

RIS322262

INITIATIEFVOORSTEL SP

**Geen sloop zonder hoop:
verplicht draagvlak óók bij
beëindiging van de huur**



**SP^o
DEN HAAG**

Indiener: Lesley Arp
Auteur: Lorenzo Girardi
Vormgeving: Yael Keijzer

Toelichting

1. Inleiding: geen inspraak, geen gedoe?

Een gedwongen verhuizing is een van de meest ingrijpende gebeurtenissen die je mee kunt maken. Je moet je vertrouwde woning en omgeving achterlaten. De toekomst wordt onzeker: kun je wel een vergelijkbare woning voor een vergelijkbare prijs krijgen? Kun je in de buurt blijven van mensen bij wie je al jaren op de koffie komt, die je altijd kunt bellen als er iets is, en die soms op je kinderen passen? Moeten je kinderen naar een andere school, een nieuwe vriendenkring opbouwen, en misschien vertrouwde jeugdhulp achterlaten om in een onbekende wijk te settelen?

Deze en andere zorgen houden mensen soms jarenlang wakker wanneer een woningcorporatie over gaat tot sloop van hun woning. Soms is sloop broodnodig en moeten woningen die bouwkundig écht niet meer mee gaan worden vervangen. Daar komen dan moderne, goed geïsoleerde woningen voor terug. Maar soms kunnen woningen die er al een eeuw staan na renovatie makkelijk nog een eeuw mee.

Vreemd genoeg hoeven woningcorporaties de mensen die bij uitstek de gevolgen van zo'n besluit voelen, én die het beste zicht hebben op de daadwerkelijke situatie, niet mee te nemen in hun sloopbesluit. Althans: niet bij sloop zonder voortzetting van de huur. Waar bij renovatie of sloop mét voortzetting van de huur wettelijk een draagvlak van 70% onder de bewoners vereist is, geldt dit niet voor sloop zonder voortzetting van de huur. De mensen die met het meest ingrijpende besluit te maken krijgen, hebben nu dus de minste zeggenschap over zowel het sloopbesluit zelf als de uitvoering daarvan.

In die situatie is er behalve goede wil weinig dat een woningcorporatie ertoe aanzet om serieus in te zetten op participatie. Integendeel: juist omdat participatievereisten in die gevallen ontbreken, is dit een aantrekkelijk optie. ‘Geen inspraak’ staat voor een woningcorporatie gelijk aan ‘geen gedoe’; grote stappen gauw thuis. In de praktijk zien we dan ook dat het soms droevig gesteld is met de participatie en communicatie rondom sloop.

Om een schrijnend voorbeeld te noemen: in het geval van de buurt de Drenen, kregen sommige bewoners niet eens een brief in de bus. Ze moesten van bewoners uit andere straten horen dat hun woningen gesloopt zouden worden. Voordat dit besluit in kon zinken, werden ze al geconfronteerd met een maquette waar hun huis had plaatsgemaakt voor een massief

bouwblok. Dit terwijl uit participatieverslagen van de jaren daarvoor was gebleken dat de meerderheid van de bewoners tegen sloop en voor renovatie was. Voor sommige woningen bleek later dat dit technisch gezien ook gewoon had gekund.

Het komt vaker voor dat sloop doorgedrukt wordt, zonder dat dit bouwkundig noodzakelijk is of zonder dat dit nodig is voor de realisatie van extra woningen. Wanneer dit achteraf zo blijkt te zijn, is dit niet alleen een klap in het gezicht van de bewoners wiens woning gesloopt werd. Het laat ook zien dat belangen die los staan van de bouwkundige staat van de woningen de overhand kunnen nemen. Woningcorporaties, projectontwikkelaars, en ook de gemeente hebben soms belangen die haaks staan op die van de bewoners.

De mogelijkheden die er voor bewoners zijn om zich te organiseren kunnen bovendien worden bemoeilijkt door de woningcorporaties. Zo werd de bewonerscommissie bij een ander project waar veel mis ging, Weigeliaplein, pas ruim twee jaar nadat het besluit tot sloop genomen werd erkend.¹ Zij kreeg daarmee pas op het laatste moment recht op financiële ondersteuning en extern advies.

