



Huurders Belang Zederik

Secretariaat: De Kooi 7
4233 GP AMEIDE
E: HBZederik@gmail.com

Referentie: 2026001
Betreft: Omgevingswet versus Overlegwet (WoHV)
Aan: -
Van: Leo Smit, bestuursvoorzitter HBZ

Memo

Ameide, 17 februari 2026

Vragen aan ChatGTP en NotebookLM

Vraag 1

Geef concreet aan wat een gemeente of corporatie juridisch moet doen bij zo'n sloop/nieuwbouw-traject? (bijv. welke stappen en termijnen betrokkenen moeten krijgen?)



Reactie 1

Hieronder geef ik een **concreet en praktisch stappenoverzicht** van wat een **gemeente** en een **woningcorporatie** juridisch moeten doen bij sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen (100+ jaar oud, beschermd dorpsgezicht).

Ik splits het in:

1. Gemeente (ruimtelijk spoor – Omgevingswet)

2. 🏠 Corporatie (huurdersspoor – huurrecht & Overlegwet)
 3. ⌚ Belangrijke termijnen
 4. ⚖️ Waar procedures elkaar raken
-

1 Wat moet de gemeente doen?

(Kader: Omgevingswet + Awb)

Stap 1 – Check planologische passendheid

- Past sloop/nieuwbouw binnen het **omgevingsplan**?
- Zo niet: is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig?
- Beschermd dorpsgezicht → extra toets aan erfgoedregels.

Stap 2 – Participatie beoordelen

De initiatiefnemer (vaak de corporatie) moet bij de aanvraag aangeven:

- of participatie is gedaan
- hoe
- wat de resultaten zijn

De gemeente:

- beoordeelt of participatie **voldoende is gemotiveerd**
- kan dit meewegen in haar besluit

Let op: participatie is meestal geen harde ontvankelijkheidseis, maar motivering is verplicht.

Stap 3 – Vergunningprocedure

Bij sloop/nieuwbouw gaat het meestal om:

- Omgevingsvergunning voor bouwactiviteit
- Sloopactiviteit
- Eventueel monumentenactiviteit

◆ Reguliere procedure

- Beslistermijn: **8 weken**
- Eenmalige verlenging: +6 weken
- Geen zienswijzen vooraf
- Bezwaar mogelijk ná vergunningverlening (6 weken)

◆ Uitgebreide procedure (bij zwaardere afwijkingen)

- Ontwerpbesluit ter inzage: **6 weken**
- Iedereen kan zienswijzen indienen
- Definitief besluit daarna
- Beroep rechtstreeks bij rechtbank

Bij beschermd dorpsgezicht is vaak sprake van zwaardere toetsing; soms wordt de uitgebreide procedure gevolgd.

Stap 4 – Terinzagelegging

Bij ontwerpbesluit:

- Publicatie in Gemeentebblad
- Ter inzage gedurende 6 weken
- Mogelijkheid voor zienswijzen

Na definitief besluit:

- 6 weken bezwaar (reguliere procedure)
 - of 6 weken beroep (uitgebreide procedure)
-

Stap 5 – Erfgoedtoets

Gemeente moet:

- cultuurhistorische waarden meewegen
- advies vragen aan monumentencommissie (indien vereist)
- besluit goed motiveren bij sloop

Motiveringslat ligt hoger bij beschermd dorpsgezicht.

2 Wat moet de woningcorporatie doen?

Hier spelen drie regimes:

- Burgerlijk Wetboek (huurrecht – sloop)
 - Wet op het overleg huurders verhuurder
 - Eventuele volkshuisvestelijke regels
-

A. Overleg met huurdersorganisatie (Overlegwet)

Corporatie moet:

✓ Tijdig informeren

Over:

- voorgenomen sloop
- herhuisvesting
- sociaal plan
- planning

✓ Overleg voeren

- Huurdersorganisatie heeft overlegrecht
- Bij belangrijke beleidswijzigingen: adviesrecht

Bij sloop wordt dit vrijwel altijd als beleidswijziging gezien.

✓ Reactietermijn voor advies

Wet noemt geen vaste weken, maar:

- redelijk termijn bieden
 - praktijk: 4–6 weken is gebruikelijk
-

B. Individuele huurders (huurrecht)

Bij sloop moet corporatie:

Stap 1 – Sloopgrond aantonen

Er moet sprake zijn van:

- dringend eigen gebruik (art. 7:274 BW)
- sloop met vervangende nieuwbouw is erkende grond

Stap 2 – Huur opzeggen

- Schriftelijk
- Minimaal **6 maanden opzegtermijn**
- Reden vermelden

Huurder moet instemmen. Zo niet:

Stap 3 – Naar de rechter

Corporatie moet beëindiging laten toetsen.

Rechter beoordeelt:

- noodzaak sloop
 - belangenafweging
 - herhuisvesting
-

C. Verhuiskostenvergoeding

Bij gedwongen verhuizing wegens sloop:

- Wettelijke minimale vergoeding (jaarlijks vastgesteld)
- In 2025 ± €7.000+ (indicatief; wordt jaarlijks aangepast)

Vaak wordt aanvullend sociaal plan afgesproken.

