

2e versie JUNI 2026
Bewonersvereniging Zeezwaluwstraat e.o.

ZWARTBOEK

WOONSTICHTING HOF WONEN

ZEEZWALUWSTRAAT - PLUVIERSTRAAT





Inhoudsopgave

1. Voorwoord
2. inleiding
3. Geregisseerde schijnparticipatie
4. Opgelegde geheimhouding
5. Schending van de rechten van huurders
6. De externe "onafhankelijk" adviseur
7. 2e bewonerspeiling mislukt
8. 3e bewonerspeiling november 2025
9. Onmogelijke beloftes
10. 40 jaar geen onderhoud
11. De woningen zijn nog prima te renoveren
12. Toevallige willekeur
13. Sociale cohesie
14. De bewonersvereniging wordt door Hof Wonen genegeerd
15. Huurders niet welkom in de klankbordgroep
16. Misleiding door de huurdersraad
17. Buiten de boot vallen voor een leuke ritsel woning
18. Hof Wonen heeft geen oog voor het ensemble
"Zeezwaluwstraat-Zeezwaluwhof-oude kleuterschool".
19. Natura 2000 duingebied
20. Hoe nu verder ? (wensen en aanbevelingen)



1. Voorwoord.

40 jaar geen onderhoud, opgelegde geheimhouding, onmogelijke beloftes en toezeggingen, een schimmige adviseur, een misleidende rapportage van de huurdersraad, het zwart maken van huurders, intimidatie van huurders, niet informeren van huurders, misleiden van huurders, onjuist informeren van de gemeente(raad), schendingen van de rechten van huurders, negeren van de bewonersvereniging.

De waslijst aan mistanden die de bewoners in de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat in Duindorp al ruim 2 jaar met woonstichting Hof Wonen te voorduren hebben is lang. De huurders worden letterlijk ziek van de stress. Maar volgens woonstichting Hof Wonen is er allemaal niets aan de hand.

Dit zwartboek dat we liever nooit hadden hoeven schrijven, benoemt deze misstanden.

2. Inleiding.

In november 2023 ontvingen de huurders van Hof Wonen 'nieuwsbrief 1' waarin werd aangekondigd dat er iets met de woningen moest gebeuren; renovatie of sloop-nieuwbouw.

Het gaat daarbij om Zeezwaluwstraat 6 t/m 120, Pluvierstraat 57 t/m 73 en 76, 81 en 85, Markensestraat 2 en Meeuwenstraat 69.

Totaal gaat het om 72 woningen.

Omdat Hof Wonen de Bewonersvereniging Zeezwaluwstraat e.o. stelselmatig blijft negeren, heeft de vereniging tot haar spijt weinig keus dan het uitbrengen van dit zwartboek. Dit hadden we graag anders gezien.

Veel liever waren we in gesprek met Hof Wonen over deze zaken.

3. Geregisseerde schijnparticipatie.

In april 2024 vond op uitnodiging van Hof Wonen de eerste bewonersbijeenkomst plaats, waaruit de 1e klankbordgroep is voortgekomen, welke in augustus 2024 de bewonerscommissie is geworden.

Vanaf de start in april 2024 is door Hof Wonen aan de huurders de participatie worst voorgehouden dat bewoners mochten meepraten wat de beste oplossing is voor wat er met de woningen moet gebeuren; renoveren of slopen.

Daarbij werd keer op keer door Hof Wonen verzekerd dat alle opties nog open stonden.

Maar uit alles bleek dat Hof Wonen een geregisseerd schijnparticipatie traject aan het uitrollen was en helemaal geen zin had in renoveren.

De optie renovatie was er puur voor de schijn, zodat het leek alsof er nog iets te kiezen was.

Een huurder merkte op dat als Hof Wonen de woningen had willen renoveren, ze wel een brief hadden gestuurd met de mededeling dat de woningen gerenoveerd zouden worden en Hof Wonen niet zo ingewikkeld zou doen met vele bijeenkomsten waarbij steeds 3 managers en een projectleider aanwezig waren. Dit alles leek onderdeel van het vooraf geregisseerde schijnparticipatie traject om de aanwezige huurders rijp te maken voor sloop.

Op de bijeenkomsten mochten de huurders luisteren naar wat Hof Wonen te vertellen had en naar de PowerPoint presentaties van Hof Wonen kijken en vragen stellen, en dat was dan volgens Hof Wonen de participatie. En als er geklaagd werd dat er geen sprake was van participatie, werd dit door Hof beantwoord dat "geinformeerd worden" ook participatie is. Maar daar dachten de huurders toch echt anders over.

De huurders in de bewonerscommissie werden door Hof Wonen veelal behandeld als kleuters met infantiele opmerkingen als "we zijn met jullie aan een reisje begonnen, maar we weten nog niet waar naar toe". Dit alles had tot gevolg dat steeds minder huurders nog naar de bijeenkomsten kwamen. Helaas zou het allemaal nog veel erger worden.

4. Opgelegde geheimhouding.

De bewonerscommissie werd voortdurend door Hof Wonen onder druk gezet, dat er tegen de ruim 60 huurders die niet in de bewonerscommissie zaten niets gezegd mocht worden over wat er besproken werd in de bewonerscommissie.

Hof Wonen zei dan: WIJ informeren de huurders, en niet jullie !

De opgelegde geheimhouding geldt tot op de dag van vandaag en is ook terug te lezen in de door Hof Wonen gemaakte notulen.



Ook de leden van de 2e klankbordgroep mogen niets zeggen tegen de ruim 60 andere huurders over wat de klankbordgroep bespreekt.

Bizar, want een bewonerscommissie of klankbordgroep moet juist een goed contact hebben met haar achterban en moet hen regelmatig informeren.