Woningcorporaties hebben verschillende mogelijkheden, waar ze helaas ook gebruik van maken, om renovatie voor sommige bewoners een onaantrekkelijke optie te maken. Ze laten onderhoud achterwege wat zowel de staat van de woningen als het woongenot niet ten goede komt. Of ze zetten leegstandbeheer in, waardoor de woningen gevuld worden met mensen zonder binding met die locatie. Bovendien kunnen ze voor- en tegenstanders van sloop tegen elkaar uitspelen. Woningcorporaties geven bijvoorbeeld te kennen dat het op een later moment lastiger wordt om gelijksoortige vervangende huisvesting te regelen en dat bewoners daarom het beste zo snel mogelijk instemmen.² Als gevolg van zulke maatregelen zijn de oorspronkelijke bewoners eerder geneigd te vertrekken, niet omdat de daadwerkelijke staat van de woningen dit noodzakelijk maakt, maar vanwege door de woningcorporaties zelf gecreëerde situaties.

¹ Zie de nota ‘Het Weigliaplein verdient (ver)beter(ing)’ ([RIS315580](#)), p.16.

² De nationale ombudsman en kinderombudsman noemen dit in hun rapport *Als je je huis moet verlaten* in algemene zin (p.14). Een vertegenwoordiger van bewonerscommissie Complex 70 geeft in gesprek met de Woonbond aan dat ook in het geval van Weigliaplein bewoners “onder druk gezet [zijn] om het aanvraagformulier voor een urgentieverklaring alvast te tekenen.” Woonbond, [Huurpeil 1](#), 2024.

2. Welke problemen vinden plaats bij sloop?

De problemen rondom sloop zonder voortzetting van de huur kunnen ruwweg onderverdeeld worden in drie categorieën: a) de onduidelijkheid die dit oplevert voor bewoners, veelal als gevolg van gebrekkige communicatie vanuit de woningcorporaties; b) een gebrekig participatieproces, als dit al plaatsvindt; c) de ongelijke positie van bewoners en hun belangen ten opzicht van de woningcorporaties, maar ook ten opzichte van elkaar en van situaties waarin gerenoveerd wordt of gesloopt wordt mét voortzetting van de huur. Het gaat niet altijd fout, maar waar het wel fout gaat komen deze problemen keer op keer terug.

1) Onduidelijkheid

- Bewoners worden te laat en onvoldoende geïnformeerd over wat er staat te gebeuren.
- Woningcorporaties zijn slecht bereikbaar voor vragen.
- Niet alle bewoners zijn op de hoogte van hun rechten, bijvoorbeeld om een bewonerscommissie op te richten, of hebben weet van bestaande bewonerscommissies.
- Informatie, over bijvoorbeeld de bouwkundige staat of rapporten die kritisch zijn over sloop, wordt niet gedeeld.³
- Woningcorporaties laten veel onduidelijk over de toekomstige situatie van de bewoners, bijvoorbeeld rondom terugkeergaranties naar gelijksoortige woningen, gezamenlijke terugkeer van buren, of toekomstige service- en parkeerkosten bij vervangende huisvesting.

Participatie zonder echte invloed laat vaak te wensen over

In en rond de Zeezwaluwstraat in Duindorp speelt er nu veel rondom sloop-nieuwbouw. Hof Wonen wil de karakteristieke arbeiderswoningen slopen om er hogere nieuwbouw voor in de plaats te bouwen.

In 2024 bleek dat 69% van de bewoners voor renovatie was. Toch lijkt Hof Wonen in te zetten op sloop. Uit onvrede over de gang van zaken is een deel van de bewonerscommissie opgestapt, waarna deze omgezet is tot een klankbord-groep. Het is onduidelijk wat de invloed van een nieuwe, inmiddels gestarte, draagvlakmeting gaat zijn op het besluit van Hof Wonen.

³ Dit speelde een rol bij het Weigliaplein. Een rapport uit 2018 was positief over renovatie, maar werd niet gedeeld met de bewoners. In 2021 kwam vervolgens een notitie die veel kritischer was op renovatie die wél werd gedeeld met de bewoners. Pas in 2022 werd ook het aanvankelijke rapport gedeeld. Overigens werd de keuze voor sloop al in 2020 gemaakt door de woningcorporatie. Daarin kon de kritischere notitie dus niet bepalend geweest zijn. Zie de nota ‘Het Weigliaplein verdient (ver)beter(ing)’ ([RIS315580](#)), p.8.

