

Stichting MeerWonen
T.a.v. de directie
Noordeinde 174
2371 CX Roelofarendsveen

datum 28 augustus 2019
ons kenmerk 8780
uw brief van 25 juli 2019
uw kenmerk
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Definitieve zienswijze voorgenomen verkoop huurwoningen Kaag
bijlage(n)

Geachte [REDACTED],

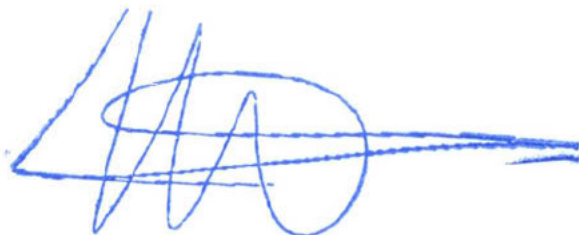
Bijgaand onze definitieve zienswijze met betrekking tot de verkoop van 37 woningen op Kaag Eiland. Voor het peil houden van de sociale woningvoorraad en de wijze waarop Meer Wonen woningen compenseert zijn wij met u in gesprek in relatie tot het vernieuwen van het complex Gogherweide.

Daarnaast zullen wij op korte termijn met u in gesprek gaan via de GEM Braassemerland over de versnelling in het project Braassemerland, gezien recente grondverwervingen. Op deze wijze kan ook worden gezien hoe de verkoopopbrengst van de woningen op Kaag opnieuw ingezet kan worden voor behoud en versterking van de sociale huurvoorraad in onze gemeente.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting



Stichting MeerWonen
T.a.v. de directie
Noordeinde 174
2371 CX Roelofarendsveen

datum 27 augustus 2019
ons kenmerk 8780
uw brief van 25 juli 2019
uw kenmerk
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Definitieve zienswijze voorgenomen verkoop huurwoningen Kaag
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED],

U heeft ons formeel - bij brief van 5 februari jl. - in de gelegenheid gesteld een voorlopige zienswijze in te dienen over uw voorgenomen besluit tot verkoop van 37 grondgebonden woningen uit uw portefeuille op Kaageiland. Het betreft de volgende wooncomplexen met de volgende woonadressen:

- Complex 1: Julianalaan 39 en 41, Wilhelminalaan 1 t/m 6
- Complex 2: Julianalaan 29A en 29B, Prins Bernhardlaan 2 t/m 14 (even)
- Complex 3: Prins Bernhardlaan 1 t/m 15 (oneven)
- Complex 4: Prins Willem Alexanderlaan 1 t/m 7 (oneven), 21 t/m 29 (oneven), 35, 37 en 39

Op 5 maart jl. gaven wij u een voorlopige positieve zienswijze onder de volgende voorwaarden:

- a. De bewoners ontvangen voldoende huurbescherming conform de Woningwet.
- b. De wettelijke exploitatieverplichting van 7 jaar wordt gehanteerd voor alle in dit voorstel genoemde complexen.
- c. Wij ontvangen (nog in de periode van de huidige prestatieafspraken) een overzicht waaruit blijkt hoe de sociale voorraad in onze gemeente op peil wordt gehouden;

Voor het op peil houden van de sociaal voorraad willen wij graag in gesprek blijven om voldoende aansluiting te houden tussen het recent door ons beide uitgevoerde woningmarktonderzoek en de invulling in de lokale projecten.

Op 25 juli heeft u ons geïnformeerd dat er een verkoopovereenkomst op 24 juli is getekend tussen Meerwonen en MHM Onroerend Goed B.V., een Nederlandse particuliere onroerendgoedbeheerder, in het bezit zijnde van de integriteitscode van de IVBN die een VOG over kan leggen. Deze partij is geen projectontwikkelaar of een bedrijf dat zich richt op het uitpanden van woningbezit maar beheert ca. 4500 woningen door aankoop van bezit van andere woningcorporaties.

U verzoekt ons in uw brief van 25 juni jl. een definitieve zienswijze over de verkoop te geven binnen de door Autoriteit Woningcorporaties (Aw) gehanteerde termijn van zes weken. Ook reageert u op de voorlopige zienswijze en informeert u ons over het gevolgde proces. U geeft in uw brief aan dat u de huidige huurders een extra toezegging zult doen dat zij te allen tijde bij u een beroep kunnen doen op een andere sociale huurwoning in uw gebied.

Over het proces merken wij het volgende op. In een bezoek van ons college aan Kaageiland hebben wij veel verontruste bewoners van de woningen gesproken over de voorgenomen verkoop en het gevolgde proces. Die bewoners voelden zich niet tijdig gehoord door MeerWonen en de huurdersbelangenverenigingen. Zij vrezen dat de koper de woningen slecht zal onderhouden of slopen, of de huren zodanig zal verhogen dat zij de huur niet mee kunnen betalen. Ook hebben wij kopieën van brieven ontvangen waarin bewoners hun ongenoegen over het proces – het tijdstip van informeren, het niet worden gehoord – en ongerustheid over de toekomst met u deelden.

Wij hebben u opgeroepen de klachten van de bewoners serieus te nemen en met hen in gesprek te gaan. U heeft zich actief ingezet om de onrust van de bewoners weg te nemen door hun de procedures en wettelijke bescherming uit te leggen en met hen in gesprek te gaan. Ook de dorpsraad heeft in een brief de bewoners de feiten uitgelegd.

Wij zien dan ook geen reden om de afgegeven voorlopige zienswijze niet om te zetten in een definitieve positieve zienswijze. De tekst van onze zienswijze van 5 maart jl. en de daarin gestelde voorwaarden blijven onverkort gehandhaafd. Wij voegen daar een extra voorwaarde aan toe met betrekking tot de verdeling van vrijkomende woningen.

Wij stellen als voorwaarde dat u met de verkopende partij in een overeenkomst vastlegt, dat de verdeling van de huurwoningen – ook bij mutaties – plaatsvindt conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland. Op deze wijze bereiken wij dat de inwoners van onze gemeente en regio in aanmerking kunnen komen voor deze woningen.

Wij zullen u houden aan uw belofte om de opbrengst van deze verkoop te gebruiken voor het op peil houden van de sociale woningvoorraad in onze gemeente .

Bovendien vragen wij extra aandacht voor de volgende punten:

- a. Tijdige en regelmatige communicatie tussen de nieuwe eigenaar en de huurders, (zowel nu als bij mutatie van de huurder) met name over het onderhoud en klachten/onderhoudsservice aan de woning.
- b. Toezegging om aan zittende huurders op Kaageiland die graag klant willen blijven van Meerwonen de mogelijkheden te bieden om hen te bemiddelen naar een andere woning in uw bezit. Wij adviseren u een termijn te stellen aan deze

toezegging. Tevens verzoeken wij u vast te leggen dat ook scheefwonende zittende huurders in aanmerking komen en dat u hiervoor de maximum toegestane beleidsruimte zult inzetten om 10 % van het aantal niet passende verhuringen toe te wijzen.

Het lijkt ons goed deze afspraak op te nemen als prestatieafspraken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