3 Overzicht belangrijke termijnen

Stap	Termijn
Beslistermijn reguliere vergunning	8 weken (+6 verlenging)
Terinzagelegging ontwerpbesluit	6 weken
Bezwaar tegen besluit	6 weken
Beroep rechtbank	6 weken
Opzegtermijn huur	Minimaal 6 maanden
Advies huurdersorganisatie	Redelijke termijn (vaak 4–6 weken)

4 Waar raken de procedures elkaar?

Er lopen twee sporen parallel:

Spoor 1 – Publiekrechtelijk

Vergunning → bezwaar → beroep

Spoor 2 – Privaatrechtelijk

Opzegging huur → rechter → ontruiming

Belangrijk:

- Een vergunning betekent niet automatisch dat huurders moeten vertrekken.
- Een beëindigde huur betekent niet automatisch dat vergunning onherroepelijk is.
- Beide trajecten kunnen elkaar vertragen.

5 Extra aandacht bij beschermd dorpsgezicht

Gemeente moet:

- zwaardere motivering geven
- erfgoedbelangen expliciet wegen
- zorgvuldig participatieproces aantonen

Corporatie moet:

- sloopnoodzaak goed onderbouwen
- renovatiealternatief serieus onderzoeken
- sociaal plan zorgvuldig opstellen

De rechter kijkt strenger naar proportionaliteit als het om historische panden gaat.

6 Praktisch: wat gebeurt vaak in goede trajecten?

1. Vooroverleg gemeente – corporatie
2. Cultuurhistorisch onderzoek
3. Participatieplan
4. Overleg huurdersorganisatie
5. Sociaal plan
6. Vergunningaanvraag
7. Parallel herhuisvestingstraject

Als dit niet zorgvuldig gebeurt, stijgt de kans op:

- bezwaarprocedures
- beroep bij rechtbank
- vertraging van 1–3 jaar

Vraag 2

Wat kan de rol zijn van een burger die zich als externe adviseur / gids opwerpt? Welke belangen kan/mag hij vertegenwoordigen voor de huurders?

De Externe Adviseur voor Huurders: Rollen, Rechten en Mandaat

GEEN SPREKER NAMENS "ALLE HUURDERS"
Mag zonder expliciet mandaat nooit beweren de hele gemeenschap te vertegenwoordigen.

FORMEL MANDAAT & BELANGEN

HUURDERSBELANG **ERFGOEDBELANG**
Adviseur moet juridisch helder maken welke partij hij op welk moment vertegenwoordigt.

DRIE ROLLEN VAN DE ADVISEUR

Informele Ondersteuner vs. Gemachtigde
Zonder schriftelijke machtiging heeft een adviseur geen zelfstandige juridische positie in het besluitvormingsproces.

Adviseur van de Huurdersorganisatie
De adviseur ondersteunt bij overleg en advies, maar de formele rechten blijven bij de organisatie.

Zelfstandig "Dorpsbelang"-initiatief
Alleen een belanghebbende (zoals een directe omwonende) kan zelfstandig procederen op basis van persoonlijk belang.

MET MACTHIGING
Juridische actie: Zienswijzen indienen, bezwaar maken; Mag vertegenwoordigen: individuele huurders.

OVERZICHT: WAT MAG EEN ADVISEUR DOEN OP BASIS VAN STATUS?

STATUS ADVISEUR	MAG VERTEGENWOORDIGEN	JURIDISCHE ACTIE
MET MACTHIGING	Individuele huurders	Zienswijzen indienen, bezwaar maken
NAMENS ORGANISATIE	De huurdersorganisatie	Meeschrijven aan adviezen, onderhandelen
ZONDER MANDAAT	Alleen eigen belang	Geen formele inspraak namens derden

Reactie 2

Goede vraag — dit is juridisch én praktisch een belangrijk onderscheid.

Bij sloop/nieuwbouw in beschermd dorpsgezicht (onder de Omgevingswet en met sociale huur) kan een burger zich op verschillende manieren "opwerpen" als externe adviseur of gids. Maar zijn formele positie hangt volledig af van **wie hem mandaat geeft**.

Ik splits het in vier mogelijke rollen

1 Informele ondersteuner van huurders

Dit is de meest voorkomende situatie.

De burger:

- helpt huurders informatie te begrijpen
- begeleidt hen bij gesprekken
- adviseert over rechten
- helpt bij het opstellen van brieven of zienswijzen

Juridische positie

Hij heeft **geen zelfstandige positie** in het besluitvormingsproces.
Hij kan alleen optreden:

- namens individuele huurders met schriftelijke machtiging
- of namens een huurdersorganisatie als die hem inschakelt

Zonder machtiging vertegenwoordigt hij niemand juridisch.

2 Gemachtigde van individuele huurders

Op basis van de Algemene wet bestuursrecht mag een belanghebbende zich laten vertegenwoordigen.

Met schriftelijke machtiging kan hij:

- zienswijzen indienen
- bezwaar maken
- beroep instellen
- inspreken bij de gemeente
- stukken opvragen

⚠ Maar: hij vertegenwoordigt dan uitsluitend de personen die hem expliciet machtigen — niet “alle huurders”.