Zwijgplicht en geheimhouding past daar niet bij.

De geheimhouding ging zo ver dat nadat een klankbordlid aan een bewoner de datum en locatie van de volgende bijeenkomst had verteld, de projectleider aan de klankbordgroep een mail stuurde dat degene die dit verteld had zich bij Hof Wonen moest komen melden.

Dit werd door de klankbordgroep als intimiderend ervaren.



5. Schending van de rechten van huurders.

De door Hof Wonen opgelegde geheimhouding aan de opgeheven bewonerscommissie en aan de huidige klankbordgroep is in strijd met het beginsel van een bewonerscommissie en klankbordgroep. En is een grote schending van de rechten van huurders.

In de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (de WOHV) is immer bepaald dat een bewonerscommissie of klankbordgroep, de huurders die zij vertegenwoordigt op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

Het informeren en betrekken van de ruim 60 huurders die niet in de klankbordgroep zitten werd echter door de opgelegde geheimhouding onmogelijk gemaakt.

Nadat het bestuur per 1 april 2025 uit de bewonerscommissie gestapt is vanwege de onwerkbaar situatie, heeft Hof Wonen op 10 april 2025 de bewonersvereniging opgeheven en omgezet in een klankbordgroep die bestaat uit 6 huurders.

Hof Wonen heeft de afgelopen 14 maanden veel met deze klankbordgroep vergaderd over wat er met de woningen zou moeten gebeuren, maar de klankbordgroep mag van Hof Wonen geen informatie delen met de ruim 60 huurders die niet in de klankbordgroep zitten over wat er besproken is. De klankbordgroep heeft ook geen telefoonnummer, geen emailadres, geen contactpersoon, geen website en verspreid geen nieuwsbrieven of iets dergelijks. De huurders worden door de klankbordgroep nergens over geïnformeerd.

De klankbordgroep heeft ook een advies uitgebracht aan het bestuur van Hof Wonen over wat er met de woningen moet gebeuren.

De ruim 60 huurders die niet in de klankbordgroep zitten zijn niet bij dit advies berokken geweest, de bewoners zijn niet geconsulteerd door de klankbordgroep, anders dan met de mislukte bewoners enquête.

De huurders hadden toch op zijn minst betrokken moeten worden bij het advies dat de klankbordgroep aan het bestuur van Hof Wonen gegeven heeft over wat er met de woningen moet gebeuren.

Dat dit niet is gebeurd is zeer kwalijk te noemen en een grote schending van de rechten van de huurders.

6. De externe "onafhankelijk" adviseur.

Een manager van Hof Wonen heeft door een onjuiste voorstelling van zaken, de bewonerscommissie bewogen akkoord te gaan met de aanstelling van een onafhankelijk adviseur van Adviesbureau Inicio uit Rotterdam.

Hierbij maakte de manager van Hof Wonen misbruik van zijn opgebouwde vertrouwensrelatie met de bewonerscommissie.

In de vergadering van de bewonerscommissie van 23 september 2024 vertelde de manager dat de adviseur van bureau Inicio de enige beschikbare onafhankelijk adviseur is. En er vroeger meer onafhankelijk adviseurs werkzaam waren, zoals bureau Steenvlinder, maar dat Steenvlinder en de andere bureaus allemaal gestopt zijn vanwege te weinig vraag naar hun diensten.

Deze uitspraken waren onjuist en misleidend want er zijn wel andere externe adviseurs, bijvoorbeeld de adviseurs van de Woonbond maar ook nog vele anderen. Dit had Hof Wonen tegen de toen nog onervaren bewonerscommissie moeten zeggen.

De adviseur blijkt al 20 jaar werk voor Vestia te doen en een sterke relatie met Hof Wonen te hebben, het vroegere Vestia.

Uit alles blijkt dat er van enige onafhankelijkheid van de adviseur geen sprake is.

De adviseur lijkt vooral als stroman van Hof Wonen te werken om in de bewonerscommissie en klankbordgroep de (sloop)agenda van Hof Wonen uit te rollen en om controle te houden over de klankbordgroep.

Ook trok de adviseur in de vergaderingen de onderwerpen op de agenda direct naar zich toe, waardoor het hebben van een normale discussie ondermijnd werd. De adviseur gaat zijn rol als adviseur ver te buiten. Om een voorbeeld te geven wilde de adviseur niet hebben dat de bewonerscommissie "Nieuwsbrief 2" uitgaf, die door het bestuur al in concept geschreven was. De adviseur zei dat de Nieuwsbrief 2 niet nodig was, deze niets zou toevoegen en gaf het bestuur opdracht om de nieuwsbrief te schrappen en te veranderen in een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst van Hof Wonen. Dit terwijl het bestuur vond dat Nieuwsbrief 2 wel nodig was om huurders te informeren, maar de adviseur wist bewoners te overtuigen dat informatie nu niets zou toevoegen. Hoe de adviseur te werk gaat zou helemaal de rol niet moeten zijn van een extern onafhankelijk adviseur in een bewonerscommissie of klankbordgroep.

Als de adviseur werkelijk een goede onafhankelijk adviseur was geweest, dan had hij ten aanzien van de door Hof Wonen opgelegde geheimhouding, de leden van de bewonerscommissie en klankbordgroep meteen moeten waarschuwen en zeggen: "Let op, die geheimhouding is niet in jullie belang en het mag ook niet volgens de wet, want jullie moeten de andere huurders informeren".

Maar ook al kwam de geheimhouding in iedere vergadering ter sprake, de adviseur keek weg en vond de geheimhouding prima.

Ook toen de klankbordgroep het advies aan het bestuur van Hof Wonen gaf over wat er met de woningen moest gebeuren zonder dat de ruim 60 andere huurders geconsulteerd waren, greep de adviseur niet in.

