



Aan: - de leden van de raad van de gemeente Medemblik
- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik

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

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

Onderwerp: aanleunwoningen 't Landje te Opperdoes

Datum: 24 juni 2022

L.S.

Hoe sociale verhuur veranderen kan in a-sociale verhuur.

Ons voorbeeld:

Mevrouw, 70+, is na het overlijden van haar echtgenoot alleen en bewoont een vrijstaande woning met een ruim erf in Opperdoes. Het werk in en om huis begon bezwaarlijk te worden. Zij meldde zich aan voor de huur van een appartement van 't Landje te Opperdoes, eigendom van de landelijk werkende woningstichting Habion en volgens het bestemmingsplan voorbehouden aan ouderen.

Mevrouw wil graag kleiner wonen, met comfort van de aanwezige lift, rustig, sociaal omgaan met leeftijdsgenoten die elkaar met kleine dingen behulpzaam kunnen zijn en niet de ergernis van kinderfietsjes die in de gemeenschappelijke ruimtes geparkeerd staan, of jongeren die zich in de hal of trappenhuis ophouden. Met de huidige bestemming van 't Landje is dat mogelijk.

Voor de appartementen gold een huurbedrag waardoor gesteld kon worden dat er sprake was van sociale huur.

Habion zette het appartementencomplex in de verkoop, het heeft enige jaren geduurd voor de verkoop zijn beslag had. Gezien de bestemming en de huursom gaf de gemeente Medemblik middels een zienswijze de wens te kennen dat de woningen behouden zouden worden voor de snel toenemende groep ouderen in de gemeente, tegen een sociale huur waarop huurtoeslag mogelijk was. De zienswijze was nodig om bij de Autoriteit Wonen van het ministerie van Volkshuisvesting om de verkoop goed te keuren.

Eind 2021 bleek Het appartementencomplex verkocht te zijn aan een Rafema Beheer B.V., onderdeel van de Scholtensgroep gevestigd in de gemeente Medemblik. De door de gemeente ingediende zienswijze was niet gehonoreerd.

Heden bleek dat de leegstaande appartementen via een makelaar te huur worden aangeboden. En wat is er met de huursom aan de hand? Voorbeeldje: appartement 36 deed in 2020 Euro 520,-- nu wordt het aangeboden voor Euro 900,--, 70% meer, er is geen sprake meer van sociale huur en de mogelijkheid van huurtoeslag. Volgens de huurprijscheck van de huurcommissie krijgt de woning 137 punten en mag de maximale huurprijs per 1 juli 2022 Euro 741,34 bedragen. Duidelijk is dat de woningnood wordt uitgebuit. Verder is er geen leeftijdsgrens om te huren, dit is in strijd met het

geldende bestemmingsplan. Bovendien is de maximale huurtermijn gesteld op twee jaar, en er geldt een inkomenseis van 4 maal de maandhuur.

Mevrouw, die vermogend genoeg is om de huurprijs van Euro 741,34 te betalen mag vanwege de huurprijs van Euro 900,-- en de inkomenseis niet huren. Dat zal behalve voor haar voor een groot deel van de ouderen gelden. Haar wordt voorgesteld een appartement in Zuid-Scharwoude te huren.

Te weten dat mevrouw geworteld is in Opperdoes, haar sporen in de samenleving daar ruimschoots heeft verdiend en maatschappelijk en kerkelijk nog haar bijdrage levert, haar familie en schoonfamilie voor het overgrote deel in Opperdoes woonachtig is, is voor haar nu de keus ontheemd zich te vestigen in Zuid-Scharwoude, of te blijven wonen in het huis wat haar te groot is geworden en een gezin de kans te ontnemen door te stromen naar een vrijstaande woning.

Wat vindt de Dorpsraad Opperdoes hier van:

De dorpsraad Opperdoes ziet een conflict met gewenste maatschappelijke ontwikkelingen:

- Er worden in strijd met het bestemmingsplan 20 woningen geschikt voor bewoning door ouderen onttrokken aan het bestand woningen ten behoeve van ouderen. Dan te weten dat Nederland snel vergrijsd en de regio Westfriesland koploper is in deze.
- Een oudere kan in verband met de inkomenseis binnen het dorp niet naar de daarvoor geschikte ouderenwoning verhuizen, verhuist buiten het eigen dorp of blijft in het te grote huis en blokkeert de doorstroming voor een gezin.
- Het aantal huizen in de categorie sociale huur / sociale koop daalt in het dorp Opperdoes, waarvan statistisch vast staat dat hier de laagste inkomens van de gemeente Medemblik zijn.

In de procedure rond de verkoop van Almere en 't Landje lijkt alles in het voordeel van de koper uit te vallen:

1: De Autoriteit Wonen gaat voorbij aan de wensen van de gemeente Medemblik, verwoord in de zienswijze;

2: de verkopende partij zorgde bewust voor leegstand van het appartementencomplex;

3: de gemeente Medemblik handhaaft niet het geldende bestemmingsplan. Tot dat de bestemming definitief gewijzigd is kan gehandhaafd worden.

