

## 2023Z00367

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Tijdelijke huurders Peperstraat Zaandam moeten nog snel verkassen: contracten kunnen niet worden verlengd»* (ingezonden 17 januari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met dit bericht en wat vindt u hiervan?<sup>1</sup>

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat het juridische onmogelijk zou zijn om het huurcontract te verlengen, aangezien het hier een tijdelijk huurcontract betreft dat maximaal twee jaar mag duren waarna een contract voor onbepaalde tijd gegeven dient te worden?

Vraag 3

Deelt u de mening dat dit een negatieve consequentie van de Wet doorstroming huurmarkt is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 4

Deelt u de mening dat deze mensen niet dakloos gemaakt mogen worden? Zo ja, hoe gaat u hiertegen optreden? Zo nee, waarom niet?

Vraag 5

Had een contract op basis van de Leegstandwet dit probleem kunnen voorkomen? Kunnen deze tijdelijke huurders alsnog een contract op basis van de Leegstandwet krijgen?

Vraag 6

Deelt u de mening dat dit artikel en andere artikelen over leegstandbeheer bewijzen dat het beheer van leegstaande woningen bij de verhuurder zou moeten blijven? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

<sup>1</sup> Noordhollands Dagblad, «Tijdelijke huurders Peperstraat Zaandam moeten nog snel verkassen: contracten kunnen niet worden verlengd» 7 december 2022, [https://www.noordhollands-dagblad.nl/cnt/dmf20221207\\_01143685?utm\\_source=google&utm\\_medium=organic](https://www.noordhollands-dagblad.nl/cnt/dmf20221207_01143685?utm_source=google&utm_medium=organic)

Vraag 7

Wat vindt u ervan dat leeg te komen woningen in de flats bij de Beatrixbrug wederom op basis van de Wet doorstroming huurmarkt verhuurd worden voor de maximale duur van twee jaar en niet op basis van de Leegstandwet?

Vraag 8

Wanneer komt u met het landelijk Sociaal Statuut naar de Kamer?

Vraag 9

Bent u bereid de lessen uit de sloop van de Peperstraat, de Tweebosbuurt, de wijk Jericho, Den Haag Zuid West en andere slooprojecten mee te nemen naar het nieuwe landelijk Sociaal Statuut? Zo ja, hoe gaat u dat doen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 10

Vindt u het nog steeds een goed idee dat mensen als gevolg van anti-kraakcontracten binnen één maand op straat gezet kunnen worden, terwijl er sprake is van de grootste wooncrisis sinds de Tweede Wereldoorlog en mensen dus geen keuze hebben?

Vraag 11

Kunt u aangeven hoe het recht op behoorlijke huisvesting van bewoners met een anti-kraakcontract gewaarborgd is als zij geen woonzekerheid hebben, terwijl woonzekerheid een fundamenteel mensenrecht is?

Vraag 12

Deelt u de mening dat woningzoekenden geen keuze hebben en wel moeten kiezen voor een contract op basis van de Wet doorstroming huurmarkt of de Leegstandwet waardoor inmiddels één op de vijf recent verhuisden een tijdelijk contract heeft?

Vraag 13

Vindt u dat bewoners bij de sloop van hun (t)huis altijd een urgentieverklaring zouden moeten krijgen, ondanks dat ze een hoger inkomen hebben?

Vraag 14

Bent u bereid om in het landelijk Sociaal Statuut op te nemen dat huurders die geconfronteerd worden met de sloop van hun woning te allen tijde een urgentieverklaring moeten krijgen?

Vraag 15

Stroken de antwoorden van uw voorganger met het Zwartboek dat bewoners van de Peperstraat opgesteld hebben? Zo ja, waar blijkt dat uit? Zo nee, wat zijn de verschillen?<sup>2, 3</sup>

Vraag 16

Deelt u de mening dat de in het Zwartboek genoemde punten (op bladzijde 4, 5 en 6) stress en onzekerheid, consequenties, financieel en tevredenheid van bewoners niet stroken met de antwoorden van uw voorganger op Kamervragen van de SP?

Vraag 17

Bent u het eens met de kritiek die deze bewoners hebben geuit over de verhuurder (zie bladzijde 6, de woningcorporaties (zie bladzijde 6), en het college (zie bladzijde 3)?

Vraag 18

Deelt u de mening dat de intimidatie van deze bewoners door juridische dreigbrieven of anderszins per direct gestopt moet worden?

---

<sup>2</sup> Antwoord op vragen van het lid Beckerman over onwenselijke sloopplannen van de Peperstraat in Zaandam, <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020Z18552&did=2020D51862>

<sup>3</sup> Het Zwartboek, [aanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/f368b1f9-03e0-405c-ba40-db272ecf9f3a?documentId=7a133a4e-a35e-4db0-9004-13cc97f0e112](https://aanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/f368b1f9-03e0-405c-ba40-db272ecf9f3a?documentId=7a133a4e-a35e-4db0-9004-13cc97f0e112)

Vraag 19

Deelt u de mening dat bewoners die onder druk van alle intimidatie, stress en onzekerheid eerder dan de peildatum vertrokken zijn, hun opgebouwde woonrechten als gevolg van de inschrijvingsduur op het woningnet moeten terugkrijgen en bent u bereid om opgebouwde woonrechten onderdeel te laten worden van het nieuwe landelijk sociaal statuut? Zo nee, waarom niet?