Sterker nog, hij schreef het advies zelf en de klankbordgroep kreeg 24 uur de tijd om op het conceptadvies te reageren.

Dit is op zijn zachts gezegd, niet zoals het hoort te gaan !

7. 2e bewonerspeiling mislukt.

De adviseur is ook door Hof Wonen gevraagd om de 2e bewonerspeiling uit te voeren.

Dit is vooraf niet door Hof Wonen met het bestuur van de bewonerscommissie overlegd. Het bestuur vond dat de bewonerscommissie zelf een partij mocht kiezen die de peiling ging uitvoeren. Dat Hof Wonen er op stond dat de adviseur de peiling ging uitvoeren was voor het bestuur mede reden om per 1 april 2025 op te stappen, omdat de situatie met de de adviseur en Hof Wonen onwerkbaar was..

Met de peiling is door de adviseur van Inicio prutswerk geleverd. Op 7 mei 2025 werd door Inicio met een kort rommelig anoniem briefje bij de huurders aangekondigd dat op 9 mei gestart zou worden met huisbezoeken om de peiling af te nemen. Maar op 9 mei werd slechts een handvol huurders bezocht, en liep de adviseur van Inicio schreeuwend over straat uit een enquêtegesprek weg, nadat een bewoner hem een kritische vraag stelde over de bewonerspeiling. Dat was nogal raar en het voorval bleek bij toeval ook opgenomen te zijn.

Ook was het raar dat het daarna ruim een maand stil bleef rond de enquête, totdat op 11 juni het enquêteformulier bij alle bewoners zonder aan te bellen in de bus werd gegooid. Dit had tot gevolg dat er volgens Inicio slechts 28 bewoners aan de peiling hadden deelgenomen en er geen duidelijke voorkeur kon worden vastgesteld voor renovatie of sloop nieuwbouw.

Er is geen naloopactie geweest door nog eens bij de bewoners langs de deur te gaan die de enquête niet hebben ingevuld, terwijl zo'n naloopactie wel gebruikelijk is. De uitvoering van de 2e peiling door Inicio had zo ontzettend veel beter gekund. Bijvoorbeeld door er meer werk van te maken en bewoners te enthousiasmeren voor de peiling. In het licht dat Hof Wonen perse wilde dat de adviseur van Inicio de peiling ging uitvoeren, is het extra wrang dat Inicio de peiling zo amateuristisch slecht heeft gedaan.

8. 3e bewonerspeiling november 2025

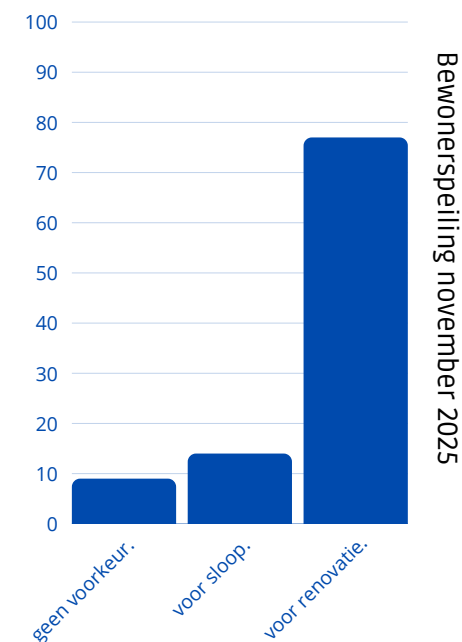
Nadat Inicio de 2e bewonerspeiling liet mislukken en zowel de klankbordgroep als de bewonersvereniging nog niet wisten of de mening van de huurders na de 1e peiling van Hof Wonen van november 2023 (uitslag: 69% voor renovatie, 24 voor sloop-nieuwbouw, 7% geen voorkeur) na 2 jaar veranderd zou zijn, hebben 3 leden van de klankbordgroep tezamen met een lid van de bewonersvereniging in november 2025 een nieuwe peiling uitgevoerd.

Dit was zeer veel werk, gedurende 5 dagen is langs de deuren gegaan.

Met de uitkomst: 77% voor renovatie en tegen de sloop, 14% voor sloop-nieuwbouw en 9% geen voorkeur.

Deze 3e peiling van november 2025 wordt door Hof Wonen genegeerd alsof deze niet bestaat.

Ook wordt deze 3e peiling van november 2025 niet genoemd in de afdoeningsbrief van 10 februari 2026 van het college, waarin de mislukte peiling van Inicio van mei/juni 2025 wel genoemd is.



9. Onmogelijke beloftes.

Bij veel bewoners in Duindorp is nog steeds veel opgekropte wrok naar Hof Wonen (het vroegere Vestia) ten aanzien van de vorige sloopronde rond 2009 van oa de rijksmonumenten het Meeuwenhof en Pluvierhof. Er werden toen door Vestia 1100 sociale huurwoningen gesloopt en werd aan de bewoners toegezegd dat men kon terugkeren naar de nieuwbouw.

Dit liep echter anders, er werden maar 750 woningen teruggebouwd waarvan slechts 350 sociale huurwoningen.

De Duindorpers voelden zich bedot en belazerd door Vestia en die wrok leeft nog steeds in grote mate.

Je zou denken dat Hof Wonen daarom alles op alles doet, om het dit keer anders en beter te doen en probeert om de goodwill van bewoners weer een beetje terug te winnen. Maar niets is minder waar.

Ook nu bij de sloopplannen van de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat zijn door Hof Wonen weer onmogelijke toezeggingen gedaan.

