

Gemeente Waalwijk
t.a.v. wethouder Ad de Jong
info@waalwijk.nl

Sprang-Capelle, 15 december 2022.

Onderwerp: sloop door Casade in gemeente Waalwijk o.a. Molenstraat-Burgemeester Smitsstraat-Molenplein te Sprang-Capelle.

Geachte heer wethouder Ad de Jong,

De inhoud van onze antwoordbrief aan U als wethouder is duidelijk wat betreft de betrokkenheid van de gemeente voor de prestatieafspraken en voor het onderdeel slopen van woningen.

Echter, nu feitelijk duidelijk is geworden dat, de door Casade genoemde technische problemen er niet zijn en, de berekeningen van Casade voor de kosten voor verduurzamen, zijn gebaseerd op de prijzen voor vervangende nieuwbouw en niet op de kosten voor verduurzamen, valt de financiële basis weg voor alle sloopbesluiten.

De kosten voor slopen geeft een kapitaalverlies van minstens € 150.000,- per woning en vervangende nieuwbouw kost € 146.000,- totaal 296.000,- kosten per woning.
Daar tegenover kost verduurzamen € 40.000,- en geeft dat per woning een meerwaarde van € 50.000,-.

Ondanks herhaaldelijk schrijven van ons aan Casade over deze misrekening weigert Casade inhoudelijk te reageren op deze constatering en gaat gewoon door met het voorbereiden van uitvoeren van het sloopbesluit en het plan voor vervangende nieuwbouw.

Door deze onjuiste berekening zijn ook de huurders onjuist geïnformeerd over de redenen voor het sloopbesluit, met name:

Niet aanwezige technische problemen en, veel te hoge kostenberekening voor verduurzamen van de woningen.

Casade heeft zelf medegedeeld dat er momenteel geen technische problemen zijn en in de brief d.d. 17 juni 2022 van directeur [REDACTED] heeft hij -voor de kosten voor verduurzaming- de berekening voor vervangende nieuwbouw (€146.314,-) toegezonden.

Als antwoord daarop hebben wij per brief d.d. 28 juni 2022 aan directeur [REDACTED] 10 vragen gesteld over deze hoge kostenberekening en medegedeeld dat verduurzamen van de woningen voor € 33.396,- kan worden gerealiseerd. Als antwoord daarop heeft [REDACTED] schriftelijk medegedeeld dat hij geen nadere informatie wil geven.

Door het door Casade geven van onjuiste informatie over de staat van de woningen en gebruiken van de verkeerde berekeningen, zijn alle huurders misleid en uit de woning verdreven door de dwangbrieven en eenzijdige gesprekken door medewerkers van Casade.

Ingeval van uitvoering van het besluit zal er een financieel verlies zijn van €296.000,- per woning en een vermindering voor het aantal verhuurbare woningen.

Wij zien het sloop- en vervangende nieuwbouw besluit, als een organisatorische- en bestuurlijke

dwaling waarvoor de gemeente ook indirect medeverantwoordelijk is door in te stemmen met deze plannen.

Gezien de omvang van de sloopplannen, de gevolgen ingeval van uitvoeren en, gezien het stadium waarin de voorbereidingen verkeren, dringen wij bij u erop aan om deze situatie, zo snel mogelijk met ons te bespreken en dit onverantwoordelijke sloopbeleid te herroepen en op basis van realistische kostenberekening een verduurzaamprogramma op te laten stellen in goed overleg met de huurders en huurderbelangen organisaties en, in goed overleg uit te laten voeren.

Genoemde brieven zijn in bijlage toegevoegd.

Wij delen u mede dat wij ook de wethouder voor duurzaamheidsbeleid Sheila Schuijffel zullen informeren en een kopie van dit schrijven zullen toezenden en ook haar te verzoeken om zich, samen met ons, in te spannen om het onverantwoordelijke sloopbesluit te herroepen en een grootschalig verduurzaamplan op te laten stellen voor alle huurwoningen waarvoor dat nodig is.

Wij verzoeken u om samen met ons de verantwoordelijke personen bij Casade te wijzen op de onjuiste redenen voor het sloopbesluit en om die redenen, dit in te trekken en een grootschalig verduurzaamplan op te stellen en uit te voeren.

