



Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 40
E-mail gemeentebreda@breda.nl
Website www.breda.nl

Aan de raadsleden van de gemeente Breda

Uw brief

Datum

23 DEC. 2011

Ons kenmerk



Onderwerp

Beantwoording motie met betrekking tot
sloop

Informatie

5293949 L. Hesemans

Bijlagen

2

Geachte heer/mevrouw,

Op 16 december 2010 is tijdens de raadsbehandeling van de Stedelijke Programmering 2020 Koers gezet de motie met betrekking tot sloop aangenomen. De beantwoording van de motie is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen corporaties, gemeente en de Gemeentelijke Huurderkoepels. De Gemeentelijke Huurderkoepels (GHK) hebben positief ingestemd met het ontwikkelde sloopkader.

Het sloopkader bevat een volledig pakket van handvatten voor een afweging tot sloop. Gebruikte bronnen zijn beschikbare wet –en regelgeving, de Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud Breda en het Woning op Waarde model. Het Woning op Waarde model heeft als inspiratiebron gefungeerd voor de ontwikkeling van het sloopkader en zal op Bredase wijze worden toegepast. Borging van de werkwijze zal plaatsvinden in de uitvoeringsparagraaf van de Herijkte Alliantie 2011-2014.

Als bijlage zijn een uitgebreide beschrijving van het sloopkader en het positieve advies van de GHK bijgevoegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester,

 , secretaris.

Van : Wethouder Bob Bergkamp
Aan : College van B & W en raadsleden van Gemeente Breda
Betreft : Beantwoording 'motie met betrekking tot sloop' / Afwegingskader Sloop
Datum : 9 december 2011

Op 16 december 2010 is tijdens de raadsbehandeling van de Stedelijke Programmering 2020 Koers gezet de motie met betrekking tot sloop aangenomen. De beantwoording van de motie is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen corporaties en gemeente, waarbij de huurderkoepels (GHK) twee maal geraadpleegd zijn. De GHK hebben positief ingestemd met het afwegingskader voor sloop.

In combinatie met de 'Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud Breda', geeft het toetsingskader op heldere wijze weer hoe en in welke fase de afweging voor sloop wordt gemaakt. Naast het sloopkader wordt voorgesteld om enkele afspraken tussen corporaties en de gemeente op te nemen in de uitvoeringsparagraaf van de Herijkte Alliantie 2011-2014.

Doelstelling

De motie heeft als doel om duidelijke en transparante sloopafwegingen en -verantwoordingen op te stellen die als punt van overleg zullen kunnen fungeren, voordat wordt besloten om een woning of wooncomplex te slopen.

Gesprekspartners

Als voorloper van het opstellen van het afwegings- en verantwoordingskader sloop heeft bureau Wonen een inventarisatie verricht van de huidige situatie. Hiervoor hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de projectmanagers Wijkontwikkeling en er is een werkgroep van intern belanghebbenden (Wonen en Milieu, Strategie en Programmering, Bureau Cultureel Erfgoed, Juridische plannen) en extern belanghebbenden bijeen gekomen.

Resultaat / uitvoering

1. Er wordt gestart met de beschrijving van de landelijke ontwikkelingen en wettelijke kaders die van toepassing kunnen zijn op sloop.
2. Vervolgens wordt ingegaan op de Herijkte Alliantie 2011-2014 en de 'Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud Breda'. Zij noemen al kaders voor verdere uitwerking van de sloopafwegingen.
3. Vervolgens zijn de kaders van afweging en verantwoording benoemd, die van toepassing zijn op sloop.
4. Tot slot wordt voorgesteld welke nadere afspraken kunnen worden opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de Herijkte Alliantie 2011-2014.

Conclusie

De beschikbare wet –en regelgeving, de Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud Breda en de in deze notitie voorgestelde toepassing van het Woning op Waarde model (kwaliteiten, indicatoren; per afweging maatwerk) bevatten een volledig pakket van handvatten voor een afweging tot sloop. Door de op Breda toegesneden toepassing van het model wordt naar belanghebbenden helderheid gecreëerd op welke wijze er een voorgenomen besluit tot sloop of renovatie is genomen en welke argumenten daarbij in het specifieke geval doorslaggevend in zijn geweest. Borging van de werkwijze zal plaatsvinden in de uitvoeringsparagraaf van de Herijkte Alliantie 2011-2014. Iedere keer als het afwegingskader wordt gebruikt, zal het inhoudelijk en procesmatig geëvalueerd worden. Eventueel leidt dit tot bijstelling. Hiermee zijn de twee opmerkingen uit het eerdere positieve advies door GHK verwerkt.