Hof Wonen vertelde de klankbordgroep en de bewonerscommissie keer op keer tot in den treuren, dat in geval van sloop-nieuwbouw, de bewoners die in Duindorp willen blijven, van Hof Wonen binnen 1 jaar een goede woning in Duindorp terugkrijgen. Dit werd iedere keer maar weer verteld door Hof Wonen. De leden van de klankbordgroep/bewonerscommissie hebben (vaak) aangegeven dat dat weinig realistisch lijkt, omdat er niet veel woningen vrij komen in Duindorp, hooguit enkele woningen, maar geen 70 binnen 1 jaar. Maar volgens Hof Wonen zagen de bewonerscommissie en klankbordgroep dat niet goed. De bewoners kregen steeds weer te horen dat Hof Wonen 1400 woningen in Duindorp heeft waarvan er op jaarbasis 10% door verhuizing en overlijden et cetera vrijkomen, en er dus ruim voldoende woningen voor de huurders zijn om in Duindorp te blijven.

En dat Hof Wonen zich actief gaat inspannen om alle huurders die dat willen weer een goede en mooie woning in Duindorp te geven.

In de Powerpoint presentatie van 17 februari 2025 gaat Hof Wonen bij de beantwoording van vraag 2 hier bijvoorbeeld nader op in.

Echter, gelet op de beantwoording van de schriftelijke vragen van mevrouw Lesley Arp door Hof Wonen, lijkt Hof Wonen nu toch op die stellige beloftes aan de bewoners terug te komen. Hof Wonen lijkt die toezeggingen "binnen 1 jaar een woning in Duindorp" zelfs te ontkennen.

Als dat zo is, dan zijn de klankbordgroep en bewonerscommissie bedrogen en misleid om mee werking voor de sloop-nieuwbouw plannen te krijgen.





10. 40 jaar geen onderhoud.

De woningen zijn door Vestia (nu hof wonen) 40 jaar niet onderhouden. Sinds 1985 niet. Veel voordeuren in de Pluvierstraat zien er niet uit omdat er amper nog verf op de deuren zit.

Dit terwijl je voordeur toch het aangezicht van je woning is. Sommige huurders hebben uit schaamte de voordeur maar zelf geschilderd. Ook enkele dakkapellen lekken door 40 jaar geen onderhoud.

Van het geld dat Hof Wonen 40 jaar lang op het onderhoud heeft uitgespaard, kunnen de woningen nu makkelijk opgeknapt worden en dan houdt Hof Wonen nog geld over.



11. De woningen zijn nog prima te renoveren.

De woningen in de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat zijn ondanks het achterstallige onderhoud niet gebrekkig en nog goed te renoveren.

Een enkele woning heeft last van schimmel in de badkamer maar dat is te verhelpen.

Hof Wonen zelf noemt als argument om te slopen dat de trappen te steil zijn en de muren te dun waardoor deze geuren van de burens doorlaten.

Het zou daarbij gaan om een klacht van een bewoonster over de geur van de joints van haar buurman.

Veel huurders zien de "te steile trappen" en "geur doorlatende muren" als gelegenheidsargumenten van Hof Wonen om sloop te rechtvaardigen.

Hof Wonen heeft op 27 november 2025 aangegeven dat de woningen bouwkundig gezien nog te renoveren zijn, maar Hof Wonen om financiële redenen er voor kiest om de woningen te slopen.

Het gros van de bewoners leeft gelukkig in hun woning en is van mening dat je geen woningen moet slopen die nog goed te renoveren zijn.

12. Toevallige willekeur.

Het Havenkwartier bestaande uit 262 woningen van Hof Wonen in de Datheenstraat, de Dr. Lelykade, de Koppelstokstraat en de Menninckstraat, ligt op 200 meter van de Zeezwaluwstraat.

Veel bewoners van de Zeezwaluwstraat en het Havenkwartier kennen elkaar, zijn familie van elkaar en komen bij elkaar over de vloer.

Omdat bij de bewonerspeiling in het Havenkwartier 85% van de bewoners tegen de sloop waren en voor renovatie zijn, heeft Hof Wonen de sloopplannen in het Havenkwartier van tafel gehaald en besloten de woningen de renoveren.

In de Zeezwaluwstraat-Pluvierstraat zijn 77% van de huurders tegen sloop en voor renovatie, maar in de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat wil Hof Wonen haar sloopplannen doorzetten.

Deze toevallige willekeur valt slecht bij de bewoners in Duindorp en nog meer omdat Hof Wonen zelf ook aangeeft dat de woningen in de Zeezwaluwstraat ook nog goed te renoveren zijn.

Net als onze burens, familie en vrienden in het Havenkwartier, willen de bewoners in de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat ook dat de woningen gerenoveerd worden en niet gesloopt.

13. Sociale cohesie.

De gemeenschapszin en de sociale cohesie in de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat is zeer groot.

Als iemand ziek is of hulp nodig heeft staan burens direct voor elkaar klaar.

Burens komen veel bij elkaar over de vloer, er wordt veel samen koffie gedronken en samen gegeten.

En als iemand eens Chinees haalt, wordt er vaak ook een bakje voor de burens meegenomen.

De Pluvierstraat en Zeezwaluwstraat zijn een hechte gemeenschap.

Sloop van de woningen zou deze cohesie en gemeenschap ook slopen.

De straat en de woningen zijn ons thuis.

Enkele bewoners wonen al 48 jaar in hun woning.

Sloop van de huizen is voor de bewoners een grote levensbepalende en ontwrichtende gebeurtenis, waardoor bewoners in de knel komen.

Hof Wonen heeft hier geen oog voor, de huidige bewoners doen er voor Hof Wonen niet toe.

Ondanks dat de woningen nog prima te renoveren zijn heeft Hof Wonen geen respect voor de wijk en gemeenschap en wil de straat plat gooien omdat dat hun financieel beter uitkomt.

