

Aan wethouder Daandels

info@waalwijk.nl

Sprang-Capelle, 25 februari 2022

Uw kenmerk 2022-006491 Ons kenmerk FVVG11-2

Geachte heer Daandels,

Tijdens ons gesprek heeft u aan ons toegezegd dat u een aantal vragen aan Casade zou stellen en nadrukkelijk over de communicatie van Casade met de huurders en onze vereniging, dat heeft u niet gedaan. Wij willen graag de reden weten waarom u dat niet heeft gedaan?

U schrijft in uw brief; *“Als gemeente begrijpen wij dat u wilt weten waarom Casade kiest voor sloop en nieuwbouw. Tegelijkertijd begrijpen wij ook dat er een grens is aan de informatie die Casade daarover deelt met bewoners”*

U begrijpt wel dat wij willen weten waarom Casade heeft gekozen voor sloop- en nieuwbouw maar, u begrijpt ook waarom dat Casade niet meer informatie wil geven dan ze hebben gegeven. Welke grens heeft u dan met Casade besproken? Waarom begrijpt u dat Casade ons de informatie niet wil geven? Graag ontvangen van u hierover een toelichting? Het betreft vooral de basisinformatie waar het sloopbesluit op is gebaseerd.

Wij begrijpen niet waarom Casade terughoudend is om die informatie en berekeningen, niet te delen met de huurders die de gevolgen van het sloopbesluit ondervinden. Casade zou graag aan moeten willen tonen op basis van welke gegevens het sloopbesluit is gebaseerd? Dit vooral omdat uit onze berekeningen niet blijkt dat er redenen zijn om de woningen te slopen.

Wij hadden de indruk dat u dat begreep en, dat u de redenen voor slopen met Casade zou gaan bespreken. Wij hebben u veel informatie gegeven over de werkwijze van Casade en het achterhouden van informatie over de redenen of, het ontbreken van redenen om de woningen te slopen. U heeft ons toegezegd naar Casade te gaan en daar vragen over te stellen. Omdat u dat niet heeft gedaan en, heeft ingestemd met het achterhouden van deze informatie heeft u zich zelf mede verantwoordelijk gemaakt voor het besluit wat Casade heeft genomen en, wat Casade uit wil gaan voeren.

Wij hebben de nadelen voor het sloopbesluit wat wij al aan Casade hebben verzonden hieronder voor u nog een keer in deze brief opgenomen;

1. € 13.050.000,- slopen van marktwaarde van de 58 te slopen woningen waarvan;
2. € 5.800.000,- aan bouwwaarden van deze woningen (€ 100.000,- p.w.);
3. Slopen van CO 2 waarden van deze woningen;
4. De sloopkosten en aanleggen van nieuwe straten en nutsvoorzieningen;
5. De bovenmatige projectkosten en die voor de verhuizingen;
6. 58 woningen minder in de woningvoorraad;
7. Afbraak van de sociale verhoudingen en contacten in de wijk;
8. De kosten voor vervangende nieuwbouw van minstens € 150.000, - per woning maal 58 woningen is € 8.700.000, -
9. Totale kosten minstens € 15.216.000, - zonder grondkosten.

Door het niet stellen van de met ons besproken vragen heeft U het vertrouwen wat wij in u hadden, niet ingevuld.

Wat is volgens u de invulling van een sociaal woningbeleid? Wij hebben u geïnformeerd over het in onze ervaring, asociale woningbeleid van Casade.

Wat is volgens u de reden van Casade voor het geheim houden van de (echte) redenen voor de keus om te slopen? Wat vindt u zelf redenen om deze informatie niet te delen? ?

Vooraf waarom er selectief gesloopt wordt en er in de straat woningen (nr. 48 en 50) en in de wijk vergelijkbare woningen, niet worden gesloopt en, Casade onze woningen wil slopen. In heel de gemeente staan woningen van dezelfde kwaliteiten als onze woningen. Om welke redenen worden die woningen gerenoveerd en verduurzaamd en onze woningen gesloopt daar hebben we nog steeds geen antwoord op gekregen?

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

Woningen met een marktwaarde van bijna € 300.000, - per woning slopen is echt verspilling van geld voor van Volkshuisvesting. De overheid wil dat huurders woningen kunnen kopen maar, Casade sloopt -in deze tijd van een groot woning tekorten, deze woningen, met instemming van u en, van de Gemeente!