2) Gebrekkige participatie

- Er is weinig ruimte voor inspraak van bewoners en die wordt vaak pas georganiseerd wanneer de plannen in een ver gevorderd stadium zijn. Met zorgen die geuit worden, wordt weinig gedaan.
- Het is niet vanzelfsprekend dat een bewonerscommissie opgericht wordt om de belangen van een complex te vertegenwoordigen. Soms stuurt een woningcorporatie aan op het oprichten van een klankbordgroep, maar die hebben niet dezelfde rechten.
- Bewoners voelen zich onder druk gezet.
- Bewoners die welwillend staan tegenover een verhuizing worden in een vroeg stadium uitgeplaatst, soms terwijl het onderzoek naar de mogelijkheid van renovatie nog loopt, wat de collectieve onderhandelingspositie van bewoners verzwakt.

“De stopwoordjes van Staedion zijn tegenwoordig 'participatie' en 'communicatie'. Let wel, deze participatie omvat het mee mogen denken over de inrichting van een gezamenlijke moestuin, waar ik dan wel eerst even mijn eigen huis en tuin voor moet inleveren.”

Inspreeker over Dreven-Gaarden-Zichten, gemeenteraad 15 juli 2021.

3) Ongelijkheid

- Het gebrek aan vaste regels en richtlijnen rondom participatie en de afwezigheid van een collectieve draagvlakvereiste leiden tot ongelijkheid tussen bewoners, afhankelijk van initiatief dat ze zelf nemen.
- Woningcorporaties zoeken maatwerkoplossingen voor bewoners in plaats van structurele oplossingen.
- Er bestaat een ongelijke situatie tussen gevallen van sloop met en zonder voortzetting van huur.
- Er vindt geen (controle op) een evenwichtige belangenafweging plaats.

“De bewoners werden de week voor kerst met een afstandelijke, zakelijke videoboodschap op de hoogte gesteld van de slooplannen. Dit veroorzaakte veel angst en spanning bij veel van de oudere bewoners, die de briefing als zeer bedreigend hebben ervaren.”

Inspreeker over Weigeliaplein, gemeenteraad 10 juli 2024.

3. Wat moet er gebeuren?

Wanneer sloop als voldongen feit wordt behandeld, beginnen bewoners op elk vlak met een achterstand. Hierdoor ervaren ze een gebrek aan hoop en perspectief of wacht hen een moeizame, jarenlange strijd. Woningcorporaties hebben personeel, geld, en de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid, waardoor hun positie onevenredig veel sterker is dan die van hun huurders. Die hebben een fundamenteel recht op wonen, maar niet de macht om dit af te dwingen.

Er is dus alle reden voor maatregelen die bewoners meer zeggenschap geven en die voor een betere belangenafweging bij sloop zorgen. Dit initiatiefvoorstel draagt daaraan bij door het college op te dragen voor een draagvlakvereiste van 70% te zorgen bij toekomstige herzieningen van het Sociaal Statuut Den Haag voor gevallen van sloop zonder voortzetting van de huur.

Dit is een simpele maar effectieve maatregel die doorwerking heeft in de participatieketen als geheel. Het wordt immers in het belang van de woningcorporaties om bewoners zo goed mogelijk te informeren en mee te nemen bij hun onderzoek en besluitvorming. Een draagvlakvereiste schept duidelijkheid voor iedereen, waarmee jarenlang voortslepende problemen rondom sloopbesluiten voorkomen worden. In gemeenten waar al een draagvlakvereiste bestaat, is dan ook te zien dat sinds de invoering daarvan niet minder gesloopt wordt dan in gemeenten waar dit vereiste niet bestaat.⁴

Resultaat is sterk afhankelijk van de informatiepositie en organisatiekracht van bewoners

Ook een deel van de Notenbuurt in Loosduinen zou gesloopt worden. Renovatie van de typisch Haagse portiekwoningen zou te duur zijn. Bewoners vonden echter dat die optie nooit serieus overwogen was. Uiteindelijk besloot Staedion om alsnog voor groot onderhoud te kiezen in de Okkernootstraat, Koksnootstraat, Albderdastraat, Walnootstraat en aan het Notenplein. Iedereen kan zo nog 15 jaar in hun vertrouwde woning blijven.

Directeur Dré Boidin van Staedion: “We hebben genoegen genomen met iets minder rendement. Maar daar hebben we hele blije bewoners voor teruggekregen en ook dat is voor ons rendement.” (Omroep West, 7-9-2022) Zonder actief verzet van de bewoners was dit echter nooit gebeurd. Dit toont aan dat de invloed van bewoners op een sloopbesluit nu in grote mate afhankelijk is van de informatiepositie en organisatiekracht van de bewoners die op het moment van het sloopbesluit in de complexen wonen.