3 Adviseur van een huurdersorganisatie

Als er een formele huurdersorganisatie of bewonerscommissie is (onder de Wet op het overleg huurders verhuurder), kan die:

- een externe adviseur inschakelen
- zich laten bijstaan bij overleg met de verhuurder

In dat geval kan hij:

- meeschrijven aan adviezen
- deelnemen aan overleg
- inhoudelijk adviseren over sloop/nieuwbouw
- onderhandelen over sociaal plan

Maar: de formele rechten (adviesrecht, overlegrecht) blijven bij de huurdersorganisatie, niet bij de adviseur.

4 Zelfstandig optredend “dorpsbelang”-initiatief

Soms profileert iemand zich als:

- erfgoedbeschermers
- vertegenwoordiger van het dorpsgezicht
- spreekbuis van “de buurt”

Dan geldt:

🔍 Is hij belanghebbende?

Alleen als hij:

- zelf in de directe nabijheid woont (persoonlijk belang)
- of een rechtspersoon vertegenwoordigt met statutaire doelstelling gericht op het gebied

Een individuele burger kan niet zomaar “het algemeen belang” of “alle huurders” vertegenwoordigen.

Welke belangen mag hij vertegenwoordigen?

Dat hangt af van zijn mandaat.

Hij mag vertegenwoordigen:

- individuele huurders (met machtiging)
- huurdersorganisatie (indien ingehuurd)
- eigen persoonlijk belang (als omwonende)
- belangen van een rechtspersoon waarvan hij bestuurder is

Hij mag niet:

- zonder mandaat spreken namens “alle huurders”
- zonder statutaire basis spreken namens “het dorp”
- zelfstandig formele rechten uit de Overlegwet claimen
- onderhandelen namens huurders zonder opdracht

Belangrijk onderscheid: huurdersbelang vs. erfgoedbelang

Bij sloop in beschermd dorpsgezicht kunnen belangen uiteenlopen:

Belang	Wie kan dat dragen
Woonzekerheid	Huurders
Sociaal plan	Huurdersorganisatie
Behoud dorpsgezicht	Erfgoedstichting / omwonenden
Betaalbaarheid nieuwbouw	Huurders
Stedenbouwkundige kwaliteit	Gemeente

Een externe adviseur kan meerdere belangen combineren, maar juridisch moet helder zijn **welk belang hij vertegenwoordigt**.

Risico's van een "zelfbenoemde" adviseur

Gemeenten en corporaties worden voorzichtig als:

- het onduidelijk is wie hij vertegenwoordigt
- hij geen mandaat kan tonen
- hij escaleert zonder formele positie
- hij belangen vermengt (erfgoed + huurders + politiek)

Dat kan participatie bemoeilijken.

Strategisch verstandig model

Als huurders een externe gids willen inzetten, is juridisch het meest zuiver:

1. Oprichten of activeren van een bewonerscommissie
2. Formeel mandaat vastleggen
3. Externe adviseur contracteren
4. Duidelijke rolafbakening maken

Dan is zijn positie helder in:

- overleg met corporatie
 - participatietraject onder de Omgevingswet
 - eventuele bezwaarprocedures
-

Samenvattend

Een burger kan:

- Informeel adviseur zijn → geen formele rechten
- Gemachtigde zijn → namens specifieke personen
- Adviseur van huurdersorganisatie → ondersteunend
- Zelf belanghebbende zijn → alleen voor eigen belang

Maar hij kan niet zonder mandaat spreken namens "de huurders" of "de gemeenschap".

Vraag 3

Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen de Omgevingswet en de Overlegwet?



Reactie 3

De belangrijkste verschillen tussen de **Omgevingswet** en de **Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)** liggen in hun doelstellingen, de betrokken partijen en de juridische reikwijdte. Hoewel beide wetten relevant zijn bij projecten zoals de sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen, zijn het onafhankelijke regelingen die naast elkaar bestaan.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste verschillen op basis van de bronnen:

1. Doel en Reikwijdte

- **Omgevingswet:** Deze wet is gericht op **participatie in het besluitvormingsproces over de fysieke leefomgeving**. Het gaat om ruimtelijke besluiten en projecten, zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor sloop of nieuwbouw.
- **Overlegwet:** Deze wet richt zich specifiek op de **relatie tussen huurders en hun verhuurder**. Het doel is om huurders te betrekken bij het interne beleid en het beheer van de verhuurder (zoals een woningcorporatie).

2. Belanghebbenden

- **Omgevingswet:** Kent een brede definitie van belanghebbenden. Dit omvat niet alleen de huurders, maar ook **direct omwonenden, andere inwoners van een wijk, bedrijven en maatschappelijke organisaties**.
- **Overlegwet:** Is uitsluitend bedoeld voor **huurders**, die vertegenwoordigd worden via huurdersorganisaties of bewonerscommissies.

3. Juridische Rechten en Verplichtingen

- **Omgevingswet:** Participatie is een kernprincipe, maar de vorm is niet inhoudelijk voorgeschreven. Er geldt vooral een **motiveringsplicht**: de initiatiefnemer moet bij de vergunning-

aanvraag aangeven *of* en *hoe* er aan participatie is gedaan en wat de resultaten zijn. Participatie geeft echter geen directe bevoegdheid om een besluit te blokkeren.

