

Woonzorg Nederland wil het complex Damsterheerd in Appingedam verkopen aan de gemeente Eemsdelta. Volgens WZN is het gebouw verouderd en past het niet goed meer bij de zorg en woningen die nodig zijn. De bewoners moeten uiteindelijk verhuizen. Daarvoor komt een sociaal plan, met hulp bij verhuizen en het zoeken naar een andere woning.

Het LHP vindt dat de verkoop kan doorgaan, maar alleen als de belangen van de huurders goed worden beschermd. Het LHP wil betrokken blijven bij het sociaal plan. Ook wil het LHP dat WZN duidelijk uitlegt wat er met de verkoopopbrengst gebeurt en hoe huurders worden beschermd als zij nog niet verhuisd zijn op het moment van verkoop.

Landelijk Huurders Platform
T.a.v. het Bestuur
Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

Telefoonnummer

06- 23 80 71 85

Kenmerk

26006

Datum

10 februari 2026

E-mail

f.pathuis@woonzorg.nl

Onderwerp

Adviesaanvraag voorgenomen
verkoop Damsterheerd,
Appingedam

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Met deze brief informeren wij u over onze voorgenomen verkoop van het complex Damsterheerd in Appingedam, bestaande uit drie gebouwdelen. Deze keuze vloeit voort uit ons portefeuillebeleid, het verdwijnen van zorg- en welzijnsvoorzieningen in het gebied en om woningen aan te bieden die aansluiten bij de woonwensen en mogelijke zorgvraag van de senioren doelgroep. Wij vinden het belangrijk om u hierbij te betrekken en waarderen uw advies, omdat dit ons helpt de gevolgen voor bewoners en de omgeving zo zorgvuldig mogelijk te beoordelen. Tegelijkertijd willen we transparant zijn over de context waarin dit traject plaatsvindt. Binnen de huidige omstandigheden is verkoop aan de gemeente het meest voor de hand liggende scenario.

In deze brief lichten wij toe wat de voorgenomen verkoop betekent voor de huurders (bewoners). Wij nemen uw advies over deze voorgenomen verkoop mee als handreikingen voor de definitieve invulling van het traject, waarin we een sociaal plan voor de huurders gaan opstellen. Aan een vertegenwoordiging van de bewoners zullen we het sociaal plan voorleggen, als definitieve zienswijze van de huurders.

Situatie Damsterheerd

Het complex Damsterheerd bestaat uit een verpleeghuis, 72 aanleunwoningen (verdeeld over twee blokken) en 3 garageboxen. Het zorggebouw en de woningen voldoen niet langer aan de eisen en wensen van Woonzorg Nederland voor toekomstbestendig wonen voor senioren.



De volgende factoren spelen hierin een rol:

- **Wegvallen (thuis)zorg en welzijn in de buurt:** Het zorgpand wordt gehuurd door Stichting De Hoven. Stichting De Hoven heeft inmiddels het huurcontract opgezegd en verhuist in 2027 naar nieuwbouw op het Eendrachtterrein in Appingedam. Vanaf 2024 levert De Hoven geen thuiszorg meer aan de 72 aanleunwoningen. Door het vertrek van De Hoven verdwijnen ook andere voorzieningen, zoals welzijnsactiviteiten en samen eten voor de huurders van de aansluitende seniorenwoningen. Aangezien de zorgpartijen in de regio hebben aangegeven geen belangstelling te hebben voor het gebruik van deze locatie als vaste zorgstandplaats, achten wij het uitgesloten dat een andere aanbieder hier zich voor langere tijd zal vestigen. Hiermee komt de zorgfunctie op deze locatie definitief te vervallen. Er is tevens advies ingewonnen bij een lokale makelaar die een alternatieve invulling met een zorgpartij of investeerder niet kansrijk acht.
- **Versterkingsopgave:** Het complex is gelegen in het aardbevingsgebied van Groningen en heeft hierdoor versterking nodig om toekomstbestendig te zijn. Om zorgvastgoed toekomstbestendig te maken is in 2018 hiervoor het Groninger Zorgakkoord opgezet. Het complex Damsterheerd valt ook onder dit akkoord. Hierin is er voor gebouweigenaren een bijdrage ter beschikking gesteld om complexen te versterken of nieuwbouw te plegen (op een andere plek). Door de opzegging van de zorgpartij is het minder relevant geworden om de versterkingsopgave door te zetten.
- **Past niet meer bij de doelgroep:** De aanleunwoningen zijn niet volledig zorggeschikt en niet levensloopbestendig doordat er geen lift is en onvoldoende ruimte voor het gebruik van mobiliteitshulpmiddelen zoals rollator, rolstoel en tillift.
- **Technische veroudering:** Op het moment dat grootschalig onderhoud eigenlijk noodzakelijk was, kwam het complex in beeld als mogelijke locatie voor het Groninger Zorgakkoord. Hierdoor werd besloten het onderhoud uit te stellen totdat er meer duidelijkheid zou zijn over de inhoud en gevolgen van dit akkoord. Nadat het complex vervolgens daadwerkelijk onder het Groninger Zorgakkoord kwam te vallen, is alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd. Door het uitblijven van grootschalig onderhoud is technische veroudering opgetreden.
- **Ligging:** Het complex ligt, aan de rand van het dorp, ongunstig ten opzichte van voorzieningen. De dichtstbijzijnde supermarkt is 1200 meter vanaf de woningen. Woonzorg Nederland streeft ernaar dat essentiële voorzieningen (supermarkt, bushalte, huisarts) binnen 500 meter van de woningen aanwezig zijn. Zodat zelfredzaamheid en zelfstandig wonen langer mogelijk is. Ook liggen er geen woningen in de nabije omgeving.