1. Landelijke ontwikkelingen en wet –en regelgeving

Motie tweede kamer

In 2008 is in de tweede kamer een motie aangenomen, die als doel heeft om de verhuurder te verplichten een reglement op te stellen inzake sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij. Deze wetwijziging wordt in de toekomst opgenomen in de Woningwet. Het is nog onbekend wanneer dit zal gaan gebeuren. Geconcludeerd kan worden dat iedere verhuurder in de toekomst moet beschikken over een lokaal handvest, dat beschrijft hoe bewoners worden betrokken bij sloop of renovatie.

Met de reeds overeengekomen omgangscodes en dit afwegingskader sloop loopt Breda daarop vooruit.

Artikel 7: 220, burgerlijk wetboek

Onderzocht is of huurders bij voorgenomen sloop gebruik kunnen maken van een instemmingsrecht van 70%. In dat geval geldt artikel 7:220 (BW), waarin het instemmingsrecht in bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden is geregeld. De letterlijke tekst van artikel 7:220 (BW) luidt:

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.
6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.
7. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

Naast de juridische context zoals geregeld in het BW (en verder toegelicht in de kamerstukken 26098 – vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het BW / “nummer 6 nota n.a.v. het verslag”), is vanzelfsprekend de feitelijke omgangsvorm – zoals vastgelegd in de omgangscodes en onderhavig afwegingskader – van nog groter belang. Door alle partijen is aangegeven dat draagvlak voor een ingrijpende maatregel als sloop van grote waarde is en dat het een gemeenschappelijke ambitie is daartoe te komen. Het BW, de omgangscodes, dit afwegingskader en de Bredase omgangsvorm in deze, vormen tezamen voldoende borging voor de keuze om al dan niet te slopen en de inhoudelijke argumentatie daarvoor. In de wet zijn vervolgens voldoende procedurele en inhoudelijke waarborgen opgenomen om – bij verschil van mening – een rechter hierover een uitspraak te laten doen.

Bouwverordening en Bouwbesluit

De enige rol en juridische bevoegdheid bij sloopinitiatieven is op dit moment nog slechts gelegen in de Bouwverordening. Hierin zijn voorwaarden opgenomen op basis waarvan een sloopvergunning (lees: Omgevingsvergunning) kan worden verleend. Bij de inwerkingtreding van het nieuwe Bouwbesluit, naar verwachting op 1 april 2012, komt de Bouwverordening grotendeels te vervallen. Sloop wordt dan in veel gevallen nog slechts meldingsplichtig en in enkele gevallen zelfs vergunningvrij.

Deze toetsing van het sloopinitiatief is geënt op de borging van de veiligheid tijdens de sloopwerkzaamheden. In de praktijk komt het voor dat een sloopvergunning om deze reden vooralsnog niet wordt afgegeven. Nadat de initiatiefnemer aan de gestelde veiligheidseisen voldoet, kan de sloopvergunning alsnog worden afgegeven. Daarnaast kan een sloopvergunning op grond van de Monumentenwet worden geweigerd of aan voorwaarden worden verbonden.

2. Herijkte Alliantie 2011-2014 en omgangscodes

In de Herijkte Alliantie 2011 - 2014 is overeengekomen dat een gezamenlijk afwegings- en verantwoordingskader zal worden ontwikkeld waaraan voldaan moet zijn voordat tot sloop van woningen mag worden overgegaan. In de alliantie is aangegeven dat dit kader moet worden overeengekomen vanuit een bouwtechnische analyse en vanuit een visie op de sociale en fysieke kwaliteit van een wijk in zijn totaliteit. Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor ontwikkeling van het afwegings- en verantwoordingskader voor sloop.

Omgangscodes Herstructurering en Groot Onderhoud Breda

De procesgang is vastgelegd in de Omgangscodes Herstructurering en Groot Onderhoud Breda. In de omgangscodes zijn afspraken gemaakt over de organisatie van het proces van initiatieffase tot aan uitvoeringsfase. Communicatie en leefbaarheid vormen hierbij een belangrijk onderdeel. Daarnaast is er onder andere een procedure over herhuisvesting opgenomen, worden er uitspraken gedaan over te betalen vergoedingen aan bewoners bij sloop en extra vergoedingen voor knelgroepen. De omgangscodes zijn overeengekomen tussen de corporaties en huurderkoepels.