Wij nemen ook per telefoon contact op met uw beleidsmedewerker voor het vervolg op de brief.

[Redacted]

[Redacted]

Voor de achtergrondinformatie hebben wij een deel van de briefwisseling met Casade toegevoegd, desgewenst kunnen wij de inhoud toelichten.

Informatieve Bijlage: Brief Casade [Redacted] met berekening

Ons antwoord daarop

Brief Casade [Redacted] stoppen met correspondentie

Site met informatie over verduurzamen en prijzen

Bespreekpunten

Casade

t.a.v. [Redacted]

[Redacted]

Sprang-Capelle, 28 juni 2022

Betreft: gesprek van 3 juni jl. en uw globale berekening.

Geachte [Redacted]

Met dit bericht reageren wij op de informatie welke u ons op 17 juni '22 heeft toegezonden met als doel dat wij meer inzicht- en begrip zouden krijgen in- en voor de redenen voor uw sloopbesluit.

Allereerst stellen wij vast dat er geen concrete berekening beschikbaar was op 3 juni, en er nu pas een globale berekening is opgesteld voor verduurzamen van de woningen.

Dat dit in tegenstelling is met alle door u gegeven uitspraken over een weloverwogen besluit waarbij met veel factoren rekening is gehouden maar, dat de hoge kosten, doorslaggevend zijn voor het sloopbesluit.

Wij hebben nu van u **geen concreet inhoudelijk overzicht ontvangen waar uw weloverwogen besluit op is gebaseerd.** Dit is slechts een globaal overzicht van de kostensoorten, zonder

inhoudelijke invulling. Door het ontbreken van de inhoudelijke invulling en daaraan verbonden kosten, wordt het doel van uw informatie niet gerealiseerd.

Wij hebben daardoor niet meer inzicht gekregen in de kosten voor verduurzamen en ook niet meer begrip voor uw sloopbesluit. Daardoor kunnen wij de inhoudelijke- realiteitswaarde van de kostenopzet niet beoordelen en ook niet beoordelen ten opzicht van alternatieven.

Door het ontbreken van deze informatie hebben wij wat tijd nodig gehad om deze zelf op te vragen en, wij delen u mede dat we daar nog meer mee bezig zijn. Echter n.a.v. de eerste informatie delen wij u mede **dat de hoogte van de kosten, van de berekening van uw adviesbureau veel hoger zijn dan de berekening welke ons door een adviesbedrijf en twee onafhankelijke landelijke organisatie, zijn geleverd.**

Wij stellen vast dat door het ontbreken van duidelijke inhoudelijke informatie in uw overzicht, wij door u niet in staat worden gesteld om de waarde daarvan te beoordelen en, dat door de afwijkende hoogte van de bedragen, er nog meer onduidelijkheid en onbegrip is ontstaan voor uw sloopbesluit.

Wij begrijpen niet dat u zelf niet inziet dat daardoor nog meer onduidelijkheid ontstaat over uw redenen voor uw sloopbesluit. Dit te meer omdat u zelf schrijft, dat dit besluit grote ingrijpende gevolgen heeft voor ons als huurders en, ook voor Cascade. Wij hebben u al eerder aangeschreven over de grote financiële gevolgen en vermindering van de woningvoorraad. In het vervolg van deze reactie gaan wij daar nader op in.

Niet meer inzicht.

Het overzicht wat u ons toestuurt roept eerder meer vragen op dat dat het inzicht geeft in de kosten voor woningverbetering om nul op de meter te bereiken.

De bouwkosten zijn niet inhoudelijk ingevuld.

Het isoleren en verwarmen en, koelen van de woningen, zijn belangrijk onderdeel van de aanpassingen die nodig zijn om het energieverbruik te verlagen. Wij gaan er vanuit dat u ook beschikt over de normbedragen die beschikbaar zijn voor deze woningen. Wij zien dat de hoogte van de bedragen in uw overzicht, veel hoger zijn dan de landelijke prijzen en, die van een ander adviesbedrijf, concreet 338 % hoger. We zien daardoor uw informatie niet meer als een fictieve berekening en niet als een realistische- doelmatige berekening voor verduurzamen naar nul op de meter en behouden van de woningen. Wij hebben daarbij gekeken naar:

a. de meest kosten efficiënte methode en opwaarderen met nieuwe gevelbekleding combineren met isoleren en ventileren, met verwarming en koelen.