Gezien het gebrek aan zorg- en welzijnsvoorzieningen en de noodzakelijke investeringen vanwege de verouderde panden en versterkingsopgave die niet rendabel zijn, heeft Woonzorg Nederland besloten het zorgpand en de woningen te verkopen. De opbrengst van de verkoop wordt ingezet voor nieuwe investeringen die passen bij onze doelstelling: het realiseren van kwalitatief goede, toekomstbestendige woningen voor senioren met en zonder zorgvraag.

Voorgenomen verkoop en herontwikkeling

Wij zijn benaderd om het complex rechtstreeks te verkopen aan de gemeente Eemsdelta. De gemeente wil het terrein herontwikkelen tot een sportcampus die aansluit op de bestaande scholencampus, met als doel het gebied een impuls te geven en maatschappelijk rendement voor het dorp Appingedam te realiseren. Voorafgaand aan het inwinnen van advies hebben wij de haalbaarheid van het scenario van verkoop aan de gemeente zorgvuldig onderzocht. Uit gesprekken met betrokken partijen is gebleken dat dit scenario kansrijk is, waardoor wij nu kunnen doorgaan naar de volgende fase in het proces.

Verkoopproces

Het complex Damsterheerd is reeds aangeboden aan andere Toegelaten Instellingen. Geen van deze partijen heeft interesse getoond in overname van het complex. De inschatting van de makelaar is dat marktpartijen ook niet geïnteresseerd zijn in het complex vanwege bovengenoemde factoren, en de getoonde interesse van de gemeente in het perceel. Het complex is niet aangeboden aan de zittende huurders, omdat de gemeente Eemsdelta concrete plannen heeft voor sloop en herontwikkeling van het terrein. Het aanbieden aan huurders zou onrealistische verwachtingen scheppen en is daarom niet passend in deze situatie.

Belangen huurders

Woonzorg Nederland neemt de belangen van bewoners zeer serieus en doet er alles aan om het proces zorgvuldig en respectvol te laten verlopen. Bewoners zijn vanaf het begin van dit traject actief betrokken en geïnformeerd via bewonersbijeenkomsten, persoonlijke keukentafelgesprekken en schriftelijke communicatie, waaronder nieuwsbrieven. De feedback is dat deze aanpak als prettig en duidelijk is ervaren.

Vanwege de herontwikkeling van het gebied, moeten de huidige huurders verhuizen. Er wordt een sociaal plan opgesteld in overleg met een huurdersvertegenwoordiging, waarin duidelijke afspraken worden vastgelegd over de ondersteuning die huurders gaan ontvangen. Dit plan gaat onder andere in op een verhuisvergoeding en urgentie voor passende vervangende huisvesting binnen de provincie Groningen. Daarnaast zal Woonzorg Nederland waar mogelijk ook woningen beschikbaar stellen in een ander complex in Appingedam. Hoewel er in het begin kritische geluiden waren, blijkt dat de verhuisbereidheid groot is met duidelijke en gunstige voorwaarden.

Met deze aanpak wil Woonzorg Nederland niet alleen voldoen aan haar verplichtingen als verhuurder, maar ook zorgen voor een goede overgang naar een nieuwe woning waarin huurders zich thuis kunnen voelen.