⁴ Zie CBS: [Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio](#). Een vergelijking van de hoeveelheid sloop per gemeente met oog op de invloed van draagvlakvereisten is om een aantal redenen ingewikkeld. Vele verschillende factoren spelen een rol bij sloop, de hoeveelheid sloop verschilt veel van jaar tot jaar, en de draagvlakvereiste is in verschillende

Doordat dit een gezamenlijk proces wordt, wordt het antagonisme waar nu vaak sprake van is tussen bewoners en woningcorporaties, en tussen voor- en tegenstanders onder de bewoners, voorkomen. Ook zorgt dit voor minder verschillen tussen de bewoners zelf, omdat eigen initiatief en inzet minder leidend worden.

Er zijn vaak allerlei redenen waarom renovatie de voorkeur heeft ten opzichte van sloop. De bewoners kunnen in hun vertrouwde woning blijven en de sociale cohesie van de buurt blijft behouden. Ook vanuit cultuurhistorische of duurzaamheidsopzichten kan renovatie de betere keuze zijn. Dit voorstel is echter niet tegen sloop, maar vóór inspraak. Hierbij zijn de volgende twee principes leidend:

- 1) Bewoners die te maken krijgen met sloop zónder voortzetting van de huur hebben recht op inspraak op dezelfde gronden als in gevallen mét voortzetting van de huur. Het is vreemd dat ze dit niet al hebben. De gedachte achter dit verschil was dat in gevallen waar de bouwkundige staat van de woningen dusdanig slecht is, sloop hoe dan ook noodzakelijk is. De praktijk leert echter dat dit bij een voornemen tot sloop niet altijd het geval is. Bewoners hebben dus júist inspraak nodig bij het aanvankelijke oordeel of sloop noodzakelijk is of niet. Zij hebben in deze zin een controlerende functie.
- 2) Het democratizeren van het sloopbesluit en de uitvoering hiervan levert een evenwichtigere belangenafweging op. Bewoners komen namelijk niet alleen op voor hun eigenbelang, maar nemen vanuit hun eigen achtergrond, waarden en kennis ook andere belangen mee. Een volwaardig participatieproces levert een beeld van wat mensen, individueel en collectief, belangrijk vinden bij de ontwikkeling van hun buurt. Daarmee wordt óók een eventueel besluit tot sloop legitiemer en wordt de uitvoering daarvan beter vormgegeven.

Woningcorporaties en de gemeente kunnen erop vertrouwen dat bewoners na een volwaardig participatieproces, waar zij vanaf het begin voldoende geïnformeerd worden en echte inspraak hebben, een redelijk oordeel zullen vellen. Maar dan moet hen dat vertrouwen wel gegund worden.

gemeenten in verschillende jaren ingevoerd. Dit alles maakt een directe vergelijking lastig. Kijken we naar sloop als percentage van de totale woningvoorraad in de periode 2020-2024, dan zien we dat gemeenten waar een draagvlakvereiste bestaat, zoals Amersfoort (0,08%, gemiddeld 57 woningen per jaar), Leiden (0,14%, gemiddeld 126 woningen per jaar) en Utrecht (0,21%, gemiddeld 352 woningen per jaar) niet of nauwelijks uit de pas lopen met het percentage sloop in Nederland als geheel (0,13%, gemiddeld 10375 woningen per jaar) of in Den Haag (0,09%, gemiddeld 237 woningen per jaar), en dat dit in die gemeenten zelfs hoger uit kan vallen.

“Keer het proces om! Verzamel gegevens en ideeën, leg ze op tafel, ga erover in gesprek met de betrokkenen en sta open voor nieuwe en onverwachte ideeën. We hebben het dan niet over participatie over bijvoorbeeld de kleur van de badkamertegels.”

Inspreeker over Weigeliaplein, gemeenteraad 10 juli 2024.

4. Achtergrond

In Nederland worden elk jaar zo'n 10.000 woningen gesloopt.⁵ Het gaat met name om sociale huurwoningen van woningcorporaties. Als gevolg hiervan gaat het bij sloop vaak om grootschalige projecten, soms hele buurten. Een sloopbesluit beïnvloedt daardoor grote hoeveelheden mensen, zowel de bewoners als de omwonenden die hun buurt radicaal zien veranderen.