Voor deze voorzieningen hebben wij prijzen opgevraagd bij een adviesbedrijf en deze vergeleken met de prijzen van twee landelijke organisaties.

Aan u hebben wij de gegevens gevraagd welke u heeft gebruikt om uw sloopbesluit op te baseren. Nu blijkt dat u die gegevens niet concreet beschikbaar heeft -en dus ook niet heeft gebruikt voor uw besluit- kan de nu door u geleverde globale opzet, daar niet voor in de plaats komen.

Onze actie was- en is gericht op het behouden van de woningen en verduurzamen naar energieneutraal met eigen energieproductie en besparen van energieverbruik.

Dat is mogelijk met daarop gerichte isolatie voorzieningen en slimme invullingen voor luchtbehandeling met verwarmen, koelen en ventileren en, eigen productie met een zonnepaneel installatie.

Wij gingen er van uit dat uw organisatie in staat is om daarvoor een kosten efficiënte- en doelmatig plan op te stellen, zodat wij deze kunnen beoordelen ten opzichte van de informatie die wij hebben en, dat wij het toepassing daarvan met u kunnen bespreken. Echter het door u geleverde globale wijkt zoveel af van de landelijke informatie dat het toepassen daarvan, niet realistisch zou zijn. Voor het begrijpen van de inhoud hebben wij nog wel enkele vragen en enkele opmerkingen, over uw globale overzicht:

Globale berekening.

Investeringsopzet woningverbetering NOM Molenstraat	
Onderdeel	Eengezinswoning
bouwkosten	
Dak	€ 13.785
Gevel	€ 42.732
Installatie	€ 37.180
Diverse herstelwerkzaamheden	€ 12.250
Totaal kosten excl. BTW incl. opslagen aannemer	€ 105.947
Bijkomende kosten	
adviseurs	€ 9.820
aansluit-nutskosten-kosten openbaar gebied	€ 237
leges	€ 2.064
Ontwikkelingskosten, directievoering en toezicht	€ 2.850
Totaal bijkomende kosten	€ 14.971
totaal investering exclusief BTW	€ 120.921
BTW 21%	€ 25.393
Totaal investering inclusief BTW	€ 146.314

1. Vloerisolatie is niet opgenomen in uw berekening;
2. Is de isolatie voor het dak berekend voor de binnenzijde of buitenzijde?
3. Welke isolatie en afwerking wilt u toepassen voor de gevels?
4. Welke technieken wilt u inbouwen voor verwarmen, koelen en ventileren?
5. Wat is er te herstellen wat niet onder normaal onderhoud valt?
6. Waarom adviseurskosten? Wij nemen aan dat Casade zelf de deskundigheid heeft en eventueel aanvullend advies voor een woning is van toepassing op alle 58 woningen.
7. De nutsaansluitingen zijn al aanwezig, aanpassing dan wel uitbreiding van de meter-kast kan nodig zijn.
8. De kosten voor een omgevingsvergunning zijn wel erg hoog opgenomen en kunnen worden beperkt tot de gevelafwerking en dak, ingeval de dakbedekking anders word.
9. De ontwikkelingskosten zullen heel gering zijn omdat alle woningen gelijk zijn en projectleiding

per fase, kan gepast worden ingezet.

10. De mogelijkheden om (project) subsidie aan te vragen zijn niet meegenomen.

Als indicatie hebben wij ook prijzen opgevraagd voor de materialen en werkzaamheden. Daarbij is ons duidelijk geworden dat er diverse mogelijkheden en prijzen zijn om de benodigde isolatiewaarden te bereiken om energieneutraal wonen te bereiken. Dat er met name voor het dak en de gevels meerdere alternatieven beschikbaar zijn en, zeker ook voor de technische installatie voor luchtbehandeling met verwarmen, koelen en ventileren. Met name ook door nieuwe technieken en combineren daarvan. Deze informatie is in onderstaande overzicht meegenomen:

Indicatief kostenoverzicht.

