

Aan wethouder Daandels

[info@waalwijk.nl](mailto:info@waalwijk.nl)

Sprang-Capelle, 1 februari 2022

Uw kenmerk 2022-006491    Ons kenmerk FVVG11-1

Geachte heer Daandels,

Met dit schrijven reageren wij op de punten in uw brief welke u ons heeft geschreven als reactie op onze brief d.d. 3 jan. 2022. Daarin schrijft u dat u de met ons besproken onderwerpen in algemene zin met Casade wil bespreken.

Wij hebben u echter juist gevraagd om die onderwerpen specifiek voor onze situatie, met Casade te bespreken. Met name omdat, in onze situatie, algemene principes voor communicatie en openheid over de onderbouwing en redenen voor het sloopbesluit, **niet zijn toegepast**.

U heeft aan ons medegedeeld dat u goede open communicatie al in het stadium van een voornemen voor slopen en een duidelijke onderbouwing (basis) voor een (sloop) besluit, belangrijk vindt.

Ook waarom er selectief gesloopt wordt en er in de straat woningen (nr 48 en 50) en in de wijk vergelijkbare woningen blijven staan en Casade onze woningen wil slopen. Woningen van dezelfde kwaliteiten als onze woningen staan er in heel de gemeente. Om welke redenen worden die woningen gerenoveerd en verduurzaamd en onze woningen gesloopt?

Slecht onderhoud mag geen reden zijn omdat dat een nalatigheid van Casade is en, daarom niet als reden mag worden gebruikt om te slopen.

In de woonvisie staat niet dat Casade nog goede woningen moet slopen om op die grond nieuwe woningen te bouwen. Zie voor toelichting op deze informatie onze reactie in onze antwoordbrief aan Dhr. [REDACTED] d.d. 1-2-'22 . (kopie in bijlage toegevoegd.)

**Besluit niet zorgvuldig genomen en niet in belang van huidige- en toekomstige huurders.**

**Niet gehandeld volgens de wet en regelgeving.**

Uit de handelwijze van Casade blijkt dat ze ter kwader trouw zijn wat betreft het verstrekken van onvolledige, eenzijdig geselecteerde, -en daardoor misleidende informatie aan de huurders en, misleidende informatie over onze rechtspositie.

U kunt zelf uw conclusie trekken als u onze brieven leest en de daarop gekregen (of juist de niet gekregen) antwoorden van de heer [REDACTED] leest. Casade zegt al onze vragen te zullen beantwoorden maar -zoals u zelf kunt lezen- heeft Casade dat tot nu toe niet gedaan. Om die reden hebben wij een beroep op u gedaan om die informatie wel te verkrijgen.

Een woningbouwcorporatie zou er voor de huurders moeten zijn en hun woningvoorraad goed moeten onderhouden en verbeteren. U kunt aan onze woningen zien dat er geen goed onderhoud is uitgevoerd.

[REDACTED]  
Namens deze [REDACTED]

Bijlage: brief aan dhr. [REDACTED] 1 februari 2022 en gedeelte uit diezelfde brief.

## **Gedeelte uit brief aan [REDACTED] van 1 februari 2022.;**

### **Besluit niet zorgvuldig genomen en niet in belang van huidige- en toekomstige huurders.**

Door de mening van de bewoners niet te vragen heeft u deze ook niet mee kunnen wegen en, door de gegevens voor de onderbouwing van uw sloopbesluit, niet te verstrekken en het niet vernoemen van de (financiële) verliezen en andere nadelen, kan de besluitvorming niet zorgvuldig worden uitgevoerd en ook het besluit niet zorgvuldig worden genomen.

**De huurders** zijn met hun acties, duidelijk tegen de sloop- en voor renoveren en verduurzamen van de woningen en daarmee duidelijk geweest over wat zij van belang vinden. Het belang van de huidige huurders is, om de woningen te verduurzamen en om daarin te kunnen blijven wonen voor de relatief lage huurprijs.

Het belang van de toekomstige huurders is ook niet slopen maar wel renoveren en verduurzamen en, levensloop geschikt maken van de woningen. Ook is het behoud van deze woningen van belang voor de toekomstige huurders. De vraag naar (voorkeur) voor deze grondgebonden woningen, is nog steeds heel groot, bij starters, gezinnen met kinderen en senioren. Met een traplift of, aanbouw zijn deze woningen levenslang verhuurbaar aan woningzoekende. Daardoor zijn deze woningen zeer rendabel te exploiteren. Als deze woningen zouden worden gesloopt dan verdwijnen deze mogelijkheden om te voorzien in de woningvraag en rendabele exploitatie. Het niet slopen en behouden van deze woningen voor verhuren en een rendabele exploitatie, is ook in het belang van toekomstige huurders omdat daardoor meer woningen beschikbaar blijven en middelen beschikbaar komen voor meer verduurzamen van bestaande woningen en nieuwbouw. Daarbij ook in aanmerking te nemen dat in de komende jaren, veel bewoners van de geboortegolf, zullen overlijden en, er daardoor veel woningen/appartementen beschikbaar komen om te verhuren aan andere (kleine) huishoudens. Het slopen van de woningen geeft een vermindering van het aantal voor verhuren geschikte woningen.