Op het gebied van sloop is er in de omgangscodes vermeld dat deze als doel heeft om de fysieke samenstelling, het sociale en economische klimaat van de buurt of wijk te versterken. "Bij de herstructurering van wijken en buurten is de herontwikkeling en de toekomstige leefbaarheid van de wijk en buurt het vertrekpunt. Dit in het kader van het principe van de ongedeelde stad, waarbij er door de corporaties en de gemeente naar gestreefd wordt te voorkomen dat er wijken en buurten in de stad ontstaan, waar problemen zich zodanig opstapelen dat mensen er niet meer willen wonen. ... Richtinggevend bij herstructurering is de visie op de toekomst van de wijk en de buurten daarbinnen."

3. Bevoegdheden, verantwoordelijkheden en (door)werking afwegingskader sloop

*Wie voert het sloopkader uit?*¹

De corporaties voeren als zijnde woningeigenaar het sloopkader uit en nemen de uiteindelijke beslissing voor sloop of renovatie. Gemeente geeft inhoudelijk advies. Huurders(organisaties) hebben een wettelijk geregelde adviesrol. De commerciële partijen gaan het sloopkader niet uitvoeren. Als reden geven zij aan dat er niet/nauwelijks projecten worden gesloopt, waardoor een omgangscode/toetsingskader voor hen niet nodig is.

Wanneer en in samenspraak met wie wordt het sloopkader toegepast?

Volgens de Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud Breda worden bewoners en gemeente in de initiatieffase betrokken. De initiatieffase start met het besluit van de corporatie om voor een bepaald woongebied of complex herstructureringsplannen te gaan ontwikkelen. De inhoud van de plannen staat op dat moment nog niet vast. Het afwegingskader voor sloop wordt in de initiatieffase toegepast.

Categorieën sloopprojecten

De projecten zijn onder te verdelen in 3 categorieën;

- 1) Projecten waarbij besluitvorming onomkeerbaar is en die verbonden zijn aan de Herijkte Alliantie en verdunningsopgave:
 - Komen niet in aanmerking voor het sloopkader
- 2) Projecten verbonden aan Herijkte Alliantie en verdunningsopgave, maar waar vanuit de corporaties nog ruimte is voor heroverweging:
 - Komen wel in aanmerking voor het sloopkader
- 3) Nog onbekende sloopprojecten
 - Dit zijn de overige projecten, en zij komen wel in aanmerking voor het sloopkader

Het afwegingskader sloop

Het sloopkader is onder te verdelen in een monitoring-aspect op het gebied van de Stedelijke programmering en kwalitatieve toetsingscriteria.

Monitoring Stedelijke Programmering (corporatie/gemeente)

Bij een voornemen tot sloop bespreken de gemeente en corporaties eventuele kwantitatieve effecten (bijvoorbeeld op de ontwikkeling van de kernvoorraad) en kwalitatieve effecten (is er vraag naar de voorgenomen nieuwbouwwoningen) op de totale planvoorraad. In de voornoemde omgangscode is dit element ook opgenomen: "Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de impuls die deze kan geven voor de toekomstige leefbaarheid van wijken en buurten en wordt gestreefd naar samenhang met de directe omgeving."

In de Herijkte Alliantie 2011-2014, onderdeel 3.2.5, is opgenomen dat jaarlijks de omvang van de kernvoorraad en beschikbare gegevens over de (ontwikkeling van) doelgroep onderwerp van gesprek zijn. Hierbij wordt tevens stilgestaan bij signalen en trends zoals die bekend zijn bij partijen. Indien blijkt dat de omvang van de kernvoorraad te groot of te klein is, bespreken de gemeente en de corporaties of het doen van afnemen van het aantal woningen in de kernvoorraad of juist het vergroten van dit aantal woningen gewenst is, en de wijze waarop dit bereikt kan worden.

Het hiervoor benodigde monitoringsysteem wordt in 2011 in samenspraak tussen gemeente, corporaties en huurderskoepels ontwikkeld. De Gemeenschappelijke Huurderskoepels worden (en zijn inmiddels) hierbij betrokken, alsmede bij het komen tot beleidskeuzes vanuit de monitoring (conform de brief van de woningcorporaties aan de GHK d.d. 13 juli 2011, waarvan de inhoud is bevestigd door het gemeentebestuur van Breda). Begin 2012 vindt over monitor en beleidskeuzes in de driehoek huurders-corporaties-gemeente een eerste gesprek plaats.