Dakisolatie binnen- of buitenzijde: € 4.400,- 8.800,-

Gevels, HR ++ glas, vloeren tussenwoning/hoekwoning: € 8.700,- 20.000,-

Verwarmen/koelen, ventileren, lucht/elektrisch/infrarood € 6.500,- 13.000,-

Zonnepaneelinstallatie met BTW verrekening : € 5.000,-

Nutsaansluiting verzwaren: € 500,-

Leges voor gevel- en dakafwerking: € 1.000,-

Projectleiding/toezicht (parttime) : € 500,-

Diverse kleine kosten en egalisatie kosten: € 1.000,-

Totaal: € 27.600,-

BTW 21%: € 5.796,-

Totaal generaal: € 33.396,-

De eerste drie kosten in de rechter kolom, zijn maximaal indicatief en overgenomen van de landelijke organisaties.

Bij verduurzamen volgens bovenstaande methode is de besparing van CO₂ en circuleer bouwen, nog niet mee berekend.

Uw globale berekening: € 146.314,-

De landelijke berekening: € 33.396,-

Verschil: € 112.918,-

Wij zijn bereid om het bovenstaande toe te lichten en de toepassing daarvan met u te bespreken voor de 58 huurwoningen en alle andere huurwoningen in de wijk en, ook aan te bieden aan huiseigenaren.

Wat betreft het bijbouwen van seniorenwoningen in onze wijk wijzen u er op dat er in onze wijk al relatief veel seniorenwoningen staan en, dat het vergroten van het aanbod, beter in het centrum van Sprang Capelle kan worden gesitueerd in de nabijheid van winkels en medische voorzieningen.

Dat de behoefte aan deze woningen de komende jaren zal afnemen door het relatief veel overlijden van de naoorlogse geboortegolf en, dat naast alleenstaanden, er een grote vraag is en zal blijven, naar grondgebonden starterswoningen voor een relatief lage prijs.

Dat, voor een duurzame exploitatie van de woningen, het blijven verhuren van woningen, het van belang is, ook de levensloop geschikt maken, heel rendabel is.

Omdat de woningen constructief goed zijn, is dit duurzaamheidsdoel om zo lang mogelijk gebruik te maken van investeringen, hier goed te realiseren. In de praktijk is gebleken dat, als een woning constructie goed is, dat deze dan honderden jaren kan worden bewoond.

Graag ontvangen wij van u de antwoorden op onze vragen en uw reactie op ons voorstel deze verduurzamingsmethode ook toe te passen voor de andere huurwoningen van Casade en aan te bieden aan huiseigenaren.

Ons verslag van 3 juni.

Wij zouden graag willen weten wat de punten in het verslag zijn die jullie positie niet helemaal zouden weergeven?

Gezien de ernst van het bovenstaande adviseren wij U om op zo kort mogelijke termijn, in te

gaan op onze voorstellen. Dit ook omdat gebruik maken van deze mogelijkheden van belang is om verduurzaming te bevorderen en, er veel partijen zijn die dat ook willen.

In afwachting verblijvend, namens [REDACTED]

[REDACTED]

Datum: 1 juli 2022

Onderwerp: Reactie op uw schrijven van 28 juni 2022

Behandeld door: [REDACTED]

Geacht bestuur,

Op vrijdag 3 juni 2022 spraken het bestuur [REDACTED]

[REDACTED] en mijn collega's [REDACTED] en ik elkaar. In de brief van 16 juni las u een korte samenvatting van ons gesprek en zoals afgesproken een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. In deze brief leest u mijn reactie op uw brief van 28 juni 2022.

U ontving een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering

U ontving van ons, zoals afgesproken tijdens ons gesprek op 3 juni, een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. Dit overzicht laat op hoofdlijnen zien wat woningverbetering voor Casade kost. Daarbij vertelden wij u dat we niet op regelniveau met u in discussie willen gaan maar graag wel een beeld willen schetsen van de omvang van de kosten.