### **Niet gehandeld volgens de wet en regelgeving.**

In uw brief d.d. 22-12-2021 stelt u dat *“wij rond deze sloop hebben gehandeld overeenkomstig de wet- en regelgeving en, dat Casade niet verplicht is om interne beleidsinformatie over de sloop met u te delen”*.

Wij hebben de wet- en regelgeving, ingeval van een voornemen voor een besluit voor huuropzegging om te kunnen slopen, gelezen en, daarin wel voorwaarden gelezen over overleg met- en het erbij betrekken van de huurders en meewegen van hun belangen. Ook moeten er deugdelijke aangetoonde bewezen redenen zijn om te mogen slopen en moeten deze, -als reden bij een daarop gebaseerde huuropzegging- aangetekend aan de huurders worden verzonden. Dat heeft u/Casade niet gedaan. Het volgende heeft Casade wel gedaan:

**De huurders, onvolledig- en onjuist informeren en, daardoor misleiden.** Wij hebben niet gelezen dat dit moet worden gedaan;

Niet gelezen dat de huurders **moeten worden geïntimideerd** en **geen antwoorden moet worden gegeven op hun vragen**;

Dat er **geen overleg nodig is met huurders en organisatie van huurders**;

Dat voor een gesprek met een huurder organisatie, **de voorwaarden moet worden gesteld, dat er door de huurder organisatie geen voorwaarden mogen worden gesteld**;

Niet gelezen dat **de belangen van de huurders niet moeten worden meegewogen**;

Dat er **geen verantwoording moet worden afgelegd** over het niet in aanmerking nemen van het afschrijven van de **bouwwaarde en marktwaarde van de woningen**.

Dat u door **machtmisbruik, misbruik moet** maken van uw eigenaar zijn van de woningen;

Dat u **frauduleus moet handelen** door het niet benoemen van- en wegschrijven van de bouwwaarde van de woningen;

Dat u de totale kosten voor slopen en de kosten om op die grond nieuwe woningen bouwen **niet in aanmerking moet nemen als kosten voor deze woningen**;

**Dat het niet nodig is om de woningen goed te onderhouden**;

Dat het **onderbouwen en verantwoorden van de redenen voor een sloopbesluit niet nodig is**;

**Dat een rechtsgeldige huuropzegging niet nodig is**;

**Dat het niet nodig is om aan de wettelijke vooraarden voor een huuropzegging te voldoen**;

**Dat u onzorgvuldige besluiten moet nemen**;

**Dat u kapitaal moet vernietigen**;

**Dat u bestuurlijke willekeur moet toepassen.**

**Wij vragen u wat uw redenen zijn om dit zo te doen ?**

**Welke grote- niet bekend gemaakte belangen, zijn er om dit zo te willen uitvoeren ?**

#### **Openbaar medegedeeld sloopbesluit.**

Niet voldaan aan open informatie- en communicatie met de belanghebbende huurders en vereniging van deze huurder.

In plaats daarvan heeft u zeer gesloten, gedeeltelijke- eenzijdige- onjuiste- intimiderende informatie gegeven en, bent u nog steeds niet bereid, om antwoorden te geven op onze vragen over de berekeningen- en waardeafschrijving van de woningen die wij huren. Ook heeft u niet medegedeeld wat de huurprijs zal zijn als er nieuwe woningen op de grond onder de huidige woningen, met andere woningen wordt bebouwd.

Uit bovenstaande handelswijze blijkt dat u ter kwader trouw bent wat betreft het verstrekken van de informatie die nodig is om uw sloopbesluit te kunnen beoordelen. Dat blijkt uit de door u gegeven onvolledige- eenzijdige- geselecteerde informatie aan de huurders waardoor deze

zijn misleid en geïntimideerd. Ook heeft u geen informatie verstrekt over de rechtspositie van de huurders ingeval van een vaste huurovereenkomst en uw voornemen dan wel besluit, om te gaan slopen.

Overigens zijn wij wel erg benieuwd naar wat u volgens u wel volgens wet en regelgeving heeft gedaan ?

Graag ontvangen wij van u hierover concrete informatie.

Tot zover onze reacties op uw mededelingen in uw brief d.d. 25 januari 2022.