¹ Zoals opgenomen in de 'Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud Breda'

Kwalitatieve criteria sloopkader

Het afwegingskader sloop is gebaseerd op het Woning op Waarde model. Het Woning op Waarde model meet en normeert de kwaliteit van de woningvoorraad. De in het model opgenomen kwaliteitsaspecten sluiten aan op de hiervoor beschreven kaders van de Herijkte Alliantie 2011-2014 en de Omgangscodex Herstructurering en Groot Onderhoud Breda. Het model helpt om bewuster en explicieter de kwaliteit van de huidige voorraad te beoordelen en te betrekken bij het afwegingsproces. Het faciliteert bij de communicatie naar belanghebbenden waarom er wordt gekozen voor sloop, of dat er juist doorslaggevende redenen blijken te zijn voor renovatie.

Het Woning op Waarde model heeft een nadeel: het koppelt aan ieder kwaliteitsaspect meetbare indicatoren, die als zodanig werken, maar in de onderlinge weging niet in een simpele optelsom zijn samen te vatten. Nadat het model op deze wijze door een aantal corporaties in Nederland is getest, meldt de SEV² dat het erg moeilijk is om kwaliteitsoordelen over de bestaande woningvoorraad over de volle breedte om te zetten in objectief te meten gegevens en deze vervolgens om te zetten naar een rationeel te onderbouwen keuze voor al dan niet sloop.

Het voorstel is daarom het Woning op Waarde Model te gebruiken maar wel als volgt:

- we gaan uit van de in het model genoemde 'kwaliteiten': courantheid, financieel, functioneel, bouwtechnisch, bewonerswaardering en locatiewaardering; eventuele aanvullend te beschrijven kwaliteiten zijn afhankelijk van de situatie;
- we gaan uit van de in het model daarbij behorende 'indicatoren', die we zoveel mogelijk objectief (in een cijfer) proberen te scoren;
- vervolgens gebruiken we de scores op de indicatoren voor een kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving per kwaliteit.

Het afwegingskader sloop zal vervolgens per keer als volgt worden ingericht:

- er wordt een beschrijving gegeven van de bestaande kwaliteiten; daarbij wordt ook gebruik gemaakt van bestaande monitorinstrumenten (leefbaarheid, veiligheid);
- er wordt beschreven welke doelen we in een wijk of buurt willen behalen (als onderlegger wordt bijvoorbeeld een gebiedsvisie of woonbeleid gebruikt); daarbij wordt, voorzover dat aansluit op deze doelen per wijk of buurt, gebruik gemaakt van de indicatoren uit het Woning op Waarde Model. Hiermee zijn de twee opmerkingen uit het eerdere positieve advies door GHK verwerkt.

De optelsom van beschrijvingen en de conclusie daarbij + de koppeling daarvan met de te bereiken doelen, leiden tot een finale transparante afweging (weging op indicatoren en kwaliteiten) over het al dan niet slopen. Hierin zal per situatie sprake zijn van maatwerk en dus steeds een andere weging van genoemde kwaliteiten en indicatoren.

² SEV nieuwsbericht – Experiment Woning op Waarde afgerond, door Netty van Triest, maart 2011

Te beschrijven kwaliteiten en daarbij behorende indicatoren

Kwaliteiten	Indicatoren
Courantheid	Mutatiegraad
Courantheid	Leegstand
Courantheid	Weigering of acceptatiegraad
Courantheid	Populariteitsgraad
Financieel	Korte termijn opbrengst uit verhuur (kasstroom)
Financieel	Lange termijn opbrengst bij verhuur
Financieel	Opbrengst bij verkoop (uitponden)
Financieel	Economisch offer
Functioneel	Nultreden (liften)
Functioneel	Netto vloer oppervlakte
Functioneel	Aantal kamers
Functioneel	Oppervlakte buitenruimte (individueel benoemen)
Functioneel	Zorggeschikt
Bouwtechnisch	Energie label
Bouwtechnisch	Evt. ontbrekende ventilatie
Bouwtechnisch	Isolatie van dak of BG vloer
Bouwtechnisch	HR ketel
Bouwtechnisch	Technische gebreken
Bouwtechnisch	Geluid
Bewonerswaardering	Grootte woning
Bewonerswaardering	Indeling woning
Bewonerswaardering	Voorzieningen in de woning
Bewonerswaardering	Technische staat woning
Bewonerswaardering	Totaal woning
Locatiewaardering	Bereikbaarheid voorzieningen
Locatiewaardering	Kwaliteit voorzieningen
Locatiewaardering	Overlast
Locatiewaardering	Bewonerssamenstelling
Locatiewaardering	Buurt

Door middel van de toepassing van het sloopkader is wordt door de corporatie beargumenteerd waarom er een voorgenomen besluit is tot sloop of dat renovatie/groot onderhoud/instandhouding meer wenselijk is. Dit wordt per keer (per project, per herstructurering) ingebracht in het overleg met huurders en gemeente.