Advies gemeente en LHP/ bewonerscommissie

In deze brief vragen wij u een advies in verband met de voorgenomen verkoop en het bijbehorende proces met de huurders als handreikingen.

Gemeente

Omdat gemeente de beoogde koper is betrekken we hen vroegtijdig. Wij hebben eind 2025 een verzoek voor een voorlopige zienswijze ingediend. Na akkoord op de voorlopige zienswijze, zullen wij de gemeente om een definitieve zienswijze vragen.



LHP / bewonerscommissie

Bij voorgenomen verkoop betrekken wij normaal gesproken de bewonerscommissie. Bij complex Damsterheerd is er geen bewonerscommissie en richten wij ons daarom tot het LHP. Deze input nemen we mee in het sociaal plan, wat we daaropvolgend ook met een afvaardiging van de bewoners zullen afstemmen. Dat laatste zien we in dit proces als een definitieve zienswijze. Graag zien we uw advies tegemoet binnen 6 weken na dagtekening van deze brief.

Toelichting

Mocht u naar aanleiding van deze adviesaanvraag nadere vragen hebben dan horen wij het graag.

Namens de Raad van Bestuur,

Met vriendelijke groet,

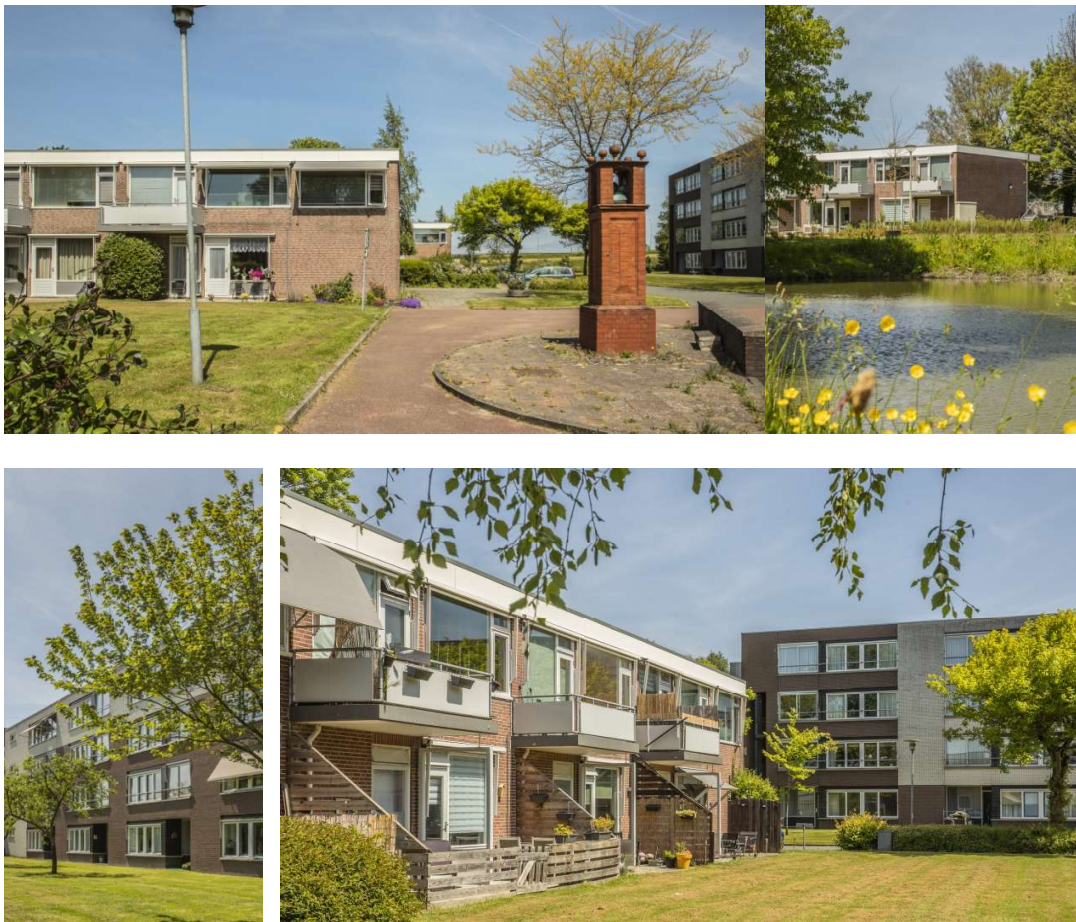
ValidSigned door Harry Platte
op 12-02-2026