Sloop zorgt ervoor dat nieuwe woningen gebouwd kunnen worden die aan alle moderne vereisten en wensen voldoen. Of het biedt de mogelijkheid om meer woningen te realiseren dan er voor de sloop waren. Er spelen meestal echter ook andere belangen mee. Zo kan de gemeente het als een goede kans zien om de infrastructuur in een bepaalde buurt aan te pakken of de sociale samenstelling van een wijk te veranderen. Projectontwikkelaars zijn vooral goed in nieuwbouw en minder gespecialiseerd in renovatie, waardoor ook zij vaak een voorkeur voor sloop hebben. En voor architecten is renovatie niet ‘sexy’, maar de mogelijkheid om een compleet nieuw gebouw of zelfs een hele nieuwe buurt te ontwerpen een unieke kans. Dergelijke zaken spelen allemaal mee in het uiteindelijke besluit tot sloop, maar staan los van enige bouwkundige noodzaak.

Soms zijn woningen bouwkundig nog in orde of in staat om gerenoveerd te worden, maar worden ze boekhoudkundig ‘op’ verklaard. Bij de aanvankelijk bouw wordt vaak uitgegaan van een levensduur van 50 jaar. Dit is de periode waarvoor de exploitatie van de woningen in de boekhouding komt te staan. Hierna worden ze afgeschreven. Het feit dat woningen vervolgens voor bijna nul in de boeken komen te staan, is een boekhoudkundige werkelijkheid. De gebouwen staan er dan immers nog en hebben nog steeds hun gebruikswaarde. De daadwerkelijke levensduur van de basisstructuur

⁵ CBS: [Voorraad woningen; standen en mutaties vanaf 1921](#).

moet volgens sommige experts vaak eerder in termen van eeuwen dan decennia bekeken worden.⁶

Sloop is dus meestal geen bouwkundige noodzaak maar een financiële keuze voor woningcorporaties. Zij hebben een financiële prikkel om woningen te vervangen door iets met een hogere boekhoudkundige waarde. Het is veelzeggend dat sloop in de particuliere sector veel zeldzamer is. Daar wordt het gezien als een vorm van kapitaalvernietiging.

Omdat het bij sloop vaak om sociale woningbouw gaat, raakt dit veelal mensen met een lager inkomen of (sociaal) kwetsbare groepen. Onder andere ouderen met een lager inkomen, zorgdoelgroepen, en statushouders kunnen immers voorrang krijgen bij sociale huisvesting. Zij zijn om verschillende redenen vaak minder in staat om bezwaar te maken tegen besluiten van de woningcorporatie, zich te organiseren, of de weg naar de gemeente te vinden.

⁶ *Business Insider* sprak hierover enkele experts. Lector Duurzame Renovatie Haica van Nunen van de Hogeschool Rotterdam denkt dat een huis gemiddeld minimaal 120 jaar mee kan en dat dit bij goed onderhoud niet beperkt wordt door de bouwkundige staat, maar door de functionaliteit. Hoogleraar Housing Systems Peter Boelhouwer van de TU Delft denkt dat moderne huizen prima 300 jaar mee kunnen. Emeritus hoogleraar Andre Thomsen van de TU Delft gaat in *Follow The Money* nog verder: “Dat woningen een beperkte levensduur hebben is onzin. Als je ze regelmatig goed aanpakt, kun je die eindeloos vervangen.”

5. Kritische rapporten

Mede door een aantal spraakmakende gevallen, waaronder in Den Haag, is er de laatste jaren veel aandacht voor de problemen rondom (een gebrek aan) participatie bij sloop. Dit heeft onder andere geleid tot kritische rapporten van de kinderombudsman en nationale ombudsman, en van de Speciaal Rapporteur van de Verenigde Naties. Ook heeft er een poging plaatsgevonden om tot landelijke regelgeving te komen.

