

AH 2000
2026Z08495

Antwoord van minister Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 22 mei 2026)

Vraag 1

Bent u bekend met de situatie van de bewoners van de flat Dorus Rijkersplein in Egmond aan Zee, die door woningcorporatie Kennemerwonen worden geconfronteerd met een plotselinge omslag van renovatieplannen naar sloopplannen?

Antwoord 1

Ik ben bekend met de situatie van enkele complexen aan het Dorus Rijkersplein in Egmond aan Zee waarbij woningcorporatie Kennemer Wonen overweegt deze te slopen of te renoveren.

Vraag 2

Kunt u bevestigen dat Kennemerwonen tot en met januari 2025 heeft gesproken en geschreven over verbetering, duurzaamheidswerkzaamheden en renovatie, en dat in mei 2025 plotseling sloop als enige optie op tafel is gelegd, terwijl er geen aantoonbare nieuwe feiten zijn die deze radicale koerswijziging rechtvaardigen?

Antwoord 2

Dit kan ik niet bevestigen. Ik heb na contact met Aedes begrepen dat er nog geen beslissing is genomen over sloop en vervangende nieuwbouw of renovatie. Kennemer Wonen heeft aangegeven de opties voor sloop en vervangende nieuwbouw of renovatie nog te zullen onderzoeken. Ik ga ervanuit dat elke woningcorporatie, en in dit geval Kennemer Wonen, alvorens zij tot de beslissing komt tot slopen of renovatie onderbouwd een afweging maakt.

Vraag 3

Erkent u dat het onacceptabel is dat woningcorporaties bewoners jarenlang een renovatieperspectief bieden, om vervolgens zonder gedegen participatieproces over te gaan op sloop?

Vraag 4

Deelt u de mening dat dit een sloopoverval is die bewoners in grote onzekerheid en stress achterlaat, zoals ook de Nationale Ombudsman heeft gesignaleerd in zijn rapport uit 2024¹?

1

Antwoord 3 en 4

Het moeten verlaten van je woning voor sloop en nieuwbouw is voor bewoners heel ingrijpend. Een tijdige en duidelijke communicatie over de voornemens is daarom essentieel om ook bewoners zo goed mogelijk mee te nemen in een afweging. Hiervoor is door Aedes en de Woonbond in 2024 het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut opgesteld. Hiermee wordt het belang van vroegtijdige betrokkenheid van bewoners erkend en gewaarborgd. In dit geval begrijp ik dat er nog geen besluit is genomen.

Vraag 5

Erkent u dat het onbegrijpelijk is om toch voor sloop te kiezen, terwijl Kennemerwonen zelf heeft verklaard dat de bouwkundige staat van het gebouw redelijk is en bouwkundigen de geconstateerde gebreken beschouwen als herstelbaar binnen regulier groot onderhoud? Erkent u dat dit patroon structureel voorkomt bij Nederlandse woningcorporaties?

Antwoord 5

Het is in beginsel aan woningcorporaties om, met alle betrokken partners op lokaal niveau, te bepalen wat in een specifieke situatie de beste optie is. Er wordt hierbij van woningcorporaties verwacht dat zij, in overleg met die partners, bij het realiseren van de opgave alle belangen zorgvuldig tegen elkaar afwegen: van bewoners, maar ook van toekomstige huurders, de leefbaarheid in de wijk, het gemeentelijk beleid, de eigen portefeuillestrategie en de financiële consequenties. Ik heb geen signalen dat woningcorporaties structureel voor sloop kiezen als regulier onderhoud een meer wenselijke optie is.

Vraag 6

Erkent u dat aan het complex Dorus Rijkersplein al substantiële investeringen zijn gedaan en dat sloop in dat licht niet alleen sociaal onrechtvaardig maar ook economisch onverantwoord en kapitaalvernietigend is?

Vraag 7

Bent u bekend met het gegeven dat renovatie in de meeste gevallen aanzienlijk goedkoper is dan sloop-nieuwbouw, en zo ja, waarom wordt naar uw mening hier dan zo vaak toch niet voor gekozen?