Harry Platte
Bestuursvoorzitter

Bijlage:

1. Foto's van het complex
2. Criteria bij het verkopen van woningen, toegepast op de complexen

Bijlage 1: Foto's van complex



Bijlage 2: Criteria bij het verkopen van woningen, toegepast op het betreffende complex

Het complex is aangewezen voor dispositie omdat deze niet voldoen aan de wensen en eisen van Woonzorg Nederland. **Doelgroep:** Woonzorg Nederland heeft als doelgroep senioren vanaf 55+. Het complex is demografisch niet geschikt als de bewoners niet binnen de doelgroep van Woonzorg Nederland zijn. **Nultreden:** We streven ernaar dat de gehele portefeuille bestaat uit nultredenwoningen. Dit zijn woningen die bereikbaar zijn zonder traplopen en waarvan de primaire vertrekken (keuken, toilet, badkamer en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn. **Draaicirkels:** Voor een deel van onze portefeuille stellen wij extra eisen als het gaat om zorggeschiktheid. Dan gaat het bijv. om rolstoelgeschiktheid. Dit houdt onder meer in dat voldoende ruimte is voor draaicirkels. **Voorzieningen:** deze woningen voldoen niet aan de eisen van de nabijheid van voorzieningen, dit gaat om de nabijheid van een supermarkt, huisarts of gezondheidscentrum en openbaar vervoer binnen 500 meter.

#	Plaats	Doelgroep	Nultreden	Draaicirkels	Voorzieningen	Toelichting
1	Appingedam	x	x	x	x	Niet geschikt voor doelgroep, geen draaicirkels, niet levensloopbestendig, geen lift en ligging ver van voorzieningen en andere woningen. Zorgaanbod verdwijnt en zal niet terugkeren.

* Een 'x' bij betreffende cel betekent dat deze slecht scoort op dat punt

Aan het Bestuur van Woonzorg Nederland
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland

Terborchstraat 1, 8011 GD Zwolle
T 085 48 33 127
E info@landelijkhuurdersplatform.nl

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Betreft: Adviesaanvraag voorgenomen
verkoop Damsterheerd te Appingedam.

Datum: Zwolle, 2 maart 2026

Geachte mijnheer Platte,

Hartelijk dank voor uw advies aanvraag inzake de voorgenomen verkoop Damsterheerd te Appingedam d.d. 10 februari 2026, met kenmerk 26006.

Aangaande deze transactie geeft het bestuur van het LHP een voorlopig positief advies. Wij hechten er waarde aan om bij het definitief advies de voor ons van belang zijnde punten aan te halen.

- Dat de servicekosten zoals deze nu zijn voor de huurders aldaar worden gehanteerd geen aanpassing in negatieve zin zullen ondergaan.
- De opbrengst van de verkoop van het complex besteedt zal worden voor aankoop, dan wel de bouw van woningen in het DAEB-segment.
- De verkoop past binnen bestaande wet- en regelgeving.
- Dat er na de datum van de verkoop een maximale huurbescherming geldt van tenminste 7 jaar

Voorts benadrukken wij dat het van belang is dat de huurders van het complex correct en helder worden geïnformeerd over de verkoop en dat deze verkoop voor hen geen negatieve gevolgen zal hebben. Wij zouden graag vooraf, voordat het aan de bewoners wordt voorgelegd, het sociaal pan ontvangen en dit willen beoordelen.

Wij geven in deze een voorlopig positief advies af inzake de voorgenomen verkoop Damsterheerd te Appingedam.

Met vriendelijke groet,

R. Roza

Voorzitter

A. van Rooij

Vicevoorzitter

Landelijk Huurders Platform
T.a.v. het Bestuur
Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

Telefoonnummer

06- 17 56 22 00

E-mail

j.ras@woonzorg.nl

Kenmerk

26016

Onderwerp

Voorlopige zienswijze verkoop
Damsterheerd, Appingedam

Datum

27 mei 2026

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Hartelijk dank voor uw voorlopige positieve advies inzake de voorgenomen verkoop van het complex Damsterheerd te Appingedam. Wij stellen uw reactie en aandachtspunten op prijs.

Voorafgaand aan het definitieve adviesaanvraag lichten wij in deze brief graag toe op welke wijze wij uw opmerkingen meegenomen hebben en meenemen in het vervolgproces richting ondertekening van de koopovereenkomst en het daaropvolgende proces van onder andere aanvraag definitieve zienswijze LHP.