In verband met een door Rafema Beheer BV aangevraagde vergunning bestaat de kans dat het geldende bestemmingsplan t.a.v. 't Landje zal worden gewijzigd;

Ad 1: de Dorpsraad Opperdoes is niet overtuigd van voldoende inzet van de gemeente Medemblik in het benaderen van de Autoriteit Wonen, om hetgeen verwoord is in de zienswijze gehonoreerd te krijgen.

De dorpsraad vraagt bij deze afschriften van de correspondentie die gevoerd is met de Autoriteit Wonen over deze transactie, alsmede verslaglegging van de (al dan niet telefonische) gesprekken met deze instantie.

Ad 2: Mevrouw stond al jaren bij de toenmalige verhuurder te boek als gegadigde en sinds ongeveer een jaar heeft ze actief verhuurder benaderd met het verzoek een appartement te mogen huren en werd steeds afgescheept met de boodschap dat ze nog niet aan de beurt was in verband met haar plaats op de wachtlijst, dat terwijl er steeds meer appartementen (inmiddels 6) leeg kwamen te staan. Het lijkt dat tegen haar over de wachtlijst is gelogen.

Ad 3: in de beantwoording van de raadvragen van het raadslid P. Mosch gaat wethouder Van Langen niet in op de vraag of het mogelijk is om op te treden op grond van het geldende bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een vraag van de dorpsraad aan Scholtens Beheergroep over de in de vrije verhuur aanbieden van de appartementen kwam een zwak verhaal over de motivering van de hoge huur:

- Men moet veel kosten maken in verband met de verbouw van Burgemeester Pierhagenlaan 2, voormalig "Almere". Het is duidelijk dat dit geen huurwaardepunten voor de woningen van 't Landje oplevert;
- Er worden kosten gemaakt in verband met verduurzaming. Er zijn zonnepanelen aangebracht, maar huurders gaan hier niet van profiteren, dus ook geen extra huurwaardepunten, waarschijnlijk wel een overheidssubsidie voor Rafema Beheer B.V.;
- Er wordt nieuwe keukenapparatuur in de leegstaande appartementen geïnstalleerd. Gebleken is dat elektrische kooktoestellen worden vervangen door gasgestookte kooktoestellen. Dit mag geen verduurzaming heten, het is regelrecht tegen de door de gemeente Medemblik nagestreefde energietransitie / van het gas af. Bovendien niet aanbevelenswaardig voor ouderenwoningen in verband met de veiligheid;

In de brief met de definitieve zienswijze lijkt het alsof koper Rafema Beheer B.V. met de volgende zin: *"voornemens is om de huur van de 20 appartementen in 't Landje voort te zetten als betaalbare huurwoningen en op zoek te gaan naar een geschikte zorgpartij, wanneer dit uiteindelijk niet lukt, zal het gebouw wellicht getransformeerd worden naar zelfstandige betaalbare segment appartementen"* de gemeente Medemblik op het verkeerde been heeft gezet.

Is de gemeente Medemblik voldoende kritisch geweest en zijn er vragen gesteld over wat betaalbaar is? Oftewel: is betaalbare huur ook sociale huur?

Eventuele bestemmingsplanwijziging:

Middels een aangevraagde bouwvergunning is ook wijziging van het bestemmingsplan gevraagd.

Als de gemeente Medemblik het bestaande bestemmingsplan wijzigt ten aanzien van de woningen van 't Landje, zodanig dat dit strijdig is met eerder bedoelde zienswijze, maakt dit de gemeente Medemblik ongeloofwaardig.

Dat zou alleen zijn uit te leggen als tegemoetkomen aan de wensen van Rafema Beheer BV en niet het dienen van de belangen die de Dorpsraad Opperdoes nastreeft.

Het zakelijk belang hoeft niet te prevaleren boven het algemeen belang. Bij de aankoop van het complex had Rafema Beheer BV / Scholtens Beheer Groep zich voldoende kunnen realiseren dat een verdienmodel misschien aanpassing behoeft. Overigens: de aankoopssom van het gehele complex was Euro 2.500.000,-- en de WOZ waarde is meer dan het dubbele. Moet het grootkapitaal echt geholpen worden over de rug van de oudere?

Onbegrijpelijke termijn huurovereenkomst:

Bij het aanbod van de appartementen voor de termijn van maximaal twee jaar kunnen wij ons geen goede bedoelingen van de verhuurder voorstellen. Zeker is dat dit ouderen zal afschrikken.

Wat willen wij:

De Dorpsraad Opperdoes kon zich vinden in de door de gemeente Medemblik ingediende zienswijze. Wij willen dat de 20 woningen van 't Landje beschikbaar blijven voor verhuur aan ouderen tegen een huursom, volgens de daartoe geldende huurwaarde punttoedeling en zonder belemmerende voorwaarden als maximale huurtermijn en onaanvaardbare inkomenseis.

Namens de Dorpsraad Opperdoes

P.J.W. Boersma, voorzitter

K. Smit, secretaris