Vraag 20

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 «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? Zo ja, bent u bereid om deze basisprincipe op te nemen in het nieuwe landelijk sociaal statuut en daarbij de terugkeer financieel mogelijk te maken door de minimale vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 21

Deelt u de mening dat zeggenschap c.q. serieuze consultatie c.q. betekenisvolle participatie van bewoners bij sloop onderdeel is van aanspraken die voortvloeien uit het recht op adequate huisvesting en derhalve betekenisvolle participatie/zeggenschap geen gunst is die verleend moet worden, maar onderdeel is van fundamentele mensenrechten?

Vraag 22

Wat verstaat u onder betekenisvolle participatie/zeggenschap van bewoners bij sloop en op welke manier heeft u het recht op betekenisvolle participatie/zeggenschap vertaald c.q. meegenomen in uw definitie?

Vraag 23

Deelt u de mening dat de besluitvorming rondom het recht op terugkeer voor deze bewoners niet correct verlopen is, omdat bewoners geen terugkeergarantie hebben gekregen aangezien de nieuwe woningen volgens de verhuurder wellicht niet passend zijn?

Vraag 24

Hoe kan het dat uw voorganger aangeeft dat bewoners van de Peperstraat vooraf om input gevraagd is terwijl deze bewoners aangeven niet in het besluitvormingsproces gekend te zijn door de gemeente Zaanstad noch door de verhuurder?

Vraag 25

Begrijpt u dat ook deze huurders door de sloopbrief in augustus 2019 overvallen zijn, terwijl de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de verhuurder al in oktober 2018 was ondertekend?

Vraag 26

Klopt het dat de eis van het college (zie collegebesluit 2019/14 719), waarin wordt aangegeven dat er overeenstemming tussen de partijen over het sociaal plan bereikt moest worden, niet nageleefd is?

Vraag 27

Deelt u de mening dat de gemeente Zaanstad voor deze bewoners juist alles in het werk moet stellen om het hele proces rondom de herhuisvesting te vergemakkelijken omdat van deze bewoners een ultieme offer gevraagd wordt, namelijk de sloop van hun huis en hun thuis in de gemeenschap? Zo nee, waarom niet? Zo ja, deelt u de mening dat dat hier niet het geval is en kunt u dit antwoord nader toelichten?

Vraag 28

Klopt het dat het college van de gemeente Zaanstad de hardheidsclausule niet toepast terwijl dit is toegezegd?

Vraag 29

Vindt u het gerechtvaardigd dat mensen, die nu in het gereguleerd segment huren, vanwege inkomen gedwongen worden om naar een woning in de vrije sector te verhuizen, terwijl die huren vaak (veel) te hoog liggen?

Vraag 30

Vindt u het gerechtvaardigd dat deze bewoners nog steeds in het ongewisse zijn en blijven of de nieuwbouwwoningen passend voor hen zijn qua grootte (gezinssamenstelling) en/of prijs (huur- koopprijzen)? Zo ja, waarom? Zo nee, deelt u dan de mening dat woonzekerheid hier als onderdeel van het recht op behoorlijke huisvesting geschonden is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u deze schending van dit mensenrecht herstellen?

Vraag 31

Deelt u de mening dat een renovatie (waaronder eveneens sloop/nieuwbouw wordt verstaan) door elke verhuurder aan huurders moet worden gepresenteerd met een redelijk schriftelijk voorstel (art.7:220 lid 2 BW)? Zo ja, kunt u aangeven of daar bij de sloop van de Peperstraat sprake van is geweest? Zo nee, waarom niet?

Vraag 32

Indien er geen sprake hoeft te zijn van een redelijk voorstel, deelt u dan de mening dat een verplicht redelijk voorstel het hele proces rondom de renovatie (waaronder eveneens sloop/nieuwbouw wordt verstaan) enorm verbetert en versnelt? Zo ja, bent u dan bereid om de wet- en regelgeving hieromtrent te wijzigen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 33

Deelt u de mening dat het vinden van een goede passende woning in de eigen omgeving in deze tijd erg moeilijk is, waardoor binnen één jaar verhuizen (onnodig) heel veel stress met zich meebrengt? Immers de goede woningen met een goed energielabel komen minder vaak vrij dan slechte woningen met vaak slechtere energielabels. Vaak willen huurders alleen in de eigen omgeving blijven vanwege onder andere medische vraagstukken, het sociaal netwerk, school of werk. Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 34

Deelt u de mening dat een verhuizing in deze tijd veel meer kost dan de minimale wettelijke vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten?

Vraag 35

Kunt u garanderen dat de bewoners aan de Peperstraat niet dakloos raken?