Servicekosten en huurprijzen

De servicekosten voor huurders worden vastgesteld op basis van de voorziene noodzakelijke dienstverlening en conform de reguliere systematiek. Aangezien noodzakelijk onderhoud volledig wordt uitgevoerd, voorzien wij geen stijging van de servicekosten. In het kader van het nog op te stellen sociaal plan zullen de huurprijzen daarnaast worden bevroren.

Bestemming van de verkoopopbrengst

De opbrengst van de verkoop van Damsterheerd is nog niet expliciet geoormerkt. Conform onze maatschappelijke doelstelling blijft de aankoop en bouw van woningen – met name in het DAEB-segment – één van de belangrijkste bestedingsdoelen van onze inkomsten.

Wet- en regelgeving

De voorgenomen verkoop wordt getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving. Daarnaast vragen wij formeel toestemming aan de Autoriteit woningcorporaties (AW), die meekijkt en controleert of het verkoopproces zorgvuldig en rechtmatig verloopt.



Huurbescherming na verkoop

Huurders die na verkoop overgaan naar de gemeente als nieuwe eigenaar, behouden huurbescherming conform geldende wet- en regelgeving. Over aanvullende of afwijkende garanties zijn geen afspraken voorzien in de koopovereenkomst; dit ligt na eigendomsoverdracht bij de gemeente als eigenaar en daarmee buiten onze verantwoordelijkheid.

Communicatie en betrokkenheid van huurders

De huurders van Damsterheerd zijn tot op heden reeds betrokken bij het proces, via bewonersbijeenkomsten, keukentafelgesprekken, nieuwsbrieven en persoonlijk contact met onze bewonersconsulenten. In het vervolg wordt dit contact door het voorgenomen sociaal plan geïntensiveerd, waarbij we de belangen van bewoners zeer serieus nemen en het proces zorgvuldig en respectvol te laten verlopen.

Voorafgaand aan het vaststellen van het sociaal plan stellen wij een klankbordgroep van huurders samen, waarin bewoners actief kunnen meedenken en bijdragen. Zo weten we wat er bij onze huurders speelt en waar zij behoefte aan hebben. Met de klankbordgroep op lokaal niveau zal het concept sociaal plan worden besproken.

De klankbordgroep is als directe huurdersvertegenwoordiging ons communicatiekanaal. In formele zin heeft het LHP hier geen rol in. Echter kunnen wij de klankbordgroep voor ondersteuning en/of advies uiteraard in contact brengen met het LHP.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in hoe wij omgaan met uw voorlopige advies. Na ondertekening van de koopovereenkomst zullen wij u formeel benaderen voor het definitieve advies.

Met vriendelijke groet,
Woonzorg Nederland

ValidSigned door Harry Platte
op 26-05-2026

Harry Platte
Bestuursvoorzitter



Raad van Bestuur Woonzorg Nederland
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

t.a.v. bestuurssecretariaat@woonzorg.nl
j.ras@woonzorg.nl

**Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland**

Terborchstraat 1, 8011 GD Zwolle
T 085 48 33 127
E info@lhp-wzn.nl

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Betreft: Reactie op uw brief van 27 mei 2026
Kenmerk: 26016
Datum: 12 juni 2026

Geachte heer Platte,

Wij danken u voor uw brief van 27 mei 2026, waarin u reageert op ons voorlopig positief advies inzake de voorgenomen verkoop van het complex Damsterheerd te Appingedam.

Wij waarderen de zorgvuldigheid waarmee u onze eerder meegegeven aandachtspunten heeft betrokken in de verdere uitwerking van het proces.

Tegelijkertijd zien wij aanleiding om een belangrijk punt te verduidelijken, mede vanuit onze gezamenlijke verantwoordelijkheid om te komen tot een zorgvuldig en evenwichtig traject voor de betrokken huurders.

Formele rol van het LHP

In uw brief geeft u aan dat het LHP in formele zin geen rol heeft bij de klankbordgroep en het sociaal plan.

Wij willen deze formulering graag nuanceren. In situaties waarin geen erkende huurderscommissie conform de Overlegwet aanwezig is, vervult het LHP juist een formele rol als vertegenwoordiger van de collectieve huurdersbelangen, in het bijzonder bij ingrijpende besluiten zoals de voorgenomen verkoop van vastgoed.