Het globale overzicht kosten woningverbetering is wat wij met u willen delen

U geeft aan dat het globale overzicht van de kosten bij woningverbetering niet zorgt voor meer begrip voor het sloopbesluit. Het overzicht is voor u niet concreet genoeg. Ook geeft u aan dat u concretere cijfers nodig heeft om met ons in discussie te gaan over het genomen besluit.

Wij gaan niet verder met u in discussie over het genomen besluit

In voorgaande brieven en in ons gesprek vertelden we u over de overwegingen die er waren en zijn om de woningen te gaan slopen. Ook ontving u van ons, zoals gevraagd, een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. We vinden het jammer dat dit overzicht niet leidt tot meer begrip voor het genomen besluit. Uit onze gesprekken en briefwisselingen blijkt dat we het hierover ook niet met elkaar eens gaan worden. Wij vinden het zoals gezegd echt niet de juiste weg om met u op regelniveau in discussie te gaan. Dat doen we dus ook niet. Daarom gaan wij niet inhoudelijk reageren op uw vragen in de brief van 28 juni 2022.

Hoe verder

Ik beseef heel goed dat we over het besluit van Casade niet dichter bij elkaar komen. We willen echter ook voor u en de andere leden van de [REDACTED] de overgang naar een andere woning zo goed als mogelijk begeleiden. Vragen over de begeleiding kunt u altijd stellen aan [REDACTED]. Zij wil heel graag met u hierover in gesprek blijven.

Met vriendelijke groeten,

Casade

t.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]

Sprang-Capelle, 5 juli 2022

Betreft: bevestiging van ontvangst van uw afwijzende reactie d.d. 1 juli 2022 op onze brief d.d.

28 juni 2022 over uw globaal overzicht van de kosten voor verduurzamen van de woningen in de Molenstraat, Molenplein en Burgemeester Smitstraat.

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief waarin u o.a. mededeelt dat: "U ontving van ons, zoals afgesproken tijdens ons gesprek op 3 juni, een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. Dit overzicht laat op hoofdlijnen zien wat woningverbetering voor Casade kost. Daarbij vertelden wij u dat we niet op regelniveau met u in discussie willen gaan maar graag wel een beeld willen schetsen van de omvang van de kosten." Daarbij deelt u ook mede dat:

"In voorgaande brieven en in ons gesprek vertelden we u over de overwegingen die er waren en zijn om de woningen te gaan slopen. Ook ontving u van ons, zoals gevraagd, een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. We vinden het jammer dat dit overzicht niet leidt tot meer begrip voor het genomen besluit. Uit onze gesprekken en briefwisselingen blijkt dat we het hierover ook niet met elkaar eens gaan worden. Wij vinden het zoals gezegd echt niet de juiste weg om met u op regelniveau in discussie te gaan. Dat doen we dus ook niet. Daarom gaan wij niet inhoudelijk reageren op uw vragen in de brief van 28 juni 2022".

Voordat wij u inhoudelijk zullen antwoorden op de punten in uw brief, delen wij u nu al mede dat er kennelijk wat misverstanden bij u zijn ontstaan over wat wij hebben gevraagd en wat u, en uw medewerkers hebben toegezegd te zullen leveren.

Uw medewerkers en u adviseur hebben toegezegd dat de adviseur een kostenoverzicht zou opstellen om de woningen op te waarderen naar nul op de meter. Het overzicht wat ons is toegezonden bevatte ook andere kosten die wij niet kunnen plaatsen zoals, o.a. adviseurskosten en reparatiekosten. Daarbij zijn de isolatiekosten meer dan 100% hoger dan de landelijke normbedragen. Dat zijn voor ons de redenen om vragen over te stellen over de inhoud van deze kosten. Wij hebben geen vragen gesteld over- en op het uitvoeringsniveau. Ook zijn wij niet met u in discussie, wij hebben niet meer dan informatie gevraagd om de redenen voor uw sloopbesluit te begrijpen om u te kunnen volgen in uw sloop- en nieuwbouwbesluit.

Wij hebben in onze eerste brief d.d. 12 april 2021 al gevraagd naar de informatie waar uw slopen nieuwbouwbesluit op hebt gebaseerd, met name de berekeningen van de kosten voor opwaarderen van de woningen. Die vraag staat nog steeds open.