Vraag 36

Heeft de gemeente Zaanstad in de prestatieafspraken met woningcorporaties opgenomen dat de vrije bestedingsruimte van 7,5% verdubbeld wordt zodat deze bewoners aan de Peperstraat met een hoger inkomen makkelijker gehuisvest kunnen worden? Zo nee, waarom heeft de gemeente die afspraken niet gemaakt aangezien dit probleem al enige tijd speelt en dus ook bekend is?

Vraag 37

Kunt u begrijpen dat bewoners enorm in onzekerheid verkeren omdat van hen verlangd wordt dat ze wel naar een tijdelijke woning verhuizen maar nog niet weten of de nieuwbouwwoning passend is? Zo ja, vindt u dat gerechtvaardigd? Zo nee, waarom niet?

Vraag 38

Wat zijn voor deze bewoners de consequenties in het geval de nieuwbouwwoning niet passend is, maar zij inmiddels voor de tijdelijke woningen wel een tijdelijk contract hebben? Wordt hiermee het recht op woonzekerheid van deze bewoners geschonden temeer zij uit een positie komen waarin zij wel woonzekerheid hadden als gevolg van een huurcontract voor onbepaalde tijd?

Vraag 39

Wat gebeurt er op het moment dat deze bewoners naar de nieuwbouwwoning verhuizen maar vanwege een verandering in de persoonlijke of inkomenssituatie die nieuwbouwwoning niet meer passend is? Kunt u daarbij aangeven of er een spijtoptantenregeling is waar deze bewoners gebruik van kunnen maken?

Vraag 40

Is er voor deze bewoners een regeling voor mantelzorgers, waardoor mantelzorgers ook eventueel mee kunnen verhuizen? Zo nee, vindt u dat er bij gedwongen verhuizingen te allen tijde een regeling voor mantelzorgers aanwezig moet zijn?

Vraag 41

Wat mag een verhuurder aan medische informatie bij een huurder opvragen en is de huurder verplicht daaraan mee te werken?

Vraag 42

Welke verantwoordelijkheden c.q. verplichtingen heeft een commerciële verhuurder indien deze verhuurder om zijn moverende redenen huurders dwingt te verhuizen?

Vraag 43

Welke (inspannings)verplichtingen heeft een huurder als deze ongeacht het motief van de verhuurder gedwongen wordt om te verhuizen?

Vraag 44

Kunt u zich voorstellen dat veel mensen in het algemeen participatiemoe zijn, omdat velen aangeven dat er weinig tot niks met hun inbreng gedaan wordt? Zo ja, hoe gaat u het participatieproces betekenisvol inrichten c.q. gaat u bij het maken van het nieuwe landelijk sociaal statuut hier rekening mee houden? Zo nee, waarom niet?

Vraag 45

Bent u bereid om met de bewonerscommissie van de Peperstraat in gesprek te gaan en te leren van de grote problemen die bewoners meemaken bij de sloop van hun (t)huis?

Vraag 46

Deelt u de mening dat de plannen niet samen mét deze bewoners gemaakt zijn en derhalve niet voldoen aan het centrale uitgangspunt «nothing about us, without us»?

Vraag 47

Deelt u de mening dat er bij ingrijpende maatregelen zoals sloop te allen tijde eerst daadwerkelijk een bewonerscommissie opgericht dient te worden voordat er besluiten genomen mogen worden, zodat deze tijdig de legitieme gesprekspartner wordt voor de verhuurder en eventueel de gemeente?

Vraag 48

Deelt u de mening dat er een verplichting is om ervoor te zorgen dat mensen, die als gevolg van een herstructurering moeten verhuizen, goed terecht moeten komen?

Vraag 49

Deelt u de mening dat monitoring verplicht is c.q. zou moeten zijn van mensen die als gevolg van een herstructurering moeten verhuizen om te bepalen of zij inderdaad goed terecht zijn gekomen?

Vraag 50

Indien u niet van mening bent dat monitoring verplicht is c.q. zou moeten zijn, deelt u dan de mening dat het onmogelijk is om na te gaan of specifieke groepen in (extra) kwetsbare situaties disproportioneel geraakt worden? Immers dit kan duiden op discriminerend beleid, hetgeen verboden is en per direct gestopt moet worden, en wijzen op extra maatregelen die getroffen moeten worden om deze groepen extra te beschermen.

Vraag 51

Wordt er door u en/of door de gemeenten gemonitord op wat er met mensen gebeurt die als gevolg van een herstructurering moeten verhuizen? Zo ja, wat zijn de resultaten van die monitoring(en)? Zo nee, bent u bereid om dit landelijk te monitoren dan wel bereid om de gemeenten te vragen of zij deze monitoring willen verrichten?

Vraag 52

Bent u bereid om bij het inwinnen van informatie om vragen aangaande de bewoners van de Peperstraat te kunnen beantwoorden ook informatie in te winnen bij de bewonerscommissie van de Peperstraat, zodat u niet eenzijdig door de verhuurder en/of de gemeente geïnformeerd wordt?

Vraag 53

Wilt u de vragen gelieve apart beantwoorden en niet clusteren?