Dit terwijl de bewoners toch het meest waardevolle bezit van Hof Wonen zouden moeten zijn en niet hun vastgoed portefeuille.

14. De bewonersvereniging wordt door Hof Wonen genegeerd.

De Bewonersvereniging Zeezwaluwstraat e.o. heeft 17 leden, is goed georganiseerd, de bijeenkomsten van de vereniging worden goed bezocht en de nieuwsbrieven worden goed gelezen en ontvangen.

De statuten van de vereniging zijn vastgesteld door een notaris en gedeponereerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Toch wordt de bewonersvereniging niet erkend door Hof Wonen en stelselmatig genegeerd.

Dit is niet zoals het hoort te gaan.

Hof Wonen heeft op aandringen van de gemeente één keer op 27 november 2025 een gesprek gehad met de bewonersvereniging.

Alhoewel dit een gesprek was georganiseerd om de lucht te klaren en nader tot elkaar te komen, ging Hof Wonen met een gestrekt been het gesprek in. Werkelijk niets was in de ogen van Hof Wonen goed aan de vereniging.

Onze adviseur de heer Mustapha Eaisaoui werd bij de start van het gesprek door de manager van Hof Wonen een "linkse SP kraker" genoemd en één van de leden van de vereniging werd door Hof Wonen zwart gemaakt. Dat was dan de verzoenende toon van Hof Wonen.

Ook vragen van de voorzitter van de vereniging om een vervolgesprek op de 2e inloopbijeenkomst aan verschillende managers van Hof Wonen, zijn op niets uitgelopen. Hof Wonen wil kennelijk geen 2e gesprek en blijft de bewonersvereniging negeren.

15. Huurders niet welkom in de klankbordgroep.

Het afgelopen jaar heeft Hof Wonen een ontmoedigingsbeleid gevoerd voor wat betreft het toelaten van nieuwe leden in de klankbordgroep.

In de notulen van Hof Wonen van de klankbordgroep is te lezen dat Hof Wonen zegt: "we blijven de huurders niet uitnodigen om lid te worden van de klankbordgroep". De klankbordgroep is daardoor steeds kleiner geworden (5 of 6 leden).

Ook werd deelname aan de klankbordgroep van een huurder uit de Pluvierstraat door Hof Wonen geweigerd, omdat deze huurder eerder een kritische brief naar Hof Wonen had gestuurd. De geweigerde huurder (een 61 jarige dame) woont in het deel van de Pluvierstraat dat Hof Wonen in juni 2026 wil aanwijzen als actie gebied en in november 2027 wil slopen. Deze huurder heeft dus alle recht en belang om in de klankbordgroep mee te praten.

Maar door de projectleider van Hof Wonen is tegen deze huurder gezegd dat zij ook in de toekomst niet welkom is in de klankbordgroep.

Dit soort parktijkken bij Hof Wonen zijn ook weer een grote schending van de rechten van huurders. Want in de WOHV is in Art 1, lid 1, sub f (4) vermeld dat een bewonerscommissie of klankbordgroep "alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplex waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten".

Het is frappant dat nu Hof Wonen de optie renovatie van tafel heeft gehaald en alleen nog maar over sloop wil praten, er recent weer een wervingscampagne van Hof Wonen is geweest om nieuwe klankbordleden aan te trekken.

Deze werving van nieuwe klankbordleden is door Hof Wonen in gang gezet na constatering dat de bewonersvereniging 3x zo veel leden heeft als de klankbordgroep en de klankbordgroep daarom beter in de bewonersvereniging op kan gaan, hetgeen Hof Wonen niet wenselijk vindt.

16. Misleiding door de huurdersraad.

Op 24 november 2025 heeft de bewonersvereniging de huurdersraad geïnformeerd over de vele klachten van huurders over de bewonersparticipatie rond de plannen van Hof Wonen om de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat te slopen. Met oa een kopie van de brief van 6 pagina's die de bewonersvereniging ook naar de commissie ruimte van de gemeenteraad heeft gezonden en waarin puntsgewijs de klachten uitvoerig beschreven waren en aan duidelijkheid niets te wensen overliet.

De huurdersraad heeft echter zonder bij de bewonersvereniging of de huurders navraag te doen, op 6 november aan de raad van bestuur van Hof Wonen een brief gestuurd met de titel "Reactie op participatietraject Project Zeezwaluwstraat/Puvierstraat", waarin de participatie een zorgvuldig proces genoemd wordt.

Het is nogal vreemd dat de huurdersraad thuis vanaf de bank of leunstoel tot het oordeel kan komen dat de participatie zorgvuldig was, zonder ooit een bewoner of huurder te spreken en ook nog eens terwijl de huurdersraad een dikke klachtbrief in het bezit heeft over de wantoestanden rond de participatie.

En nog erger is het, dat de huurdersraad één dag voor de behandeling en stemming over de motie "Een pas op de plaats in de mogelijke sloop van de Zeezwaluwstraat" een kopie van de brief "Reactie op participatietraject Project Zeezwaluwstraat/Puvierstraat" heeft gestuurd naar het college en de gemeenteraad en zo getracht heeft het college en de gemeenteraad te misleiden door het beeld te creëren dat de bewonersparticipatie goed is verlopen. Dit terwijl de huurdersraad met een 6 pagina tellende klachtbrief van bewoners is geïnformeerd over de vele misstanden rond deze bewonersparticipatie.

De poging van de huurdersraad om de gemeenteraad te misleiden met onjuiste informatie één dag voor de behandeling en stemming van de motie, is wellicht zelfs ook gewoon strafbaar.