Antwoord 6 en 7

Over het algemeen is renovatie duurzamer dan sloop met vervangende nieuwbouw, maar is dit niet altijd goedkoper en hangt van verschillende eigenschappen van het gebouw af. Een voordeel van renovatie is dat de levensduur van bestaande gebouwen wordt verlengd. Het is echter niet altijd mogelijk om te bestaande gebouwen te kunnen renoveren. Het bestaande gebouw moet zich hiervoor lenen en dat is niet altijd het geval. Het is aan de woningcorporatie om hierin de eigen afweging te maken, waarbij ook het totale financiële plaatje een rol speelt. Woningcorporaties hebben in totaal bijna 2,2 miljoen sociale huurwoningen, het is niet aan mij om een oordeel te hebben over of in een individueel geval renovatie of sloop/nieuwbouw logischer is. Dat is aan de corporatie, in samenspraak met de lokale partners.

Vraag 8

Erkent u dat sloop van huurwoningen niet alleen fysieke gebouwen maar ook hechte gemeenschappen vernietigt, en bent u bereid te bewerkstelligen dat corporaties de sociale cohesie van bewoners expliciet meewegen als factor in de afweging tussen sloop en renovatie?

Antwoord 8

Ik kan mij heel goed voorstellen dat voor bewoners de sociale cohesie en de hechte gemeenschappen die zijn opgebouwd belangrijk zijn. Bij de afweging tussen sloop en nieuwbouw of renovatie spelen deze factoren en bijvoorbeeld ook het behoud van de identiteit van de wijk een rol. Het is echter ook in dit geval aan de woningcorporatie om te bepalen welk gewicht zij geven aan het mogelijk verbreken van de sociale cohesie en hechte gemeenschappen die zijn ontstaan in de afweging die zij maken voor sloop met vervangende nieuwbouw of renovatie.

Vraag 9

Bent u op de hoogte van het feit dat de bewonerscommissie van het Dorus Rijkersplein stelselmatig wordt belemmerd in haar werk, doordat Kennemerwonen gevraagde technische rapporten niet of slechts deels verstrekt, communicatie via derden laat lopen in plaats van rechtstreeks met de bewonerscommissie te communiceren, en notulen van overleggen worden betwist? Deelt u de mening dat dit in strijd is met de verplichtingen die de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder aan corporaties opleggen?

Antwoord 9

De woningcorporaties zijn verplicht om, op grond van artikel 55b van de Woningwet, een reglement op te stellen voor het slopen en ingrijpend renoveren van haar woningen en het hierbij betrekken van de betrokken bewoners. De wet stelt – met uitzondering van een regeling voor de verhuiskostenvergoeding – echter geen specifieke eisen aan de inhoud van zo'n reglement, omdat de context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden lokaal en regionaal kan verschillen. Mocht de corporatie zich hier niet aan houden dan kunnen bewoners stappen naar de huurcommissie of de civiele rechter. Het is niet aan mij om in een individueel geval te oordelen of er sprake is van schending van de Wet op het overleg huurders en verhuurder.

Vraag 10

Erkent u dat de enorme psychische druk die bewoners ervaren als gevolg van sloopplannen een ernstig maatschappelijk probleem is, dat al eerder door de Nationale Ombudsman is gesignaleerd? Welke verantwoordelijkheid ziet u hierin als minister?

Antwoord 10

Ik verwijs hierbij naar mijn antwoord op vraag 3. Verder wil ik hier nog aan toevoegen dat ik momenteel een onderzoek uitvoer naar de effecten van sloop en nieuwbouw op onder andere de bewoners, verduurzaming (waaronder het klimaat en de CO² uitstoot) en de woningvoorraad. In het onderzoek wordt ook een afwegingskader geschetst, waarbij transparanter wordt hoe een afweging tot sloop-nieuwbouw tot stand kan komen. Hierdoor wordt meer inzichtelijk hoe een woningcorporatie tot haar keus kan komen. Ik verwacht de Kamer hier voor de zomer over te informeren.

Vraag 11

Erkent u dat het risico onverantwoord groot is dat als gevolg van stikstofproblematiek en de nabijheid van Natura 2000-gebieden nieuwbouw helemaal niet mogelijk blijkt, zoals ook al gebleken is bij het nabijgelegen plan Delversduin? Erkent u dat bewoners worden opgezadeld met de consequenties van een onrealistisch bouwplan?