Kinderombudsman en nationale ombudsman

In 2024 brachten de kinderombudsman en nationale ombudsman een gezamenlijk rapport uit over de knelpunten die bewoners ervaren wanneer hun woning gesloopt of gerenoveerd gaat worden.⁷ De algehele conclusie van dit rapport is dat bewoners onvoldoende invloed hebben op het besluitvormingsproces. Het rapport bevestigt de genoemde problemen rondom communicatie richting bewoners, het oprichten van bewonerscommissies, en het onder druk zetten van bewoners door de woningcorporaties. Het constateert dat gemeenten vaak pas bij bewoners in beeld komen wanneer ze het niet eens zijn met het besluit van de woningcorporatie én zij de weg naar de gemeenteraad of een wethouder weten te vinden. De ombudsmannen raden dan ook aan dat gemeenten zich actiever opstellen en de betrokkenheid van bewoners bij sloop- en renovatieprojecten vanaf het begin beter borgen.

“Gedegen belangenvertegenwoordiging en voldoende toegang tot informatie moet structureel zijn ingebetekend in sloophandelingen en renovatieprojecten en de randvoorwaarden daarvoor moeten verplicht worden gerealiseerd. Dit moet niet afhankelijk zijn van de welwillendheid en bekwaamheid van medewerkers van woningcorporaties en ambtenaren van gemeenten.”

Rapport ‘Als je huis moet verlaten’

⁷ Kinderombudsman en Nationale Ombudsman, [Als je huis moet verlaten](#).

VN-rapportage huisvesting in Nederland

Een Speciaal Rapporteur van de Verenigde Naties bracht eind 2023 een bezoek aan Nederland met oog op het recht op huisvesting.⁸ Als onderdeel daarvan ging hij onder andere langs bij het Weigeliaplein in Den Haag. Het daaruit volgende rapport is kritisch op het feit dat huisvesting in Nederland vooral als beleidsdoel wordt gezien in plaats van als een beschermd en afdwingbaar recht van individuen. Het rapport constateert dat besluiten over sloop top-down genomen worden en het resultaat lijken van geheime deals tussen gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars. Bestaande mechanismes voor huurdersparticipatie en consultatie werken onvoldoende en de intentie tot sloop wordt onvoldoende van tevoren bekend gemaakt, vaak op een willekeurige en lukrake wijze. Het rapport gaat zelfs zo ver dat het de vernietiging van sociale woningen die structureel in orde zijn een onverdedigbare schending in termen van mensenrechten noemt. De Speciaal Rapporteur raadt dan ook aan om bewoners betere bescherming bij en adequate kennisgeving voor sloop te geven.

“[H]ousing is understood only as a policy objective, not as a protected and enforceable right of individuals against the State or other duty bearers, which is the fundamental characteristic of all human rights.”

Rapport Speciaal Rapporteur VN

Landelijke plannen

De Rijksoverheid heeft gereageerd op het rapport van de Speciaal Rapporteur van de Verenigde Naties. In haar reactie erkent de Rijksoverheid het belang van zorgvuldige participatie bij sloop- en renovatietrajecten. Specifiek wordt daarbij het plan van een Nationaal sloop- en renovatiestatuut genoemd,⁹ dat mede in samenwerking met de Woonbond en de koepel van woningcorporaties Aedes tot stand was gekomen. Het doel van dit landelijke statuut was onder andere om te zorgen “dat participatie van de

⁸ Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Balakrishnan Rajagopal

⁹ Concept nationaal statuut voor sloop- en renovatietrajecten

huurdersvertegenwoordiging in trajecten vroegtijdig plaatsvindt en op een zorgvuldige en transparante manier wordt georganiseerd.”¹⁰

Het concept Nationaal sloop- en renovatiestatuut, dat geen draagvlakver eiste had opgenomen voor sloop zonder voortzetting van de huur, is in 2024 verworpen door de Verenigingsraad van de Woonbond. De reden hiervoor is de vrees dat dit statuut de ondergrens tot nieuwe standaard zou maken. De afwijzing van de Verenigingsraad van de Woonbond moet dus gezien worden als een aanmoediging om lokaal de handschoen op te pakken en meer dan het absoluut minimale vast te leggen. De Verenigingsraad benadrukte in het bijzonder het belang van het in een vroeg stadium betrekken van bewoners en het geven van voldoende inspraak in het besluit.¹¹

¹⁰ [Kabinet/reactie op VN-rapport over adequate huisvesting](#), p.7.