Wij hechten er daarom aan dat deze rol expliciet wordt erkend en zichtbaar wordt verwerkt in de inrichting van het verdere proces.

Klankbordgroep als waardevolle aanvulling

Wij onderschrijven de inzet van een klankbordgroep en zien dit als een waardevol instrument om huurders op lokaal niveau te betrekken bij de totstandkoming van het sociaal plan.

Onze ervaring is dat dergelijke groepen een belangrijke bijdrage leveren aan draagvlak, communicatie en inhoudelijke verrijking van beleid.

Tegelijkertijd benadrukken wij dat een klankbordgroep geen formele vertegenwoordiging vormt in de zin van de overlegstructuur en daarmee het LHP niet kan vervangen in haar rol.

Samenwerking en toegevoegde waarde

Het LHP wil in dit traject nadrukkelijk een constructieve en ondersteunende rol vervullen.

Wij zijn erop gericht om, in goede samenwerking met Woonzorg Nederland en de betrokken huurders, bij te dragen aan:

- een zorgvuldige belangenafweging;
- heldere communicatie richting bewoners;
- een evenwichtig en uitvoerbaar sociaal plan;
- borging van huurdersrechten binnen het geldende wettelijke kader.

Wij stellen daarom voor om de samenwerking als volgt vorm te geven:

- het LHP wordt tijdig betrokken bij relevante processtappen en documenten, waaronder het sociaal plan (bij voorkeur reeds in conceptfase);
- er vindt afstemming plaats tussen de klankbordgroep en het LHP, zodat signalen en aandachtspunten goed worden samengebracht;
- het LHP kan desgevraagd ondersteunen bij de duiding van regelgeving en de doorwerking daarvan richting huurders.

Wij willen benadrukken dat onze inzet erop is gericht om dit traject gezamenlijk tot een goed resultaat te brengen, waarbij het belang van de huurders centraal staat.

Wij hebben er vertrouwen in dat wij in goed overleg tot een passende invulling van onze wederzijdse rollen kunnen komen en zien uit naar de verdere samenwerking in dit dossier.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Namens het LHP



Vijay Sampatsing
Vicevoorzitter

Raad van Bestuur Woonzorg Nederland
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

t.a.v. bestuurssecretariaat@woonzorg.nl

**Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland**

Terborchstraat 1, 8011 GD Zwolle
T 085 48 33 127
E info@landelijkhuurdersplatform.nl

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Zwolle, 14 juli 2026

Kenmerk: 26030
Betreft: Advies inzake adviesaanvraag met kenmerk 26030

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief van 10 februari 2026 (kenmerk 26006) heeft Woonzorg Nederland het Landelijk Huurders Platform (LHP) om een voorlopig advies gevraagd over de voorgenomen verkoop van het complex Damsterheerd te Appingedam (72 aanleunwoningen, een verpleeghuis en drie garageboxen), met een reactietermijn van zes weken. Het LHP heeft hierop een voorlopig positief advies uitgebracht, voorzien van aandachtspunten over onder meer servicekosten en huurprijzen, de bestemming van de verkoopopbrengst, de toepasselijke wet- en regelgeving, de huurbescherming na verkoop en de communicatie met en betrokkenheid van huurders.

Bij brief van 27 mei 2026 (kenmerk 26016) heeft Woonzorg Nederland toegelicht hoe zij deze aandachtspunten heeft verwerkt. In diezelfde brief heeft Woonzorg Nederland aangekondigd na ondertekening van de koopovereenkomst het definitieve advies te zullen vragen, en gesteld dat het LHP in formele zin geen rol heeft bij de klankbordgroep en de uitwerking van het sociaal plan op complexniveau.

Het LHP heeft op 12 juni 2026 gereageerd en deze lezing betwist, met als standpunt dat het LHP, bij het ontbreken van een bewonerscommissie op complexniveau, wel degelijk een formele rol vervult als vertegenwoordiger van de collectieve huurdersbelangen bij een ingrijpend besluit als verkoop. Het LHP heeft daarbij een concreet voorstel gedaan voor de invulling van de samenwerking.