- **Overlegwet:** Deze wet geeft huurdersvertegenwoordigers formele rechten, zoals het **recht op informatie, overleg, advies en agendering**. Bij zaken als sloop heeft een huurdersorganisatie doorgaans een **verzwaard adviesrecht**.

Vergelijkingstabel

Op basis van de bronnen kunnen de verschillen als volgt worden samengevat:

Aspect	Omgevingswet	Overlegwet
Kernfocus	Ruimtelijke besluiten/projecten	Beleid en beheer van de verhuurder
Wie praat mee?	Brede groep (omwonenden, bedrijven, etc.)	Huurders (via organisaties/commissies)
Rol van deelname	Motiveringsplicht bij aanvraag	Formeel recht op overleg en advies
Effect	Geen directe blokkadeweek	Invloed via overlegprocedures

Interactie tussen de wetten

Het is belangrijk om te weten dat de Omgevingswet de verhuurder niet ontslaat van zijn verplichtingen onder de Overlegwet. In een slooptraject lopen deze procedures vaak **parallel maar juridisch gescheiden**: de gemeente toets het ruimtelijke plan (Omgevingswet), terwijl de corporatie het overleg met de huurders moet voeren over zaken als herhuisvesting en het sociaal plan (Overlegwet).

Vraag 4

Wat zegt de Omgevingswet over participatie bij een project voor sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen? Wie zijn belanghebbenden? Alleen de huurders of de direct omwonenden. Ook andere inwoners van een plaats?

Zijn er overeenkomsten of tegenstrijdigheden met de Wet Overleg Huurder Verhuurder?

Participatie bij Sloop & Nieuwbouw: Wie Praat Er Mee?

Sinds de invoering van de Omgevingswet is participatie bij sloop en nieuwbouw een kernprincipe. Hoewel deze wet zich richt op de fysieke leefomgeving en een brede groep belanghebbenden, blijft de Wet Overleg Huurder Verhuurder (Overlegwet) specifiek van kracht voor de relatie tussen huurder en corporatie.

Wie zijn de Belanghebbenden?

Brede groep betrokkenen



Naast huurders en direct omwonenden kunnen ook lokale verenigingen en erfgoedorganisaties als belanghebbende worden aangemerkt.

Impact bepaalt de kring



De gemeente of initiatiefnemer bepaalt wie wordt betrokken op basis van de verwachte impact van het project.

Beschermd dorpsgezicht breidt uit



Bij historische locaties hebben ook inwoners uit de rest van de plaats vaker een stem.

Omgevingswet vs. Overlegwet

Ruimtelijk vs. Beleidsmatig



De Omgevingswet gaat over het bouwproject zelf;



de Overlegwet over de relatie tussen huurder en verhuurder.

Motiveringsplicht vs. Adviesrecht



Onder de Omgevingswet moet de aanvrager participatie motiveren,



terwijl huurders onder de Overlegwet recht hebben op formeel advies.

Belangrijkste verschillen tussen wettelijke kaders

Aspect	Omgevingswet (OW)	Overlegwet (WoHV)
Focus	De fysieke leefomgeving en projecten	Beleed en beheer van de verhuurder
Doelgroep	Iedereen met een direct belang	Huurders en bewonerscommissies
Status	Motiveringsplicht bij aanvraag	Recht op informatie en advies

Reactie 4

Hieronder een overzicht van wat de **Omgevingswet** zegt over **participatie bij een project voor sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen**, wie daarbij als **belanghebbenden** worden gezien, en hoe dat zich **verhoudt tot de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)**.

1. Participatie onder de Omgevingswet

Wat zegt de wet?

De Omgevingswet (vanaf 1 januari 2024) maakt participatie een **kernprincipe** in het proces van ruimtelijke besluiten en omgevingsvergunningen. Dat betekent:

- **Participatie is gericht op het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden** bij de besluitvorming over een project of activiteit (bijv. sloop/nieuwbouw).
- De wet **bepaalt niet precies hoe participatie moet worden georganiseerd** — de vorm en mate zijn bewust niet inhoudelijk voorgeschreven zodat maatwerk kan worden toegepast. ([Ontwikkelaarsportaal](#))

Wettelijke vereisten

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer aangeven:

- **Of participatie heeft plaatsgevonden.**
- **Hoe dit is gedaan.**
- **Wat de resultaten van de participatie zijn.**

Deze informatie moet worden opgenomen bij de vergunningaanvraag (artikel 7.4 Omgevingsregeling). **Participatie zelf is doorgaans niet verplicht, maar de toelichting op de aanvraag wel.**

([Informatiepunt Leefomgeving](#))

! Alleen in uitzonderlijke gevallen (zoals bij “buitenlandse omgevingsplanactiviteiten” die de gemeenteraad aanmerkt) kan participatie wél echt een voorwaarde zijn om een aanvraag überhaupt in behandeling te nemen. ([Informatiepunt Leefomgeving](#))

2. Wie zijn de belanghebbenden onder de Omgevingswet?

De Omgevingswet spreekt niet uitsluitend over huurders of omwonenden, maar gebruikt een bredere definitie van “belanghebbenden”. Onder participatie kunnen vallen:

A. Direct betrokkenen

- **Direct omwonenden** — mensen die in de directe omgeving wonen en mogelijk hinder of effecten ondervinden van de sloop/nieuwbouw.
- **Huurders van de te slopen/nieuw te bouwen woningen** — zij hebben direct belang bij veranderingen in hun woonomgeving.