Ondanks meerdere verzoeken van de bewonersvereniging aan de huurdersraad om de brief van 6 november 2025 in te trekken en alsnog met de huurders in gesprek te gaan, hebben we niets meer van de huurdersraad van Hof Wonen vernomen en is de brief niet in getrokken.

17. Buiten de boot vallen voor een leuke ritsel woning.

In de inmiddels opgeheven bewonerscommissie en in de klankbordgroep zeggen de managers van Hof Wonen te pas en te onpas tegen de leden dat er buiten woonnet Haaglanden om, wel een mooie leuke woning geregeld kan worden.

De leden vragen zich af wat ze moeten doen om tot het clubje te behoren voor wie Hof Wonen buiten de regels om een leuke woning regelt.

Zit je nog steeds in het clubje waar wat leuks voor geregeld wordt, als je een pro renovatie poster voor je raam hangt ?

Of een kritisch geluid laat horen ?

Het is overduidelijk dat Hof Wonen "het ritselen van een leuke woning" gebruikt om angst te zaaien dat je buiten de boot valt als je te kritische bent.

Dit is niet ver gezocht, de leden geven letterlijk aan dat ze bang zijn buiten de boot vallen als ze een te kritisch geluid laten horen.

18. Hof Wonen heeft geen oog voor het ensemble “Zeezwaluwstraat-Zeezwaluwhof-oude kleuterschool”.

Hof Wonen heeft in de planvorming niet gekeken naar cultuurhistorische waarden en wat de straat voor de wijk betekent.

Nagenoeg iedere Hagenaar en Hagenees kent de Zeezwaluwstraat met de fraaie markante gevels, de 100 jaar oude straat is een icoon van Duindorp en een vertrouwd beeld.

Nog afgezien van de bewoners, lopen veel wandelaars en badgasten vanaf de bushalte op de Nieboerweg door de Zeezwaluwstraat naar het strand, wat een fijne wandeling is door de mooie historische 100 jaar oude bebouwing.

De Zeezwaluwstraat vormt tezamen met de Rijksmonumenten Zeezwaluwhof en de voormalige kleuterschool op Nr 4 (welke recent gerenoveerd is) een fraai ensemble, een drie eenheid. De oude kleuterschool, het Zeezwaluwhof en de Zeewaluwstraat horen onlosmakelijk bij elkaar.

Als je vanaf de Nieboerweg de Zeezwaluwstraat inkijkt, klopt het plaatje helemaal, daar is bij de planvorming 100 jaar geleden goed over nagedacht om tot dit een fraaie geheel te komen.

Het is raar en totaal verkeerd om daar de Zeezwaluwstraat nu tussen uit te halen en tegen de vlakte te gooien, om er een vierkante galerijflat van 5 of meer verdiepingen voor terug te bouwen. Dat past helemaal niet in het straatbeeld.

In Duindorp is al zoveel van de oorspronkelijke bebouwing gesloopt door Vestia (thans Hof Wonen), zoals het Meeuwenhof en Pluvierhof.

Laat de Zeezwaluwstraat alsjeblijft staan, de fraaie oude gevels horen bij Duindorp.



19. Natura 2000 duingebied

De Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat liggen ingeklemd in Natura 2000 duingebied.

Daarbij ligt bijvoorbeeld de Bosjes van Poot op ongeveer 50 meter van het sloopgebied van de Zeezwaluwstraat.

Omdat veel bewoners graag vertoeven en wandelen in de duinen en de Bosjes van Poot en zich zorgen maken over het kwetsbare duingebied, heeft de bewonersvereniging in de statuten opgenomen dat de vereniging naast de bewoners en de woningen, ook de belangen van onze woonomgeving behartigt.

De sloop van de Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat en de bouw van de galerijflat zal gepaard gaan met veel negatieve milieu effecten en veel uitstoot van stikstof. Dit dus op 50 meter van het Natura 2000 duingebied de Bosjes van Poot waar thans al een overschrijding is van maar liefst 2x de kritische depositiewaarde van stikstof.

Met de uitstoot van stikstof en CO2 bij de sloop van de Zeezwaluwstraat en de nieuwbouw van de galerijflats, zal de schade aan het duingebied nog verder toenemen.

Onze bewonersvereniging vindt dat dit niet mag gebeuren en er gekozen moet worden voor een duurzame oplossing zoals renovatie, ook omdat sloop totaal onnodig is want de huidige woningen zijn bouwkundig nog goed en kunnen ook volgens Hof Wonen nog prima gerenoveerd en opgeknapt worden. Maar Hof Wonen zegt om financiële redenen te kiezen voor sloop-nieuwbouw.

Kennelijk zijn de vastgoedportefeuille en winstcijfers voor Hof Wonen belangrijker dan de huidige bewoners en het kwetsbare duingebied.

De verwachting is dat milieuorganisaties bezwaar gaan maken tegen de sloop-nieuwbouw en rechtzaken terzake mogelijk jaren gaan voortslepen.

De bewonersvereniging vreest de situatie dat de gemeente de Zeezwaluwstraat aanwijst als actiegebied en Hof Wonen start met het uitverhuizen van bewoners, terwijl rechtzaken over de mileueffecten van sloop-nieuwbouw op het duingebied, de sloop en nieuwbouw nog jaren tegenhoudt.

En de huidige bewoners dus ook jarenlang niet kunnen terugverhuizen naar de nieuwbouw.

