

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000074572

Uw kenmerk

Datum 11 februari 2021
Betreft Beantwoorden vragen over huurders die na sloop/nieuwbouw
niet terug kunnen naar hun oude plek

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over huurders die na sloop/nieuwbouw niet terug kunnen naar hun oude plek. Deze vragen zijn ingezonden op 13 januari 2021, met kenmerk 2021Z00460.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2021-0000074572

1. Bent u er van op de hoogte dat huurders in het gaswinningsgebied na noodzakelijke sloop van hun woning niet altijd terug kunnen naar een nieuw huis op hun geliefde woonplek? Of dat ze een kleiner huis terug krijgen? Wat is daarop uw reactie?

Antwoord

Om uw vraag te kunnen beantwoorden heb ik navraag gedaan bij de corporaties. De corporatie is als eigenaar van de woning die de huurder van de corporatie huurt verantwoordelijk voor de herbouw van de nieuwe woning. De corporatie gaat in dat geval altijd persoonlijk in gesprek met de betreffende huurder over de gevolgen van de versterkingsopgave voor de woning die zij huren en om de woonvragen- en woonwensen op te halen. Een passende woning is hierbij het uitgangspunt. Er wordt dan gekeken naar de huidige en toekomstige woonwensen van de huurder. Als het mogelijk is faciliteert de corporatie dat de huurder in dezelfde straat of wijk terugkeert. In sommige gevallen is dat minder goed of niet mogelijk, bijvoorbeeld vanwege herstructurering van een straat of wijk. De huurder heeft vanzelfsprekend ook een eigen keuze en kan ervoor kiezen om elders te gaan wonen.

2. Eerder zagen we ook bij eigenaren dat ze niet terug kregen wat ze hadden. Welke stappen gaat u ondernemen om er voor te zorgen dat alle huurders en kopers terug krijgen wat zij hadden?

Antwoord

Ik vind het belangrijk dat de bewoner, in het geval van de corporaties de huurder, centraal staat. De corporaties delen dit uitgangspunt en dit staat ook centraal tijdens onze gesprekken tijdens de corporatietafel waaraan ook het Huurdersplatform Aardbeving Groningen (HPAG), waarin de huurdersverenigingen van de woningcorporaties in het aardbevingsgebied vertegenwoordigd zijn, deelneemt. Corporaties houden zo veel mogelijk rekening met de huidige situatie van de woningen en de wensen van de bewoners. De corporatie gaat altijd persoonlijk in gesprek met de betreffende huurder om de woonvragen- en woonwensen op te halen. Een passende woning is hierbij het uitgangspunt. Er wordt dan gekeken naar de huidige en toekomstige woonwensen van de huurder. Uit navraag bij de corporaties blijkt dat indien de huurder wenst naar een nieuwe woning terug te keren van dezelfde grootte dit mogelijk wordt gemaakt als dit inderdaad kan. Ditzelfde geldt als een huurder kleiner wenst te gaan wonen. Het is niet altijd mogelijk exact terug te bouwen wat er stond. Er wordt gebouwd voor de huurders die momenteel een woning huren en er wordt tegelijk gekeken naar een toekomstbestendig woningaanbod, waarbij demografische ontwikkelingen ook een rol spelen. Zoals ik ook heb geantwoord op uw vragen van 5 november 2020 (Kamerstuk 2020D44315) dient daarbij rekening te worden gehouden met de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit. Indien er sprake is van een rij woningen die wordt gesloopt, dan wordt de bewoners verzocht om gezamenlijk te kiezen welk model woning na sloop wordt nieuwgebouwd. Een rijtje woningen bestaat in principe uit hetzelfde model woningen. Hierdoor kan helaas niet worden gegarandeerd dat op individueel niveau aan alle wensen van de bewoners wordt tegemoetgekomen.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2021-0000074572

3. Wat is uw reactie op het feit dat huurders in Ten Boer en Ten Post wordt voorgesteld dat ze maar kleiner moeten gaan wonen?

4. Wat is uw reactie op het feit dat sommige huurders maar elders moeten gaan wonen? Waarom worden zij hun dorp uitgejaagd?

5. Waar komen dit soort situaties nog meer voor? Is dit bij alle woningbouwcorporaties in het gaswinningsgebied het geval, of alleen bij Wierden en Borgen?