B. Verdere belanghebbenden

De Omgevingswet noemt als mogelijke belanghebbenden:

- **Inwoners van de plaats of wijk** die vanwege de leefomgeving bij het project betrokken willen zijn.
- **Bedrijven, maatschappelijke organisaties, andere bestuursorganen** die worden geraakt door de plannen. ([Ontwikkelaarsportaal](#))

👉 Het gaat dus niet automatisch alleen om huurders en direct omwonenden: de gemeente/initiatiefnemer bepaalt op basis van impact welke partijen als belanghebbenden worden betrokken. ([Ontwikkelaarsportaal](#))

3. Overeenkomsten en verschillen met de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)

Omgevingswet (OW)

- ✓ Gericht op **participatie in het besluitvormingsproces over een ruimtelijk project** zoals sloop/nieuwbouw.
- ✓ Betrekken van een **brede groep belanghebbenden**, waaronder bewoners, bedrijven, organisaties, en omwonenden.
- ✓ Geen verplichting tot specifieke werkvorm of consensus; wel een **motiveringsplicht** over participatie bij de vergunningaanvraag. ([Ontwikkelaarsportaal](#))

🔴 **Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)**

- ✓ Specifiek gericht op de relatie tussen **huurders (via huurdersorganisaties of bewonerscommissies)** en hun **verhuurder** (woningcorporatie of groot verhuurder).
- ✓ Regelt:
 - recht op informatie over beleid en beheer;
 - overlegrecht;
 - adviesrecht;
 - agenderingsrecht;
 - jaarlijkse overlegverplichting.
- ✓ Vooral bedoeld om **huurdersvertegenwoordigers** te betrekken bij intern beleid van de verhuurder, niet bij gemeentelijke omgevingsbesluiten. ([Aedes](#))

🎯 **Belangrijkste verschillen**

Aspect	Omgevingswet	Overlegwet
Doel	Betrekken van belanghebbenden bij ruimtelijke besluiten	Betrekken van huurders bij beleid en beheer van verhuurder
Reikwijdte	Brede fysieke leefomgeving (projecten/vergunningen)	Relatie verhuurder – huurders
Belanghebbenden	Bewoners, omwonenden, maatschappelijke partijen, etc.	Huurders via huurdersorganisaties/bewonerscommissies
Historie van deelname	Verplicht om aan te geven wat is gedaan	Recht op overleg en advies
Bindend effect	Geen directe bevoegdheid om besluit te blokkeren	Kan in praktijk wel invloed krijgen via overlegprocedures

❗ De OW verplicht dus niet automatisch huurdersparticipatie in de zin van de Overlegwet. Het participatietraject onder de Omgevingswet en het overleg tussen huurders en verhuurder staan **naast elkaar**, maar zijn onafhankelijk regelingen voor verschillende doelen.

Praktisch voorbeeld: sloop en nieuwbouw sociale huur

Bij een plan tot sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen zou je als initiatiefnemer onder de **Omgevingswet** bijvoorbeeld:

- een **participatieplan** opstellen;
- huurders, omwonenden, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden vroegtijdig informeren;
- bijeenkomsten organiseren, informatie beschikbaar stellen, meningen inventariseren;
- in de **vergunningaanvraag motiveren** hoe participatie is uitgevoerd en wat de reacties zijn. ([Ontwikkelaarsportaal](#))

Daarnaast blijft de verhuurder (bijv. woningcorporatie) onder de **Overlegwet** verplicht:

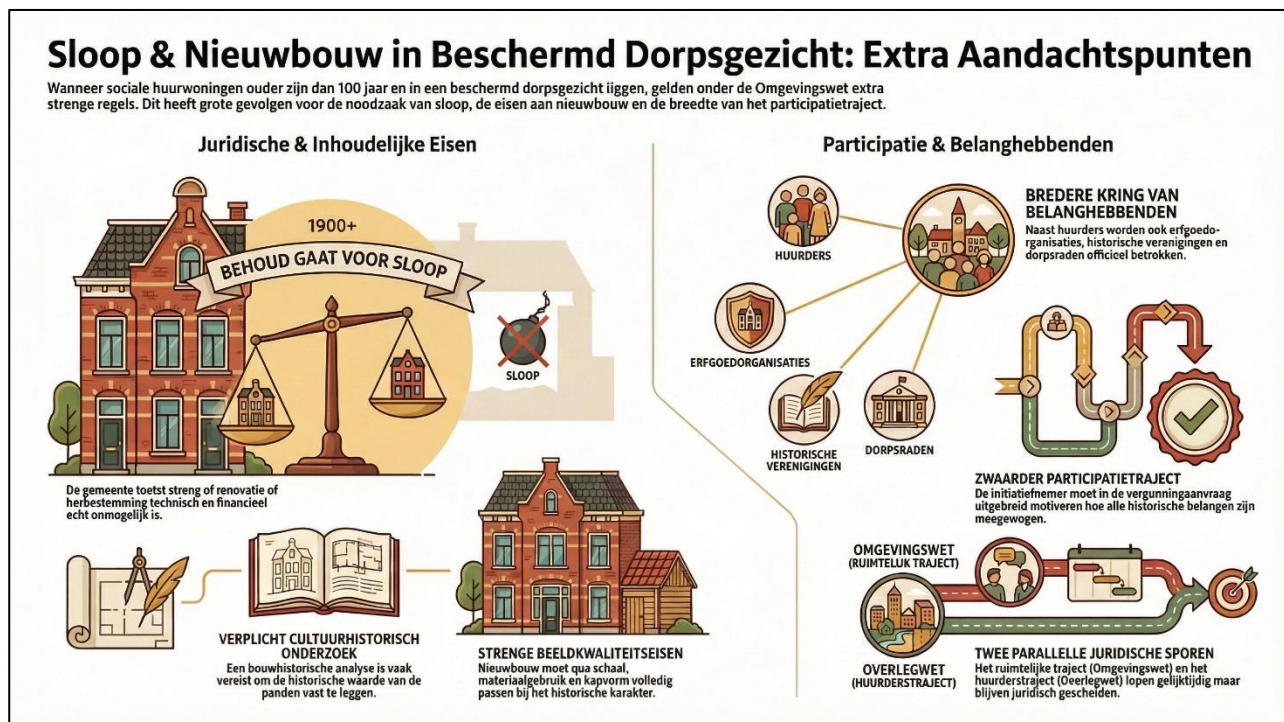
- huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies te informeren over voorgenomen sloop/nieuwbouw;
- die partijen overleg en advies te bieden volgens de regels van de Overlegwet. ([Aedes](#))

Samenvatting

- De **Omgevingswet verplicht participatie** bij besluitvorming rond projecten zoals sloop/nieuwbouw, maar laat ontwerp en vorm aan de initiatiefnemer over. ([Ontwikkelaarsportaal](#))
- **Belanghebbenden zijn breder dan alleen huurders of direct omwonenden**; inwoners van de plaats, maatschappelijke organisaties en bedrijven kunnen ook betrokken worden. ([Ontwikkelaarsportaal](#))
- De **Overlegwet** is een aparte regeling die huurders en verhuurders betreft bij intern beleid en beheer van woningen — ook bij zaken als sloop en renovatie — maar staat **los van de Omgevingswet**. ([Aedes](#))

Vraag 5

De betrokken woningen zijn ruim 100 jaar oud en behoren tot beschermd dorpsgezicht. Wat zijn daar de extra aandachtspunten voor?



Reactie 5

Als de woningen **ruim 100 jaar oud zijn** én liggen binnen een **beschermd dorpsgezicht**, dan gelden onder de Omgevingswet extra inhoudelijke én procedurele aandachtspunten. Dat heeft gevolgen voor **sloop, nieuwbouw**, én de manier waarop participatie wordt ingericht. Hieronder de belangrijkste punten.

1 Beschermd dorpsgezicht: wat betekent dat juridisch?

Een beschermd dorpsgezicht is een gebied dat vanwege zijn historische structuur en karakter is aangewezen op grond van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet). De bescherming ziet niet alleen op individuele panden, maar op:

- de **ruimtelijke structuur**
- het **straatbeeld**
- de **rooilijnen**
- de **bebouwingsmassa en kapvormen**
- het **historische ensemble**

Binnen zo'n gebied gelden aanvullende regels in het **omgevingsplan** van de gemeente.

☞ Dat betekent dat sloop en nieuwbouw bijna altijd vergunningplichtig zijn en inhoudelijk streng worden getoetst.

2 Extra vergunningvereisten

Bij sloop/nieuwbouw in beschermd dorpsgezicht moet doorgaans rekening worden gehouden met:

- ✓ **Omgevingsvergunning voor:**
 - **Sloopactiviteit**

- **Bouwactiviteit**

- Mogelijk een **monumentenactiviteit** (als het om een gemeentelijk of rijksmonument gaat)

Wanneer het een rijksbeschermd dorpsgezicht betreft, speelt ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed indirect een rol via beleidskaders.

De gemeente zal toetsen aan:

- het omgevingsplan
- erfgoedbeleid
- welstandscriteria
- cultuurhistorische waardenkaart

3 Extra inhoudelijke aandachtspunten bij sloop

Sloop in beschermd dorpsgezicht ligt gevoelig. De gemeente zal kijken naar:



A. Noodzaak van sloop

- Is behoud of renovatie mogelijk?
- Is herbestemming onderzocht?
- Zijn alternatieven in beeld gebracht?



B. Cultuurhistorische onderbouwing

Vaak is een **bouwhistorisch onderzoek** of **cultuurhistorische analyse** vereist.