¹¹ <https://www.woonbond.nl/nieuws/achterban-woonbond-verwerpt-sociaal-statuut/>

6. Juridisch kader

Voor renovatie- en sloopprojecten moeten woningcorporaties verplicht een reglement opstellen waarin de basisrechten van de huurders staan: het Sociaal Statuut (in andere gemeenten ook wel: Algemeen Sociaal Statuut of Kaderafspraken).¹² Het Sociaal Statuut geeft vorm aan de rechten en plichten die voortvloeien uit het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het overleg huurders verhuurders (ook wel: Overlegwet).¹³ Dit wordt vaak concreet uitgewerkt in een Sociaal Plan voor een specifiek project, maar dit is niet verplicht. Het Sociaal Statuut beschrijft onder andere het participatieproces voor huurders bij renovatie of sloop vanaf het moment waarop de corporatie het voornemen heeft om te gaan renoveren/slopen.

Bij renovatie of sloop mét voortzetting van de huurovereenkomst is 70% instemming van de bewoners wettelijk verplicht.¹⁴ Bij sloop zónder voortzetting van de huurovereenkomst is dat niet het geval. Dit kan echter wel vastgelegd worden in het Sociaal Statuut. In sommige gemeenten is gereeld dat ook in die gevallen een bepaald percentage van de bewoners moet instemmen voordat een definitief besluit genomen kan worden. Zo is in het zogeheten Utrechtse Participatie Model opgenomen dat bij sloop 60% draagvlak nodig is.¹⁵ In de Sociale Statuten van Amersfoort en Leiden is 70% draagvlak vastgelegd.¹⁶

Het Sociaal Statuut komt tot stand via overleg tussen de woningcorporatie(s), de huurdersorganisatie(s), bewonerscommissies,¹⁷ en de gemeente.¹⁸ De rol van de gemeente is verder niet gedefinieerd. Zij is tenminste systeemverantwoordelijke ten aanzien van het huisvestingsbeleid en de afspraken daarover met de woningcorporaties, maar heeft de ruimte om

¹² [Woningwet artikel 55b](#), lid 1.

¹³ De Overlegwet geldt voor alle woningcorporaties en voor commerciële verhuurders met minstens 25 woningen.

¹⁴ [Burgerlijk Wetboek, artikel 220](#), lid 3. Wanneer het gaat om sloop zonder behoud van de huurovereenkomst geldt [Burgerlijk Wetboek, artikel 274](#).

¹⁵ [Algemeen Sociaal Plan Utrecht 2022-2023](#)

¹⁶ [Sociaal Statuut Amersfoort](#) & [Sociaal Statuut Leiden](#).

¹⁷ [Overlegwet artikel 1](#), lid 1 maakt onderscheid tussen twee soorten huurdersvertegenwoordiging: huurdersorganisatie (behartigt belangen alle huurders) en bewonerscommissie (behartigt belangen bewoners van het wooncomplex waarin zij wonen).

¹⁸ [Woningwet artikel 55b](#), lid 2 verplicht dat woningcorporaties overleg voeren over het reglement met het college, huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Volgens de [Overlegwet](#) moet de woningcorporatie over het sociaal statuut overleg voeren met huurdersorganisaties. Wanneer de corporatie afwijkt van het advies van de huurdersorganisaties, moeten de redenen daarvoor schriftelijk gemotiveerd worden.

zelf invulling te geven aan haar rol betreffende het overleg over het Sociaal Statuut.

Op steeds meer plekken is de gemeente een actieve partner in de vormgeving van het Sociaal Statuut en is ze medeondertekenaar. Dit is een logische ontwikkeling, gezien de sociale en maatschappelijke problemen ten gevolge van grootschalige sloop steeds vaker bij de politiek terecht komen. Huurders met problemen slaan alarm bij politieke partijen en vraagstukken als de sociale cohesie in onze buurten en de sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden gaan ook het stadsbestuur aan.

In Den Haag spraken woningcorporaties Staedion, Haag Wonen, Hof Wonen, en hun huurdersorganisaties af om eens in de 5 jaar gezamenlijk één Sociaal Statuut op te stellen. Het huidige Sociaal Statuut Den Haag¹⁹ werd in 2023 vastgelegd voor de periode tot en met 2027.

“De beste manier om het machtsverschil tussen huurders en instanties te doorbreken, is een verplichte draagvlakmeting. In sommige gemeenten is dit al de praktijk.”