Wij zullen u in een volgende brief per punt antwoorden zodat er geen misverstand meer kan zijn over de inhoud van onze vragen en reacties.

Wij vragen u om zich open en positief op te stellen ten opzichte van onze vragen en reacties.

Volgende brief zenden wij zo snel als voor ons mogelijk is.

Met groet,

[REDACTED]

Kopie

Datum: 1 juli 2022

Onderwerp: Reactie op uw schrijven van 28 juni 2022

Behandeld door: [REDACTED]

Geacht bestuur,

Op vrijdag 3 juni 2022 spraken het bestuur [REDACTED]

[REDACTED] en mijn collega's [REDACTED]

[REDACTED] en ik elkaar. In de brief van 16 juni las u een korte samenvatting van ons gesprek en zoals afgesproken een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. In deze brief leest u mijn reactie op uw brief van 28 juni 2022.

U ontving een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering

U ontving van ons, zoals afgesproken tijdens ons gesprek op 3 juni, een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. Dit overzicht laat op hoofdlijnen zien wat woningverbetering voor

Casade kost. Daarbij vertelden wij u dat we niet op regelniveau met u in discussie willen gaan maar graag wel een beeld willen schetsen van de omvang van de kosten.

Het globale overzicht kosten woningverbetering is wat wij met u willen delen

U geeft aan dat het globale overzicht van de kosten bij woningverbetering niet zorgt voor meer begrip voor het sloopbesluit. Het overzicht is voor u niet concreet genoeg. Ook geeft u aan dat u concretere cijfers nodig heeft om met ons in discussie te gaan over het genomen besluit.

Wij gaan niet verder met u in discussie over het genomen besluit

In voorgaande brieven en in ons gesprek vertelden we u over de overwegingen die er waren en zijn om de woningen te gaan slopen. Ook ontving u van ons, zoals gevraagd, een globaal overzicht van de kosten bij woningverbetering. We vinden het jammer dat dit overzicht niet leidt tot meer begrip voor het genomen besluit. Uit onze gesprekken en briefwisselingen blijkt dat we het hierover ook niet met elkaar eens gaan worden. Wij vinden het zoals gezegd echt niet de juiste weg om met u op regelniveau in discussie te gaan. Dat doen we dus ook niet. Daarom gaan wij niet inhoudelijk reageren op uw vragen in de brief van 28 juni 2022.

Hoe verder

Ik besef heel goed dat we over het besluit van Casade niet dichterbij elkaar komen. We willen echter ook voor u en de andere leden van de bewonersvereniging de overgang naar een andere woning zo goed als mogelijk begeleiden. Vragen over de begeleiding kunt u altijd stellen aan [REDACTED]. Zij wil heel graag met u hierover in gesprek blijven.

Met vriendelijke

[REDACTED]

Datum: 15 juli 2022

Onderwerp: Reactie op uw schrijven van 6 juli 2022

Behandeld door: [REDACTED]

Sprang-Capelle, 17 augustus 2022

Geachte [REDACTED]

We zullen in deze brief, uw punten voorzien van antwoorden, in blauwe tekst.

Wij richten ons daarbij op de inhoud van uw antwoorden informatie.

Geachte leden van de [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

In onze brief van 16 juni hebben wij uitvoering gegeven aan de afspraken die we met elkaar maakten in ons gesprek op 3 juni. Wij stuurden u, zoals u nadrukkelijk gevraagd had, een globale opzet van de kosten van woningverbetering naar het door ons noodzakelijke geachte woon- en duurzaamheidsniveau. Zoals een- en andermaal door ons aangegeven spelen de hoge kosten van woningverbetering voor ons een belangrijke rol in ons besluit de woningen te slopen. Te meer daar deze locatie het mogelijk maakt dat op de plaats van de te slopen woningen meer nieuwe woningen teruggebouwd kunnen worden, waarbij ook woningen toegevoegd kunnen worden die geschikt zijn voor senioren. Wij leveren zo een positieve bijdrage aan de toekomst van het wonen in Sprang-Capelle.