C. Beeldkwaliteit

Nieuwbouw moet passen bij:

- schaal
- materiaalgebruik
- kapvorm
- gevelritmiek
- positionering op het perceel

Nieuwbouw hoeft geen kopie te zijn, maar moet het karakter van het dorpsgezicht respecteren.



4 Participatie: zwaardere belangenafweging

In beschermd dorpsgezicht wordt participatie gevoeliger, omdat:

- erfgoedorganisaties zich kunnen melden
- historische verenigingen belanghebbende kunnen zijn
- bredere inwoners van het dorp betrokken kunnen raken
- politieke aandacht kan ontstaan

Naast huurders en direct omwonenden kunnen dus ook:

- lokale historische kringen
- dorpsraden
- erfgoedstichtingen
- ondernemers in het centrumgebied

als belanghebbenden worden aangemerkt.

De kring van belanghebbenden wordt dus breder dan alleen bewoners.



5 Belanghebbenden in juridische zin

Volgens de Algemene wet bestuursrecht (die onder de Omgevingswet blijft gelden) is een belanghebbende:

Degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

In beschermd dorpsgezicht kunnen dat zijn:



Direct belanghebbenden

- Huurders

- Eigenaren
- Direct omwonenden

Mogelijke overige belanghebbenden

- Erfgoedorganisaties met statutaire doelstelling gericht op bescherming van cultuurhistorie
- Ondernemers die aantoonbaar geraakt worden
- Verenigingen die opkomen voor het dorpsgezicht

Maar: **niet iedere inwoner van de plaats is automatisch belanghebbende**. Er moet sprake zijn van een concreet en rechtstreeks belang.

6 Relatie met de Wet op het overleg huurders verhuurder

De Wet op het overleg huurders verhuurder blijft volledig van toepassing als het om sociale huur gaat.

Extra aandachtspunt bij sloop:

- Bij sloop/nieuwbouw heeft de huurdersorganisatie doorgaans **verzwaard adviesrecht**.
- Er kunnen sociaal plan-verplichtingen gelden.
- Verhuiskostenvergoeding kan verplicht zijn.
- Instemming van huurders kan nodig zijn bij renovatie; bij sloop geldt een andere procedure.

 **Let op:** De Overlegwet ziet op de relatie verhuurder–huurders, terwijl de Omgevingswet ziet op het ruimtelijke besluit. In beschermd dorpsgezicht lopen die trajecten vaak parallel maar juridisch gescheiden.

7 Praktische risico's bij sloop in beschermd dorpsgezicht

- Grotere kans op bezwaar en beroep
- Politieke gevoeligheid
- Strengere motiveringseisen
- Mogelijke vertraging door erfgoedtoets
- Reputatierisico voor corporatie of gemeente

8 Samengevat: extra aandachtspunten

Bij 100+ jaar oude sociale huurwoningen in beschermd dorpsgezicht moet je extra letten op:

1. Cultuurhistorische onderbouwing
2. Streng sloop-toets
3. Erfgoed- en welstandseisen
4. Verbreding van kring van belanghebbenden
5. Zwaarder participatietraject
6. Parallel overlegtraject met huurders op basis van de Overlegwet
7. Verhoogde kans op bezwaar/beroep

Vraag 6

Werk uit:

- wanneer huurders sloop juridisch kunnen tegenhouden
- of hoe groot de kans van slagen is bij bezwaar in beschermd dorpsgezicht
- of wat de grootste fouten van gemeenten/corporaties zijn in dit soort trajecten

Vanuit de rol van huurders/huurdersorganisatie.



Reactie 6

Hieronder werk ik dit uit **vanuit de positie van huurders / huurdersorganisatie** bij sloop/nieuwbouw van sociale huur in beschermd dorpsgezicht, onder de Omgevingswet en de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Er lopen altijd twee juridische sporen:

1. **Publiekrechtelijk spoor** → vergunning (gemeente)
2. **Privaatrechtelijk spoor** → beëindiging huurovereenkomst (rechter)

Huurders kunnen sloop alleen écht tegenhouden als ze op één van die sporen juridisch succes boeken.

1 Wanneer kunnen huurders sloop juridisch tegenhouden?

A. Via het huurrecht (sterkste wapen)

De corporatie moet bij sloop de huur beëindigen wegens “dringend eigen gebruik” (art. 7:274 BW).

Een rechter toetst:

1. Is sloop daadwerkelijk noodzakelijk?
2. Is renovatie een reëel alternatief?
3. Is belangenafweging in het nadeel van de huurder?
4. Is passende vervangende woonruimte beschikbaar?

Huurders kunnen winnen als:

- ♦ Sloop niet noodzakelijk is (bijv. renovatie technisch/financieel haalbaar is).
- ♦ De onderbouwing ondeugdelijk is.
- ♦ Er geen concreet en uitvoerbaar nieuwbouwplan ligt.
- ♦ Geen passende herhuisvesting is geregeld.
- ♦ Het sociaal plan onredelijk is.
- ♦ De vergunning nog onzeker of vernietigd kan worden.

Bij 100+ jaar oude panden in beschermd dorpsgezicht kan het argument “renovatie is mogelijk” sterker zijn dan bij naoorlogse bouw.

