DORPSRAAD
Opperdoes

Aan: De raad van de gemeente Medemblik

Van Dorpsraad Opperdoes: 06-51560377 dorpsraadopperdoes@gmail.com

Website: https://www.dorpsraadopperdoes.nl/

Onderwerp: Verhuur in de vrije sector van de woningen aan ’t Landje te Opperdoes

Datum: 12 mei 2022

L.S.

De Dorpsraad Opperdoes wil graag dat de gang van zaken rond de verkoop van de woningen aan ’t Landje te Opperdoes wordt onderzocht.
Wij willen worden uitgenodigd voor het “ronde tafelgesprek” van de raadscommissie op maandag 23 mei 2022.
De dorpsraad zal dan worden vertegenwoordigd door dhr B. Reuvers en dhr. K. Smit.

In verband hier mee de volgende feiten:

**A: Raadsvragen** Claudia Selders 21 maart 2021: DOC-21-365865, zaaknummer Z-20-133064 en antwoord:

Stichting Habion was eigenaar van het complex “Almere” en ’t Landje (een woonzorgcentrum en 20 aanliggende seniorenwoningen) en wilde verkopen.
Toegelaten als kopers waren woningcorporaties, die konden niet tot overeenstemming komen met Habion, er was te veel verschil in vraagprijs en de biedingen. Daarom mocht verkoop op de vrije markt plaats vinden. Verkoop op de vrije markt mocht alleen met toestemming van het Ministerie van Volkshuisvesting, i.c. de autoriteit wonen, **met inachtneming** van de daartoe door de gemeente Medemblik ingediende zienswijze. Een voorlopige zienswijze van de gemeente is ingediend, wordt er een koper gevonden volgt een definitieve zienswijze.

**B: De gemotiveerde voorlopige(?) zienswijze**, geformuleerd onder verantwoordelijkheid van wethouder A. van Langen en per mail verzonden 29 oktober 2020 aan … :

*Essentieel voor ons is dat het huisvestelijk belang voor de doelgroep senioren op lange termijn blijft gewaarborgd, waarbij van belang is dat*
*“Alle woningen blijven in stand als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag. De wettelijke termijn van 7 jaar vinden wij te kort. Over 7 jaar zijn er door de vergrijzing fors meer ouderen; ook ouderen met een laag inkomen die zijn aangewezen op sociale huur. Als we het koppelen aan de vergrijzing is 20 tot 25 jaar nodig. Tot 2040 zien we in de gemeente een toename van 160% van het aantal 80-plussers (van 1.700 naar 4.400). Daarom verzoeken wij u een termijn van tenminste 20 jaar te hanteren.”*

De beantwoording van de raadsvragen en deze zienswijze gaf de Dorpsraad Opperdoes het vertrouwen dat de woningen van ’t Landje:

- voor langere tijd beschikbaar zouden blijven voor senioren en
- voor een betaalbare prijs, waar huurtoeslag op mogelijk zou zijn.

**C:** Dit vertrouwen werd gesterkt door de **brief aan Habion** van 29 juli 2021 ondertekend door de gemeentesecretaris **J. Zwaan en burgemeester F.R. Streng** waar in staat:
*Thans is een koper gevonden, Rafema Beheer B.V. die voornemens is de huur van de bestaande 20 huuwoningen* (i.c. 't Landje) *voort te zetten als betaalbare huurwoningen…….*
En: *Conform ons woonbeleid geldt voor transformatie de kaderstelling die door de raad is vastgesteld. Dat houdt in dat er bij bouwplannen 25% in sociale huur en 25% betaalbare koop dient te worden gerealiseerd.*
***Gelet op de aangegeven voornemens voor de toekomstige ontwikkelingen van het complex geven we Habion goedkeuring*** *(akkoord) middels een positieve zienswijze inzake de verkoop van het complex en 't Landje te Opperdoes.*

**D:** Nu blijkt, slecht enkele maanden na de aankoop, dat Rafema Beheer B.V. bezig is om de woningen van 't Landje die leeg komen, gereed te maken voor verhuur in de vrije sector, niet meer voor ouderen met een laag inkomen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

Om een reactie gevraagd was het antwoord van Rafema Beheer B.V.

*"De vier woningen in 't Landje zijn wij aan het voorbereiden voor de verhuur. Dit omvat naast investeringen in nieuwe vloerbedekking en apparatuur in de keukens, ook investeringen in het verduurzamen van de woningen. Tezamen met de herontwikkeling van het complex "Almere" gaat dit gepaard met forse investeringen. De vrijgekomen woningen worden daarom* ***in de vrije sector aangeboden*** *om deze investeringen mogelijk te maken".*
En:
*"Het door u genoemd beleid van de gemeente is ons niet bekend, wel kennen wij een zienswijze van de gemeente met deze strekking. Zonder in detail te treden over de koopovereenkomst met Habion kunnen wij u meedelen dat er aan de overeenkomst geen voorwaarden zijn gesteld over de hoogte van de huren".*

Bij ons komen nu de volgende vragen op:

- Kan Rafema Beheer B.V. gedwongen worden zich aan de voorwaarden van de zienswijze te houden?
- Kan de gemeente Medemblik zich inzage in het koopcontract verschaffen?
- Het belang van de gemeente Medemblik is geschaad, immers er zijn / worden woningen onttrokken aan het bestand betaalbare huurwoningen. Welke actie gaat de gemeente Medemblik ondernemen?
- Moet de gang van zaken rond verkoop, het indienen van zienswijzen als een toneelspel worden gezien als een zienswijze zomaar aan de kant kan worden geschoven?
- Is er strijdigheid met een bestemmingsplan als de woningen niet specifiek voor ouderen meer zijn bestemd?

Namens de Dorpsraad Opperdoes

P.J.W. Boersma, voorzitter

K. Smit, secretaris