Antwoord 11

Het is niet aan mij om dit te beoordelen. De optie voor sloop en vervangende nieuwbouw wordt momenteel nog onderzocht. Hierbij zal ook worden onderzocht of bij dit project stikstof vrijkomt. Als blijkt dat er stikstof vrijkomt, zal moeten worden aangetoond dat het niet leidt tot verslechtering van de staat van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ten slotte is het aan de provincie Noord-Holland om als bevoegd gezag te beoordelen of een natuurvergunning kan worden verleend of niet. Het

kabinet werkt verder aan een pakket aan maatregelen voor generieke stikstofreductie, zodat de stikstofdruk op Natura 2000-gebieden wordt verlaagd en Nederland van het stikstofslot af kan.

Vraag 12

Erkent u dat sloop-nieuwbouw leidt tot een hogere uitstoot van broeikasgassen en stikstof dan renovatie, en dat dit haaks staat op de klimaatdoelstellingen en stikstofdoelstellingen van Nederland? Deelt u de mening dat de CO₂- en stikstofuitstoot van sloop altijd integraal meegewogen moet worden in de afweging tussen sloop en renovatie?

Antwoord 12

Hergebruik, renovatie en transformatie van bestaande gebouwen is veelal duurzamer dan nieuwbouw, maar niet elk gebouw leent zich daarvoor, zeker daar waar de energetische schil lastig is te verbeteren. Maar ook een wens om te verdichten of een wijk meer divers te maken kan een reden zijn om over te gaan tot sloop. Ik ben van mening dat per gebouw moet worden gekeken wat de beste circulaire strategie is als het gaat om hergebruik, renovatie en/of transformatie dan wel nieuwbouw. Daarbij zouden inderdaad de CO₂-uitstoot en andere milieuaspecten moeten worden meegewogen. Als wel tot sloop wordt besloten dan verdient het de voorkeur om circulair te slopen. Dit houdt in dat wordt gekeken welke bouwelementen, -producten en -materialen uit het pand kunnen worden gedemonteerd om vervolgens in een nieuw gebouw of bij renovatie te worden hergebruikt. Ik ondersteun deze werkwijze met de Aanpak Circulair Slopen en Hergebruik.²

Vraag 13

Bent u bereid het democratische tekort te herstellen door bewoners een gelijkwaardig instemmingsrecht te geven bij sloopbeslissingen? Bij

² <https://circulairebouweconomie.nl/acsh/>

renovatie geldt namelijk een instemmingsrecht van 70% van de huurders, maar bij sloop niet.

Antwoord 13

Nee, ik acht het niet noodzakelijk om een instemmingsrecht van 70% te geven bij sloopbeslissingen. Op grond van huidige wet- en regelgeving is het voor de bewoner die niet instemt met sloop (en daarmee geen instemming geeft over het beëindigen van zijn of haar huurovereenkomst), mogelijk om zonder actie van zijn of haar kant te bewerkstelligen dat de rechter zich zal buigen over de vraag of de huurovereenkomst eenzijdig door de verhuurder kan worden beëindigd. De mogelijkheid dat de rechter zich hierover buigt acht ik voldoende.

Vraag 14

Bent u bereid om de situatie van de bewoners van het Dorus Rijkersplein in Egmond aan Zee actief onder de aandacht te brengen bij Kennemerwonen, en er bij de corporatie op aan te dringen het sloopplan te heroverwegen en alsnog een volwaardige renovatieoptie uit te werken in echte samenspraak met de bewoners?

Antwoord 14

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb aangegeven, worden de opties op sloop en renovatie nog onderzocht en zal woningcorporatie Kennemer Wonen hierover met bewoners in gesprek gaan. Ik kan mij heel goed voorstellen dat, als wordt besloten tot sloop, dit een grote impact heeft op de wijk en de gemeenschap. Het blijft echter een afweging van de corporatie, in overleg met lokale partijen. Bij die afweging en het lokale gesprek kan ook de gemeente en de lokale politiek een rol spelen.