⚠ Belangrijk: Zolang de rechter geen ontbinding uitspreekt, kan de corporatie niet ontruimen. Dit spoor biedt vaak de meeste feitelijke vertraging.

B. Via bezwaar/beroep tegen de vergunning

Huurders zijn belanghebbenden bij de vergunning.

Zij kunnen:

- Zienswijzen indienen (bij uitgebreide procedure)
- Bezwaar maken (reguliere procedure)
- Beroep instellen bij rechtbank

Wanneer maken zij kans?

Ze hebben vooral kans als:

- ♦ Cultuurhistorische waarden onvoldoende zijn onderzocht.
- ♦ Alternatieven niet serieus zijn gewogen.
- ♦ Participatie gebrekkig was.
- ♦ De motivering van sloop in beschermd dorpsgezicht onvoldoende is.
- ♦ Er strijd is met het omgevingsplan.

Maar:

De bestuursrechter toetst terughoudend. Hij kijkt of de gemeente “in redelijkheid” tot dit besluit kon komen. Dat betekent: winnen is mogelijk, maar niet eenvoudig.

2 Hoe groot is de kans van slagen in beschermd dorpsgezicht?

Realistisch beeld:

✚ Zonder duidelijke procedurefouten:

Kans beperkt (grofweg 20–30%).

✚ Met duidelijke gebreken:

- Geen cultuurhistorisch onderzoek
- Slechte motivering
- Onvoldoende belangenafweging

Dan kan vernietiging zeker (40–60% afhankelijk van ernst).

Wat vaak doorslaggevend is:

1. Is het dorpsgezicht als geheel beschermd of zijn individuele panden monument?
2. Is het pand zelf cultuurhistorisch waardevol?
3. Heeft de gemeente expliciet gemotiveerd waarom sloop toch aanvaardbaar is?

Als de gemeente een zorgvuldig erfgoedrapport heeft en nieuwbouw stedenbouwkundig goed onderbouwt, is vernietiging lastig.

Maar: vernietiging leidt vaak tot vertraging en hernieuwde besluitvorming.

3 Grootste fouten van gemeenten (waar huurders op kunnen inzetten)

✗ 1. Onvoldoende erfgoedmotivering

- Alleen verwijzen naar “verouderd vastgoed”
- Geen expliciete afweging cultuurhistorische waarden
- Geen monumentenadvies

Dit is in beschermd dorpsgezicht een klassiek zwak punt.

✗ 2. Participatie als formaliteit

- Alleen informatieavond achteraf
- Geen verwerking van reacties
- Geen participatieverslag met inhoudelijke reactie

Onder de Omgevingswet moet participatie worden gemotiveerd. Een dun verslag is kwetsbaar.

✗ 3. Alternatieven niet onderzocht

Gemeente moet kunnen uitleggen waarom renovatie niet volstaat.

Als dit ontbreekt → kwetsbaar besluit.

✗ 4. Onvoldoende belangenafweging

Belangen huurders moeten expliciet worden gewogen:

- sociale binding
- woonduur
- kwetsbaarheid bewoners

Als dit niet zichtbaar gebeurt → aanknopingspunt voor beroep.

4 Grootste fouten van corporaties (waar huurders juridisch sterk staan)

✗ 1. Te vroeg huur opzeggen

Als vergunning nog niet rond is, kan rechter beëindiging weigeren wegens onzekerheid.

✗ 2. Geen serieuze renovatievariant

Rechter kan oordelen dat sloop niet noodzakelijk is.

✗ 3. Slechte herhuisvesting

Passende woonruimte moet concreet en beschikbaar zijn — niet alleen theoretisch.

✗ 4. Overlegwet niet serieus nemen

De huurdersorganisatie moet:

- tijdig informatie krijgen
- redelijk advies kunnen geven
- serieus worden gehoord

Wordt advies genegeerd zonder motivering → juridisch kwetsbaar.

5 Strategisch sterkste positie voor huurders

De sterkste aanpak is combinatie van:

1. Actieve huurdersorganisatie (formeel georganiseerd)
2. Deskundig tegenonderzoek (bouwkundig / erfgoed)
3. Inhoudelijke zienswijzen
4. Parallel druk via huurrecht
5. Goede documentatie van procedurefouten

Alleen emotionele argumenten (“het is zonde”) winnen zelden.

Technisch-juridische argumenten winnen vaker.

6 Wat kunnen huurders realistisch bereiken?

Niet altijd volledige stopzetting.

Maar vaak wel:

- Vertraging (1–2 jaar)
- Betere nieuwbouwplannen
- Hoger sociaal plan
- Extra verhuiskostenvergoeding
- Terugkeergarantie
- Faseringsaanpassingen
- Behoud van (delen van) karakteristieke elementen

In praktijk leidt stevig verweer vaak tot betere onderhandelingspositie.

7 Belangrijk realisme

Als:

- Gemeente zorgvuldig heeft gemotiveerd
- Erfgoedtoets solide is
- Corporatie renovatie serieus heeft onderzocht
- Herhuisvesting goed geregeld is

Dan is het juridisch moeilijk om sloop volledig tegen te houden.

Rechters geven corporaties veel ruimte bij herstructurering, mits zorgvuldig.