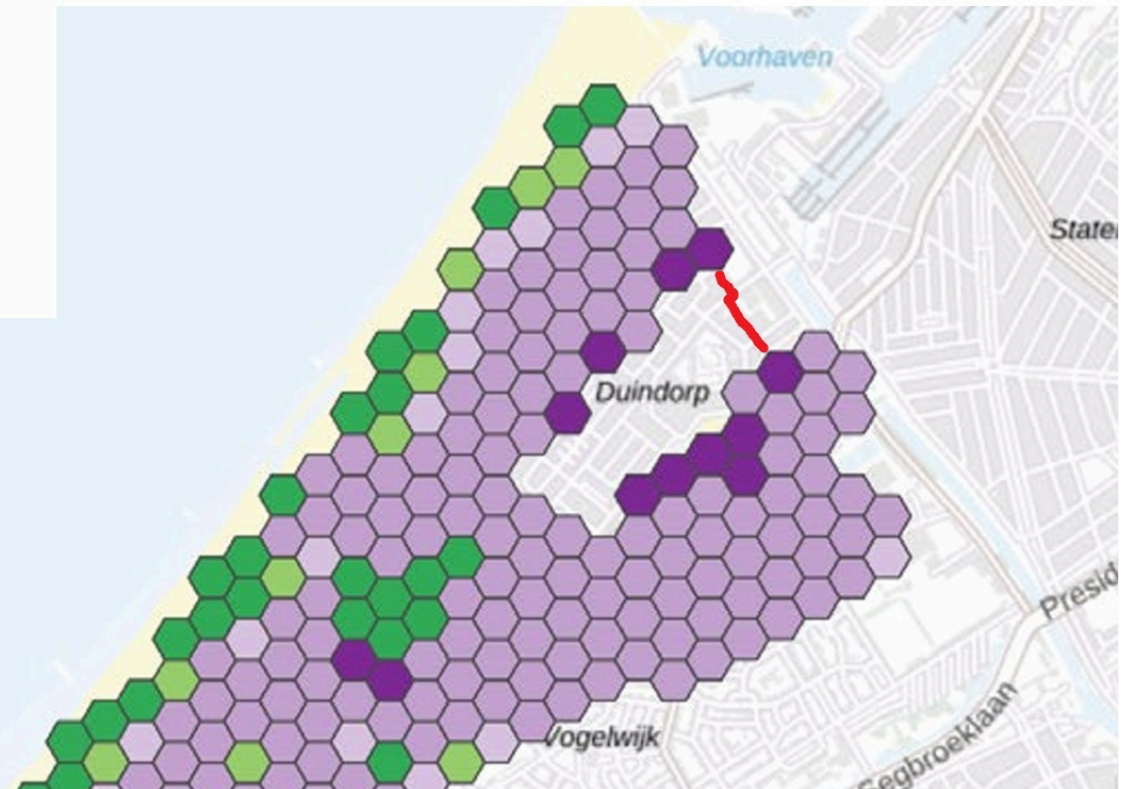
Dit zou bijzonder onwenselijk zijn. We begrijpen niet dat Hof Wonen kennelijk bereid is dit risico te nemen, terwijl de woningen prima te renoveren zijn en renovatie aanzienlijk minder negatieve milieu effecten heeft.

Onderstaande illustratie van het Natura 2000 gebied “Westduinpark en Wapendal” is afkomstig uit “Het Gebiedsplan Stikstof 0.5” van de Provincie Zuid-Holland (Bladzijde 49). Hierin hebben wij de Zeezwaluwstraat met de rode lijn ingetekend.



Huidige KDW overschrijding

- Geen overbelasting (>70 mol onder KWD)
- Naderende overbelasting KWD (<70 mol onder KWD)
- Matige overbelasting (> KDW)
- Sterke overbelasting (> 2x KDW)



20. Wat moet er nu gebeuren ? (wensen en aanbevelingen)

20.1 Het advies moet worden overgedaan.

Voor een slooptraject zoals de Zeezwaluwstraat, zijn spelregels vastgesteld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (de WOHV). Helaas heeft woonstichting Hof Wonen zich niet aan deze spelregels gehouden.

Daarom willen de huurders dat het traject wordt overgedaan, in ieder geval op de onderdelen waar het is misgegaan.

Want het minste dat de huurders toch mogen verwachten is dat Hof Wonen de spelregels naleeft en zich aan de wet houdt en de huurders de rechten krijgen die de wet hen toekent.

Hof Wonen (heeft na een lang schijnparticipatie traject van 2 jaar) een voorlopig besluit genomen dat sloop-nieuwbouw in hun ogen de beste oplossing is voor de Zeezwaluwstraat.

Volgens de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders, hebben na zo'n voorlopige besluit van de corporatie de huurders 6 weken de tijd om daarop een schriftelijk advies uit te brengen aan de corporatie, waarin dan staat of zij het met dit voorlopige besluit eens zijn of iets anders vinden et cetera. En voor het tot stand komen van dit advies moeten de huurders geraadpleegd worden door middel van een zogenaamde bewonersraadpleging of achterbanraadpleging. Dit is zo in de wet vastgelegd.

Hof Wonen heeft die achterbanraadpleging (een enquête) door dezelfde adviseur van Inicio laten uitvoeren als die het advies geschreven heeft. Deze enquête heeft Inicio in mei en juni 2025 ronduit zeer slecht uitgevoerd.

Er zijn op 9 mei een handvol huurders bezocht en bij de rest van de huurders zijn de enquête formulieren door de brievenbus gegooid met het verzoek deze in te vullen. En dat was het dan. Er is geen enkele naloop actie geweest door nog eens langs te gaan wij de bewoners die de enquête niet hebben ingevuld, terwijl zo'n naloopactie wel hoogst gebruikelijk is en ook is er werkelijk niets gedaan om bewoners te enthousiasmeren om deel te nemen aan de enquête.

Door de slechte uitvoering van de enquête was de response zeer laag en niet representatief.

Volgens Inicio zijn er 28 enquêtes ingevuld en kon er geen eenduidige voorkeur van de bewoners worden vastgesteld.