Antwoord vraag 3, 4, en 5

Zoals eerder aangegeven blijkt uit navraag bij corporaties dat de corporatie altijd persoonlijk in gesprek met de betreffende huurder gaat over de woonvragen- en woonwensen van de huurder. Een passende woning is hierbij het uitgangspunt, waarbij ook de grootte van de woning aan bod komt. Er wordt gekeken naar de huidige en toekomstige woonwensen van de huurder. Huurders kunnen altijd blijven wonen in hetzelfde dorp. Als het mogelijk is faciliteert de corporatie dat de huurder in dezelfde straat of wijk terugkeert. In sommige gevallen is dat minder goed of niet mogelijk, bijvoorbeeld vanwege herstructurering van een straat of wijk. Het is niet altijd mogelijk exact terug te bouwen wat er stond. Er wordt gebouwd voor de huurders die momenteel een woning huren en er wordt tegelijk gekeken naar een toekomstbestendig woningaanbod, waarbij demografische ontwikkelingen ook een rol spelen. De huurder heeft vanzelfsprekend ook een eigen keuze en kan ervoor kiezen om elders te gaan wonen. Alle corporaties hebben eenzelfde werkwijze. Huurders worden zowel collectief als individueel geïnformeerd en benaderd. Corporaties gaan met iedere huurder in gesprek over een voor de huurder passende oplossing die aansluit bij zijn of haar woonvraag en woonwensen.

6. Welk beleid ligt hier aan ten grondslag? Of zijn er financiële redenen die woningcorporaties tot deze ongewenste voorstellen dwingen? Wanneer het om een misverstand zou gaan, hoe en door wie wordt dit misverstand dan veroorzaakt?

Antwoord

Het beleid van zowel corporaties als gemeenten is dat het kunnen blijven wonen in de huidige omgeving uitgangspunt is. Huurders kunnen altijd blijven wonen in hetzelfde dorp. Als het mogelijk is, faciliteert de corporatie dat de huurder in dezelfde straat of wijk terugkeert. In sommige gevallen is dat minder goed of niet mogelijk, bijvoorbeeld vanwege herstructurering van een straat of wijk. Het is niet altijd mogelijk exact terug te bouwen wat er stond. Er wordt gebouwd voor de huurders die momenteel een woning huren en er wordt tegelijk gekeken naar een toekomstbestendig woningaanbod, waarbij demografische ontwikkelingen ook een rol spelen. De planvorming voor de versterkingsopgave in combinatie met de gesprekken over de woonwensen van de bewoners is veelomvattend en neemt de nodige tijd in beslag. Tussen het ontvouwen van de plannen voor sloop en de plannen voor nieuwbouw kan enige tijd zitten waardoor de huurder niet direct een bevestiging van de afspraken krijgt.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2021-0000074572

7. Op hoeveel plekken waar huurwoningen staan, worden plannen gewijzigd? Door wie worden die plannen gewijzigd? Wat is het doel van de gewijzigde plannen?

Antwoord

Als plannen wijzigen, bijvoorbeeld voor een rijtje woningen die allen in bezit zijn van dezelfde corporatie, dan worden de betreffende huurders en betrokken huurdersorganisatie hier collectief bij betrokken. Uiteindelijk gaat de corporatie altijd ook individueel in gesprek met de huurders om de woonvragen- en woonwensen op te halen om te zorgen dat aan de woonwensen zoveel als mogelijk kan blijven worden voldaan. Een gewenste herstructurering van straat of wijk door de betreffende gemeente kan voor gewijzigde plannen zorgen.

8. Op welke wijze zijn huurders bij die gewijzigde plannen betrokken? Welke inspraak hadden huurders hier?

9. Wat gaat u doen om te zorgen dat deze huurders op zijn minst inspraak krijgen in hoe en waar hun huis wordt teruggebouwd?

10. Is er iemand achter een tekentafel vergeten dat er in deze mensen huizen wonen? Hoe verhoudt dit zich tot de belofte van het kabinet dat gedupeerden zelf zeggenschap (het heft in eigen hand) moeten hebben? Wat is hierop uw reactie?