4. Afspraken voor uitvoeringsparagraaf Herijkte Alliantie 2011-2014

Voorgesteld wordt om de volgende afspraken tussen corporaties en gemeente op te nemen in de uitvoeringsparagraaf van de alliantie. Monitoring/bespreking tussen corporaties en gemeente vindt plaats in Taskforce overleg en-of bestuurlijk overleg.

Initiatieffase

1. Vanaf initiatieffase (besluit van corporatie om voor een bepaald gebied of complex herstructureringsplannen te gaan ontwikkelen) betreft de corporatie de gemeente
2. De gemeente en corporatie bespreken de kwantitatieve effecten in het kader van de Stedelijke Programmering (woonruimtevermeerdering of anderszins)

Planvormingsfase

De corporatie beschikt over een voorgenomen sloopbesluit:

1. De corporatie heeft het sloopkader, zoals in deze notitie wordt beschreven, toegepast en legt dit voor aan de gemeente. De corporatie volgt naast het sloopkader de Omgangscodes. De gemeente brengt advies uit.
2. De volgende projecten komen in aanmerking voor het sloopkader:
 - Projecten verbonden aan Herijkte Alliantie en verdunningsopgave, maar waar vanuit de corporaties nog ruimte is voor heroverweging: Zij komen wel in aanmerking voor het overwegings- en verantwoordingskader sloop
 - Nog onbekende sloopprojecten: dit zijn de overige projecten, en zij komen wel in aanmerking voor het overwegings- en verantwoordingskader sloop
3. De gemeente en corporatie maken afspraken over welke (nieuwbouw)woningen in het kader van de Stedelijke Programmering nodig zijn (welke woningen zijn nodig in de stad, wijk en buurt).
4. De corporatie en gemeente maken afspraken over het te doorlopen tijdstraject betreffende sloop en herbouw. De afspraken kunnen in het kader van maatwerk liggen op plan-/projectniveau. Uitgangspunt is om gronden (na sloop) niet braak te laten liggen. Enerzijds heeft de gemeente een inspanningsverplichting om de planologische procedure voor herbouw soepel en tijdig te laten verlopen. Anderzijds hebben de corporaties geen belang bij uitstel of vertraging van nieuwbouw na sloop. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal sprake zijn van noodzakelijke sloop (bijvoorbeeld in het kader van wijkontwikkeling of van verdunning), terwijl nog geen nieuwbouw voorzien is of wordt. De monitoring van het tijdspad/project zal plaats vinden in het Taskforce- en bestuurlijk overleg Alliantie.

Uitvoeringsfase

1. Corporatie maakt aan gemeente uiterlijk 3 maanden vooraf kenbaar wanneer zij een sloopplan willen uitvoeren door een aanvraag of melding
2. De corporatie en gemeente blijven het project monitoren totdat sloop is verricht en nieuwbouw is gerealiseerd.

Advies van de **gezamenlijke Bredase Huurderskoepels** (Laurentius, Singelveste-AlleeWonen en Wonen- Breda) over Afwegingskader Sloop november 2011.

Datum: 5 december 2011

AFWEGINGSKADER SLOOP november 2011

Met de voorliggende tekst - resultaat van het in 2011 gevoerde overleg met betrokkenen – kunnen de GHK instemmen, met in achtneming van een tweetal aanvullingen vermeld in onderstaande alinea's. De GHK adviseren de beschreven sloopcriteria als richtlijn te hanteren in combinatie met de genoemde documenten in de conclusie op pagina 1.

Daarnaast geven de GHK als aanbeveling, zodra het afwegingskader sloop in de praktijk wordt toegepast, vanaf de start de gehele procesgang op efficiënte wijze vast te leggen. Na afloop van het sloopproject is de evaluatie dan direct te presenteren. Wellicht kan of zal er dan geconstateerd worden dat aanpassing resp. (detail)aanvulling van het afwegingskader noodzakelijk is.

Pagina 6, 4^e alinea: de stap van beschrijving bestaande kwaliteit naar doelen in wijk of buurt, lijkt de GHK toch wel erg groot. Een tussenstap die ook genoemd wordt in het Woning op Waarde-model biedt uitkomst namelijk: welke minimale prestaties van de indicatoren zijn gehanteerd bij de afweging om al dan niet te slopen. Graag zouden wij het afwegingskader sloop met dit punt aangepast zien.

Met vriendelijke groeten,

De gezamenlijke Bredase Huurderskoepels (Laurentius, Singelveste-AlleeWonen en Wonen- Breda).