Ondanks de mislukte achterbanenquête van Inicio, heeft de adviseur van Inicio zelf toch een advies geschreven.

Dit is in strijd met de bepalingen van de WOHV. Er had geen advies geschreven mogen worden zonder goede achterbanraadpleging.

Alleen al het gegeven dat Hof Wonen zich niet aan de wettelijke voorschriften heeft gehouden mbt tot de achterbanraadpleging van het schriftelijke advies, is reden om dit stuk bewonersparticipatie opnieuw te doen en die fouten te herstellen.

De huurders hebben daar conform de wet gewoon recht op.

Misschien heeft Hof Wonen hier geen zin in, maar Hof Wonen is zelf de veroorzaker van het buitenspel zetten van de huurders.

20.2 Stop met adviesbureau Inicio

Adviesbureau Inicio heeft geen goede rol gespeeld in het participatie proces, waardoor we nu staan waar we staan.

Een manager van Hof Wonen heeft de adviseur van Inicio met een onjuiste voorstelling van zaken, in de de bewonerscommissie geïntroduceerd.

Huurders kunnen zich niet aan het beeld onttrekken dat de adviseur van Inicio vooral de belangen van Hof Wonen dient.

De huurders zouden graag een nieuwe weg inslaan met een andere adviseur, die hen eventueel ook helpt bij het tot stand brengen van een goed sociaal plan.

Er is onvoldoende vertrouwen in de adviseur van Inicio dat hij kan helpen om tot het beste sociaal plan voor de huurders te komen, daarvoor is de adviseur van Inicio te close en te nauw betrokken bij Hof Wonen.

Het dringende verzoek is dan ook om afscheid te nemen van adviesbureau Inicio en de huurders zelf een adviseur te laten kiezen, bijvoorbeeld een adviseur van de woonbond.

20.3 De optie renovatie moet terug op tafel.

Bij de bewonerspeiling van november 2023 uitgevoerd door Hof Wonen, waren 69% van de huurders voor renovatie.

Bij de bewonerspeiling van november 2025 uitgevoerd door 3 klankbordgroep leden en 1 lid van de bewonersvereniging waren 77% van de huurders voor renovatie. Al 2½ jaar is ¾ van de huurders voor renovatie. Ook volgens de eigen peiling van Hof Wonen.

Toch heeft Hof Wonen de optie renovatie van tafel gehaald en kiest Hof Wonen, zoals ze zelf zegt, om financiële redenen voor sloop.

De wensen van de huurders doen er kennelijk niet toe voor Hof Wonen.

De bewonersvereniging wil de optie renovatie terug op tafel hebben.

Want je moet geen woningen slopen die nog prima te renoveren zijn.

20.4 Betrek de bewonersvereniging Zeezwaluwstraat.e.o.

Hof Wonen negeert de bewonersvereniging totaal.

Dit is idioot en super kinderachtig en veel zeggend over hoe Hof Wonen over bewonersparticipatie denkt.

De bewonersvereniging bestaat uit 17 leden die allen huurder in het 'sloopgebied' zijn en de statuten zijn vastgesteld door een notaris en gedeponereerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

We vermelden dit maar, omdat we regelmatig horen dat Hof Wonen onze bewonersvereniging afdoet als een onbeduidend debiel clubje met 2 leden.

20.5 Erken dat de participatie niet goed is verlopen.

Ondanks dat Hof Wonen en de huurdersraad van Hof Wonen stellen dat de participatie prima is verlopen, zijn de ruim 60 huurders die niet in de klankbordgroep zitten niet betrokken geweest in het participatieproces en niet betrokken in het advies aan het bestuur en raad van commissarissen van Hof Wonen over wat er met de woningen zou moeten gebeuren.

Ook kan van bewonersparticipatie geen sprake zijn zolang de bewonersvereniging stelselmatig door Hof Wonen wordt genegeerd.

Het is wenselijk dat Hof Wonen en de huurdersraad van Hof Wonen en de gemeente(raad) erkennen dat de participatie niet goed is verlopen. En het is broodnodig dat er alsnog ruimte komt voor bewonersparticipatie.

20.6 Er is meer wet- en regelgeving nodig die huurders beschermen tegen de cowboy praktijken van corporaties als Hof Wonen.

De afgelopen 2 jaar hebben aangetoond dat de bewonersparticipatie bij woonstichting Hof Wonen alles behalve in goede handen is en Hof Wonen er gewoon een potje van maakt waarbij de rechten van huurders worden geschonden.

De Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat zijn daarbij niet uniek, we horen dezelfde geluiden van andere sloopprojecten van Hof Wonen.

We vragen de gemeente en de gemeenteraad om met maatregelen te komen die de huurders beter beschermen en vragen om snel uitvoering te geven aan de intiatiefwet "Geen sloop zonder hoop met het 70% draagvlak vereiste.

Zo'n wet is in veel gemeenten al wel van toepassing en had heel veel huurdersleed in de Zeezwaluwstraat-Pluvierstraat kunnen voorkomen.

Voorts zouden er in een 'renovatie sloop nieuwbouw traject' verplichte evaluatie momenten moeten komen, waar de huurders en de corporatie samen bespreken of het traject goed verloopt.

Waar nodig met een onafhankelijke partij erbij, bijvoorbeeld met iemand van de gemeente of met een consultant van de woonbond.

Zulke verplichte evaluatie momenten hadden veel huurdersleed in de Zeezwaluwstraat-Pluvierstraat kunnen voorkomen.

Ook de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder (de WOHV) biedt de huurder blijkbaar nog onvoldoende bescherming en is ons inziens voor verbetering vatbaar. Want er staat geen sanctie op als de corporatie er een potje van maakt.