Antwoord op vraag 8 , 9 en 10

Gemeenten en corporaties informeren en betrekken de huurders, huurdersorganisaties en particuliere eigenaren over en bij de plannen. Dit gebeurt op meerdere niveaus. Collectief (bijvoorbeeld in bijeenkomsten van een dorpsraad of bewonerscommissie) en individueel met de bewoners (onder andere tijdens de woonwensengesprekken). Bewoners worden intensief betrokken en hebben invloed op de (te maken) plannen. Ook omwonenden worden geïnformeerd over de plannen. Ook zijn bewoners betrokken via klankbörgroepen, zoals bijvoorbeeld in het Hart van Opwierde waarbij de klankbörgroep heeft meegedacht over versterkingsaanpak voor die wijk.

11. Wat betekenen uw woorden dat de bewoner centraal moet staan? Waaruit blijkt concreet dat de bewoner centraal staat in deze specifieke situatie?

Antwoord

Ik vind het belangrijk dat bewoners grip kunnen houden op de versterkingsopgave van hun eigen huis. Met het wetsvoorstel Versterken (Kamerdossier 35603) wordt geborgd dat de eigenaar controle kan houden over zijn of haar versterkingsopgave en indien gewenst hier regie op kan nemen. Ook biedt het wetsvoorstel laagdrempelige bestuursrechtelijke rechtsbescherming aan eigenaren en is de besluitvormingsprocedure van de versterking sterk vereenvoudigd. In de memorie van toelichting is een 'routekaart naar herstel' beschreven, waarin de stappen uit het versterkingstraject worden beschreven, en voor bewoners duidelijk wordt wat er van hen en andere partijen op welk moment

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2021-0000074572

wordt verwacht. In de bestuurlijke afspraken van 6 november 2020 staat bieden van keuzevrijheid en perspectief van de bewoners centraal. Zo krijgen eigenaren die in het bezit zijn van een versterkingsadvies de keuze tussen het onverkort laten doorgaan van hun oude versterkingsadvies, of een herbeoordeling volgens de nieuwste inzichten en zijn er middelen beschikbaar gesteld om woningen van huurders te verduurzamen en te verbeteren en wordt een bedrag van €750 rechtstreeks aan huurders beschikbaar gesteld. Zoals gezegd delen de corporaties en ik het uitgangspunt dat de bewoner en in dit geval de huurder centraal staat in de versterkingsoperatie. In de overleggen die met de corporaties plaatsvinden staat dit uitgangspunt centraal.

12. Wat gaat u precies doen om te zorgen dat bewoners die graag een huis terug willen dat even groot is, dat ook krijgen? En hoe ziet u er op toe dat dit ook gebeurt?

Antwoord

Indien een corporatie eigenaar is van een woning die gesloopt moet worden in verband met de versterkingsopgave is de corporatie verantwoordelijk voor de herbouw van de woning. Ik vind het belangrijk dat de bewoner, in het geval van de corporaties de huurder, centraal staat. Corporaties houden zo veel mogelijk rekening met de huidige situatie van de woningen en de wensen van de bewoners. Hierover spreek ik regelmatig met corporaties en de HPAG tijdens de corporatietafel. Ook voor de corporaties staat de huurder centraal.

13. Deelt u de mening dat dat "de bewoner centraal" en "terugkrijgen wat je hebt" uitspraken van het kabinet zijn, die logischerwijs gewoon uitgevoerd dienen te worden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Ik deel met u dat de bewoner centraal staat en zet hier in het geval van huurders op in door met corporaties en de HPAG in gesprek te gaan. Voor corporaties staan de huurders centraal. Daarom gaan zij met huurders in gesprek om een passende woning voor de huurder te realiseren. Dit hoeft niet altijd gelijk te zijn aan wat de huurder had. Indien de huurder wenst kleiner te gaan wonen, bijvoorbeeld vanwege een lagere huur, dan wordt hier rekening mee gehouden. Ook kan de huurder bijvoorbeeld aangeven in een levensloopbestendige woning te willen gaan wonen waardoor het principe terugkrijgen wat je had niet altijd gewenst wordt door de huurder.

1) OOG TV, 9 januari 2021, 'Sociale huurders Ten Post; "Is het expres? Is het om mensen te naaien? Dit is onacceptabel"