Op 15 juni 2026 heeft Woonzorg Nederland de koopovereenkomst met de gemeente Eemsdelta ondertekend. Bij brief van 10 juli 2026 (kenmerk 26030) heeft Woonzorg Nederland opnieuw gereageerd op de brief van het LHP van 12 juni 2026. Woonzorg Nederland wijst erop dat de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen per 31 maart 2026 is geëindigd, dat vanaf dat moment uitsluitend de wettelijke kaders van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) gelden, en dat deze wet weliswaar verplicht tot het verstrekken van informatie en het inwinnen van advies over het voornemen tot verkoop, maar geen formele rol voorschrijft voor het LHP in lokale participatievormen zoals de klankbordgroep. Woonzorg Nederland kondigt aan op korte termijn de definitieve zienswijze in het kader van de Woningwet te zullen vragen. Met dit advies reageert het LHP op het gehele traject tot dusver en formuleert het zijn standpunt over zowel de voorgenomen verkoop als de rolverdeling in het vervolgtraject.

Voorgenomen verkoop van Damsterheerd

Woonzorg Nederland onderbouwt het voornemen tot verkoop met het wegvallen van de zorg- en welzijnsfunctie (opzegging van de huur door Stichting De Hoven, geen thuiszorg meer sinds 2024, geen belangstelling van andere zorgpartijen of investeerders volgens een lokale makelaar), de verminderde relevantie van de versterkingsopgave nu de zorgfunctie wegvalt, het ontbreken van zorggeschiktheid en levensloopbestendigheid (geen lift, onvoldoende ruimte voor mobiliteitshulpmiddelen), technische veroudering door uitgesteld onderhoud, en een ongunstige ligging ten opzichte van voorzieningen. Andere toegelaten instellingen hebben geen interesse getoond en ook marktpartijen worden niet kansrijk geacht. Voor de huurders van de 72 aanleunwoningen betekent dit dat zij moeten verhuizen; hiervoor wordt een sociaal plan opgesteld met verhuisvergoeding, urgentie voor vervangende huisvesting binnen de provincie Groningen en waar mogelijk woningen in een ander WZN-complex in Appingedam. Het vervreemden van woongelegenheden is uitdrukkelijk een van de onderwerpen waarover de huurdersorganisatie op grond van artikel 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurder recht op informatie heeft, wat de zorgvuldige informatievoorziening die in dit traject heeft plaatsgevonden onderstreept. Daarbij geldt voor de verkoop van dit vastgoed door een toegelaten instelling dat deze op grond van artikel 27 van de Woningwet is onderworpen aan goedkeuring van de Minister, zodat naast de adviesprocedure van de WOHV ook een aanvullende publiekrechtelijke toetsing van de transactie plaatsvindt.

Het LHP kan zich, zoals ook blijkt uit het eerder uitgebrachte voorlopige advies, vinden in deze onderbouwing. De combinatie van het definitief wegvallen van de zorgfunctie, de technische staat van het complex, de ongeschiktheid voor de doelgroep en het ontbreken van reële alternatieven rechtvaardigt naar het oordeel van het LHP de conclusie dat instandhouding van het complex niet realistisch is.

Servicekosten en huurprijzen

Woonzorg Nederland voorziet geen stijging van de servicekosten en bevriest de huurprijzen in het kader van het sociaal plan. Dit is voor de huurders een gunstige en heldere toezegging waartegen het LHP geen bezwaar heeft.

Bestemming van de verkoopopbrengst

Woonzorg Nederland heeft aangegeven dat de opbrengst nog niet expliciet is geormerkt en in algemene zin wordt ingezet voor investeringen in met name het DAEB-segment. Het LHP mist hier een concrete, toetsbare toezegging waaraan de huurders van Damsterheerd een resultaat kunnen ontlenen, en vraagt Woonzorg Nederland deze bestemming nader te concretiseren zodra dit bekend is.

Huurbescherming na verkoop

Woonzorg Nederland heeft aangegeven dat huurders na overdracht aan de gemeente huurbescherming conform de geldende wet- en regelgeving behouden, dat er geen aanvullende garanties in de koopovereenkomst zijn opgenomen, en dat dit na eigendomsoverdracht buiten haar verantwoordelijkheid valt. Het LHP acht dit een aandachtspunt: gelet op de concrete sloop- en herontwikkelingsplannen van de gemeente is het van belang dat helder is hoe wordt omgegaan met huurders die op het moment van eigendomsoverdracht nog niet zijn verhuisd, en dat deze groep niet buiten beeld raakt in de overgang van verantwoordelijkheid tussen Woonzorg Nederland en de gemeente.

