëindiging is niet mogelijk; de huurwoning verdwijnt immers. Wanneer een huurcontract voor een andere woning moeten worden gesloten (nieuwe verhuur) is de huurprijsregulering van toepassing en is de woningcorporatie gehouden aan de toewijzingsregels van de Woningwet, zie ook het antwoord op vraag 3. Daarmee is het wel mogelijk dat de nieuwe huurprijs afwijkt van de oude. Zoals in het antwoord op vraag 7 is toegelicht, kan de woningcorporatie afspraken maken over huurgewenning. Zolang de nieuwe huurprijs binnen de huurprijsregulering op basis van het woningwaarderingsstelsel en binnen de toewijzingsregels van de Woningwet valt, zoals passend toewijzen, zie ik daarin geen bezwaar.

Vraag 12

Als reden voor het (deels) slopen van de wijk geeft de corporatie aan dat renoveren te duur is. Aedes geeft aan dat corporaties op de lange termijn steeds minder geld over houden voor onder andere renovatie en verduurzaming.⁵ Zouden er minder historische sociale huurwoningen gesloopt hoeven worden als corporaties meer financiële ruimte zouden hebben?

Antwoord 12

In zijn algemeenheid kan de impact van de financiële ruimte van woningcorporaties op de sloop van sociale huurwoningen niet eenduidig worden gegeven. Dit hangt af van de keuzes die woningcorporaties maken voor de bestedingsrichting van haar financiële middelen (nieuwbouw, verduurzaming, renovatie), van de kosten per investering – die per woningcorporatie en gebouw kunnen verschillen – en van de onrendabele top die voor een woningcorporatie aanvaardbaar is. In sommige gevallen kan het wenselijk zijn om een woning te slopen. Ten aanzien van de sloop van panden met een monumentale status geldt dat een woningcorporatie dit aan de gemeente moet voorleggen. De belangen en adviezen over het monumentale element is belangrijk in de weging tussen sloop dan wel renovatie. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat er in 2025 een onderzoek naar sloop met vervangende nieuwbouw zal worden uitgevoerd. Daar neem ik de afweging tussen sloop/nieuwbouw en renovatie in mee.

Vraag 13

Klopt het dat voor de sloop van woningen een natuurvergunning aangevraagd moet worden en dat het in het licht van de stikstofuitspraak van 18 december jl. beter kan zijn om te kiezen voor renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw? Wat betekent dit voor de sloopplannen van wijken zoals Meezenbroek?

Antwoord 13

Een natuurvergunning moet worden aangevraagd voor elke activiteit waarbij significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. De vraag of er sprake is van een dergelijk risico wordt voor woningbouwprojecten onder andere bepaald door de omvang van het woningbouwproject en de afstand tot een (stikstofgevoelig) Natura 2000-gebied. Wanneer kan worden aangetoond dat er geen risico is op significante gevolgen, zoals bij veel woningbouwprojecten het geval is, is een natuurvergunning niet vereist.

Woningrenovatie is in specifieke gevallen uitgezonderd van de vergunningsplicht. Hiervan is sprake als er geen nieuwe levenscyclus van woningen ontstaat. Als woningen het einde van hun levensduur hebben bereikt en een nieuwe levenscyclus wordt begonnen, geldt deze uitzondering dus niet. In

⁵ Aedes, 7 februari 2025, «Debat over de uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren», brief-aedes-tbv-debat-over-woontop-afspraken-en-verhoging-huren-7-februari-2025

zo'n geval zal onderzocht moeten worden of er een natuurvergunning vereist is. Ik kan niet beoordelen hoe dit zich verhoudt tot eventuele sloopplannen voor wijken als Meezenbroek.

Vraag 14

Door de waarde van vermeden CO₂-uitstoot mee te nemen komt sloop juist duurder uit dan renovatie.⁶ Op welke manier zorgt de Minister dat corporaties alle maatschappelijke kosten en baten meewegen bij het verduurzamen van historische wijken?

Antwoord 14

Specifiek voor woningcorporaties werk ik samen met Aedes en de Groene Huisvesters om de kennis en ervaring vanuit de sector zelf verder binnen de sector te verspreiden, bijvoorbeeld middels digitale kennissessies en handreikingen. Ik zal in dat kader en ingeval tot sloop wordt besloten, blijven stimuleren dat sloop wordt gevolgd door zo veel mogelijk hergebruik van bouwelementen en materialen of recycling van materialen. Ik zie een groeiende aandacht hiervoor bij bedrijven en opdrachtgevers, zoals bij de Circulaire deal secundaire bouwmaterialen van Noord-Holland Noord.

Vraag 15

Bent u bereid om in uw gesprekken met corporaties te verkennen hoe de sloop van oude volksbuurten met historische waarde zo veel mogelijk voorkomen kan worden? Zo ja, kunt u de Kamer informeren over de voortgang van deze gesprekken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 15

In de Nationale Prestatieafspraken die ik met Aedes en de VNG en Aedes heb afgesloten, is afgesproken om een kwantitatief en kwalitatief onderzoek te doen dat sloop en vervangende nieuwbouw beter in kaart zal brengen. In dit verband zal overleg worden gevoerd over sloop in bredere zin. Ik verwacht het onderzoeksrapport eind 2025 op te kunnen leveren en de Kamer te kunnen informeren. Erfgoed is een aparte categorie waarvoor andere regels en belangenafwegingen gelden.

⁶ AD, 10 februari 2025, «Na stikstof dreigt ook CO₂-uitstoot een probleem te worden: «Stop de sloop»», www.ad.nl/binnenland/na-stikstof-dreigt-ook-co2-uitstoot-een-probleem-te-worden-stop-de-sloop~acebdb60/