We hebben u gevraagd om specifiek voor onze situatie vragen te stellen omdat u de wethouder ruimte en wonen bent. U heeft zelf aangegeven dat u vragen aan Casade wilde stellen ook betreffende het communiceren met ons als huurders en dus direct betrokkene.

Het is een ingrijpend besluit zo zegt Casade maar, zowel Casade als u als wethouder, heeft geen antwoord gegeven op de basisvraag over de redenen om te willen slopen? Kennelijk vindt u het goed dat er geen rekening wordt gehouden met onze situatie en het slopen van de bouwwaarde van de woningen,

Te uwer informatie zenden wij u enkele onderdelen van het Sociaal Statuut:

In het sociaal statuut staat:

3 Communicatie met de huurders

3.1 Vooraankondiging

Casade maakt haar bedoeling om te gaan slopen aan de huurders bekend met een persoonlijke brief, ondertekend door de directeur-bestuurder van Casade. Hiermee start het proces om de sloop voor te bereiden.

3.2. Sloopbesluit

Na de voorbereiding neemt Casade al dan niet een sloopbesluit en bepaalt, als tot sloop wordt besloten, de peildatum. Als het project heel groot is, kan Casade besluiten tot een aanpak in fases. Per plangebied wordt dan een sloopbesluit genomen.

3.3 Informatie over het sloopbesluit

Direct na het sloopbesluit informeert Casade de huurders via een persoonlijke brief. Daarbij ontvangen zij een informatiemap met daarin in ieder geval het sociaal statuut, het sociaal plan en informatie over de rechten en plichten uit het sociaal statuut.

3.4 Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het sloopbesluit en de start van de sloopwerkzaamheden is minimaal 12 maanden. In het sociaal plan staat de exacte periode tussen sloopbesluit en start sloop.

Als de plannen fors vertragen of, door een bestemmingsplan, wettelijke regelingen of andere omstandigheden, niet kunnen doorgaan, gaat Casade in overleg met de gemeenten en de SHC. Hierdoor kan het sociaal statuut worden onderbroken of stopgezet.

SHC

Deze vereniging heeft schriftelijk ons bevestigd dat zij niet worden geïnformeerd maar alleen op de hoogte worden gebracht over het sloopbesluit. Aan de huurders is niets gevraagd, over hoe of wat wij ergens van vinden of denken.

Bestaande woningen

Als belangrijk aandachtspunt geeft u de veranderende huishoudenssamenstelling aan. De woningen waar het sloopbesluit voor is genomen zijn nu net de woningen die door de doelgroepen die u aangeeft, belangrijk worden gevonden.

In onze woningen zijn mensen gestart als pas getrouwd/ samenwonend stel. Hebben kinderen gekregen in deze woningen en, nu in de tijd van woningtekort, hebben kinderen soms weer tijdelijk hun intrek genomen bij hun ouders (na stuklopen relatie bijvoorbeeld) Vroeger waren de gezinnen veel groter dan nu, en die leefden dan ook in deze woningen. Hieruit blijkt dat deze woningen Multifunctioneel zijn voor allerlei samenstellingen! relatief veel mensen zijn hier in de straat geboren, opgegroeid, verliefd, geworden, verloofd en getrouwd. En sommige zijn hier ook al weer overleden. De achtergebleven partners zeggen zelf dat ze ook hier in een kist naar buiten hadden willen gaan. En niet, zoals nu door het plan wat Casade samen met de gemeente heeft opgesteld, gedwongen worden om te verhuizen naar een andere wijk.

Communicatie met Casade

Casade schrijft dat ze tijdens een gesprek al onze vragen 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.

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.

Uw begrip voor Casade voor het achterhouden van informatie voor de huurders betreffende het sloopbesluit, vinden wij onbegrijpelijk. Vooral omdat de informatie die Casade tot nu toe heeft gegeven, niet juist is. Ze zeggen en schrijven dat onze woningen door technische gebreken niet meer zijn op te knappen. Dit is onjuiste informatie en daar moet Casade zich voor verantwoorden.

Door uw houding als wethouder- en als verantwoordelijk bestuurder voor een goed Volkshuisvestingsbeleid- maakt u zich mede verantwoordelijk, en de gemeente medeplichtig aan deze foute opstelling en, nadelen voor alle huurders.

U stemt in met verspilling van geld volkshuisvesting en u stemt in met het slopen van goed te verduurzamen woningen, in tijd van grote tekorten op de woningmarkt!

Daar kunt u toch niet mee instemmen!

Hierover willen wij de politieke partijen informeren.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij

Met groet,

[Redacted signature line]

Namens deze [Redacted]