De Woonbond²⁰

¹⁹ [Sociaal Statuut Den Haag 2023 – 2027](#)

²⁰ <https://www.woonbond.nl/nieuws/machtsverschil-nekt-huurders-bij-sloopplannen/>

Het initiatiefvoorstel van de SP

Gezien de terugkerende problemen bij sloop zonder voortzetting van de huur, de onevenredig zwakke positie van bewoners ten opzichte van woningcorporaties die hieraan ten grondslag ligt, en de recente rapporten die betere participatie rondom sloop voorstellen, stelt de SP voor om in toekomstige herzieningen van het Sociaal Statuut Den Haag een draagvlakvereiste van 70% bij sloop zonder voortzetting van de huur op te nemen.²¹

Er wordt bewust gekozen voor een draagvlak van 70%, zodat bewoners die te maken krijgen met sloop zonder voortzetting van de huur op dat vlak dezelfde rechten krijgen als bewoners die te maken krijgen met renovatie of sloop mét voortzetting van de huur. Verder is dit de eenvoudigste manier om woningcorporaties ertoe aan te zetten een volwaardig participatieproces voor hun bewoners in te richten, waarvan de kaders uiteraard ook in het Sociaal Statuut uitgewerkt kunnen worden.

In de gemeenteraad is in 2021 al een motie van de SP aangenomen waarin gevraagd wordt om een sloopkader op te stellen.²² Dit zal ervoor zorgen dat de gemeente oog heeft voor draagvlak en een evenwichtigere belangenafweging, maar garandeert nog niet dat bewoners als volwaardige deelnemers in het proces van de woningcorporaties meegenomen worden. Dit initiatiefvoorstel is wat dat betreft een aanvulling die zeggenschap concreet neerlegt waar die óók thuishoort: bij de bewoners zelf.

Omdat de voorgestelde draagvlakvereiste samenhangt met de samenstelling van de bewoners en woningcorporaties soms al ver voorafgaand aan een eventueel sloopbesluit overgaan op leegstandbeheer, stelt dit voorstel ook voor om bewonerscommissies een expliciet adviesrecht te geven over voornemens tot gebruik van leegstandbeheer wanneer woningcorporaties de intentie hebben om de optie tot sloop te onderzoeken. Dit adviesrecht bij een voornemen tot wijziging van het verhuurbeleid bestaat krachtens de Overlegwet al, maar wordt niet altijd voldoende gehanteerd door de woningcorporaties.²³ Hiermee volgt dit voorstel het advies van de Woonbond.²⁴

²¹ Een dergelijk voorstel was in 2018 ook punt 1 van het 7-puntenplan ‘Vergroot zeggenschap huurders bij renovatie en sloop’ van de Haagse PvdA. De noodzaak hiervoor is gezien de casuïstiek van de afgelopen 7 jaar onverminderd hoog.

²² ‘Kom met een Sloopkader’ ([RIS309743](#))

²³ [Overlegwet artikel 5](#)

²⁴ [Woonbond: Handreiking huurdersparticipatie bij renovatie en sloop](#)

Financiële paragraaf

De voorgestelde maatregel is in principe kostenneutraal. De draagvlakvereiste die voorgesteld wordt vereist uiteraard een draagvlakmeting, waarvan de eindverantwoordelijkheid bij de woningcorporaties ligt. De woningcorporaties kunnen hiervoor gebruik maken van hun bestaande budgetten voor communicatie en participatie, niet anders dan ze nu al doen. Vaak laten woningcorporaties al een draagvlakmeting uitvoeren als onderdeel van hun participatiatraject, ook wanneer dit niet verplicht is. Wat dit voorstel daaraan verandert is de status van de uitslag met betrekking tot het te nemen sloopbesluit. Hiertoe zijn dan ook geen aanvullende gemeentelijke middelen nodig.

Ontwerpraadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Den Haag, in vergadering bijeen op [datum], gelezen het voorstel van Lesley Arp, SP.

Besluit:

Het college opdracht te geven om:

- I. Bij de volgende herziening van het Sociaal Statuut Den Haag te zorgen dat een draagvlakvereiste van 70% op wordt genomen voor gevallen van sloop zonder voortzetting van huur.
- II. Bij de volgende herziening van het Sociaal Statuut Den Haag te zorgen dat een adviesrecht op wordt genomen omtrent het instellen van leegstandbeheer voor bewonerscommissies of, indien er geen bewonerscommissie bestaat, de betreffende huurdersorganisatie wanneer woningcorporaties de intentie hebben om de optie tot sloop te onderzoeken.
- III. De raad voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe Sociaal Statuut Den Haag te informeren over de wijze waarop bovenstaande punten zijn geland in het statuut.