Communicatie, klankbordgroep en de rol van het LHP

Woonzorg Nederland stelt een klankbordgroep in als direct communicatiekanaal met de bewoners bij de uitwerking van het sociaal plan en positioneert het LHP daarbij op hoofdlijnen en op landelijk niveau, met als argument dat de samenwerkingsovereenkomst is geëindigd en dat de WOHV geen formele rol voorschrijft voor het LHP in lokale participatievormen. Het LHP onderschrijft de waarde van een klankbordgroep voor directe, praktijkgerichte inbreng van bewoners, maar heeft in zijn brief van 12 juni 2026 gemotiveerd aangegeven dat het ontbreken van een bewonerscommissie op complexniveau er niet toe leidt dat er geen partij is om de collectieve huurdersbelangen te behartigen; in die situatie ziet het LHP voor zichzelf juist een rol bij de uitwerking van het sociaal plan, aanvullend op de klankbordgroep.

Deze positie vindt steun in een arrest van het gerechtshof 's-Gravenhage, waarin is bevestigd dat het recht op overleg en participatie op grond van de WOHV blijft bestaan nadat een samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurder en huurdersorganisatie is opgezegd, en dat dit overleg moet worden voortgezet. Dit verschil van inzicht is met de opeenvolgende brieven van 27 mei, 12 juni en 10 juli 2026 niet weggenomen. Het LHP handhaaft zijn eerder verwoorde standpunt en het voorstel om tijdig te worden betrokken bij het sociaal plan – bij voorkeur al in conceptfase –, om afstemming te laten plaatsvinden tussen klankbordgroep en LHP, en om het LHP een adviserende rol te geven bij de duiding van regelgeving. Dit verschil van inzicht raakt niet de kern van het verkoopvoornemen, maar wel de wijze waarop het vervolgtraject wordt vormgegeven.

Volgorde van besluitvorming en adviesaanvraag

Het LHP constateert dat de koopovereenkomst met de gemeente Eemsdelta reeds op 15 juni 2026 is ondertekend, terwijl de definitieve adviesaanvraag aan het LHP eerst ná die ondertekening wordt aangekondigd, zoals ook al voorzien in de brief van 27 mei 2026. Dit betekent dat een belangrijke stap in de uitvoering van het voornemen – het aangaan van een verplichting jegens de koper – al is gezet voordat het LHP in de gelegenheid is gesteld een definitief advies uit te brengen. Artikel 5 van de Wet op het overleg huurders verhuurder bepaalt dat de verhuurder een voornemen tot wijziging van beleid of beheer niet uitvoert dan nadat de huurdersorganisatie binnen een termijn van ten minste zes weken in de gelegenheid is gesteld daarover te adviseren. Het LHP vraagt Woonzorg Nederland toe te lichten hoe de ondertekening van de koopovereenkomst voorafgaand aan het definitieve advies zich tot deze bepaling verhoudt.

Het LHP kan zich, gelet op de onderbouwing van het wegvallen van de zorgfunctie, de technische staat van het complex, de ligging en het ontbreken van reële alternatieven, vinden in het voornemen tot verkoop van Damsterheerd aan de gemeente Eemsdelta en adviseert hierover positief.

Het LHP verbindt aan dit positieve advies de volgende voorwaarden:

1. Woonzorg Nederland erkent en geeft invulling aan de rol van het LHP bij de verdere uitwerking van het sociaal plan, conform het voorstel van 12 juni 2026 (tijdige betrokkenheid bij het sociaal plan reeds in conceptfase, afstemming tussen klankbordgroep en LHP, en de mogelijkheid voor het LHP om te adviseren over de doorwerking van regelgeving).
2. Woonzorg Nederland concretiseert de bestemming van de verkoopopbrengst zodra deze bekend is, zodat huurders en het LHP kunnen toetsen op welke wijze deze middelen bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstelling.
3. Woonzorg Nederland verduidelijkt hoe de belangen en de huurbescherming worden geborgd van huurders die op het moment van eigendomsoverdracht aan de gemeente nog niet zijn verhuisd.
4. Woonzorg Nederland licht toe hoe de ondertekening van de koopovereenkomst op 15 juni 2026 zich verhoudt tot het nog te vragen definitieve advies, en legt de definitieve adviesaanvraag alsnog met inachtneming van de wettelijke termijn van ten minste zes weken aan het LHP voor.

Het LHP verzoekt Woonzorg Nederland, in lijn met de Overlegwet, schriftelijk en gemotiveerd te reageren op dit advies en in het bijzonder op de hierboven genoemde punten van verschil van inzicht.

Met vriendelijke groet,

Namens het LHP



Vijay Sampatsing

Vicevoorzitter – waarnemend voorzitter