Zoals wij u in onze brief van 6 juli schreven: *“Wij zenden u deze brief als reactie op de negatieve reactie van heer Van Gorp d.d. 1 juli 2022 (zie kopie) op onze vragen en opmerkingen in onze brief d.d. 28 juni, (zie kopie) Gezien de relatief hoge bedragen in de globale opzet ten opzichte van de normbedragen van landelijk werkende organisaties en een adviesbedrijf, (meer dan driemaal hoger) hebben wij onze vragen gesteld.*

In onze ontvangbevestiging van uw brief d.d.1 juli, hebben wij al gereageerd op enkele misverstanden van u, met name, dat wij in discussie zouden zijn met Casade en dat wij informatie op regelniveau zouden hebben gevraagd.

In de brief van Casade d.d. 17 juni staat de globale berekening om de woningen naar NOM waarde te verduurzamen en, nog wat andere kosten die niet relevant zijn voor verbeteren naar NOM waarde. Over deze informatie hebben wij enkele, gemotiveerde- toelichtende vragen gesteld. Dat zijn geen discussievragen, onze vragen hebben betrekking op de hoofdonderwerpen en niet op regel- of detailniveau. Wij gaan ervan uit dat de antwoorden op onze concrete vragen, beschikbaar zijn en

direct kunnen worden geleverd.

Voor het beoordelen van de mogelijkheden en alternatieven zijn deze kosten door u toch al een keer op een rij gezet zo hebben wij gelezen in uw brief d.d.30 juni 2021

“Brede afweging.

Het sloopbesluit is op meerdere gronden gebaseerd dan alleen het bouwtechnische. Ook andere afwegingen zijn gemaakt zoals financiële en volkshuisvestelijke. Zo is bijvoorbeeld ook gekeken naar de toekomstig aan de woning te stellen (levensloopbestendige) eisen. Er heeft dus een brede afweging plaatsgevonden. Een afweging die uiteindelijk heeft geresulteerd in ons besluit om de woningen te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te bouwen die aan de huidige (en toekomstige) eisen voldoen”

Naast het verbeteren of slopen en nieuwbouwen is er ook de mogelijkheid om de woningen te verkopen om zo geld beschikbaar te krijgen voor verduurzamen van bestaande woningen en nieuw bouwen van woningen. In uw beleidsnotitie Maatschappelijke visitatie Casade 2017 tot en met 2020 lezen wij het de keus om in 2025 woningen voor dit doel te verkopen als onderdeel van het beleid. Gezien de huidige marktwaarde van woningen is dat een effectieve- en positieve mogelijkheid om woningen te behouden voor de doelgroep en middelen beschikbaar te krijgen voor de grote opdrachten waar Casade voor staat. De berekeningen voor dit beleid zijn binnen uw organisatie beschikbaar.

Om deze redenen- en met deze financiële middelen, kunt u ook beter inspelen op de plaatselijkeinhoudelijke

vraag naar woningen voor starters alleen wonende en senioren.

De noodzakelijk geachte woon- en duurzaamheidsniveau.

De berekeningen van u en die van de landelijke normbedragen liggen heel ver uit elkaar. De in uw overzicht opgenomen kosten zijn 300% hoger dan de landelijke normbedragen. Wij willen graag weten waar dat door komt en, wij nemen aan dat u dat ook graag wil weten. Het betreft met name:

a. Uw bouwkosten (€ 113.373,37) zijn meer dan 250% hoger dan de normbedragen van landelijke organisaties en;

b. Diverse herstelwerkzaamheden € 14.823, - roept de vraag op, wat is er dan kapot?;

c. Ook € 11.884,62 voor adviseurskosten per woning, lijken ons een vergissing. Alle woningen zijn gelijk en wij nemen aan dat Casade zelf al veel ervaring en kennis heeft van verduurzamen. En voor toepassen van nieuwe technieken is ervarings informatie op te halen bij andere corporaties.

d. Wij vragen u om na te laten kijken waardoor uw kostenoverzicht zoveel hoger is dan de landelijke normbedragen voor verduurzamen?

e. Daarnaast is duidelijk dat door het goed isoleren van de buitenzijde inclusief deuren daken en vloeren, is er nog maar heel weinig verwarming en koeling nodig is voor comfortabel wonen en, dat dit met een of twee airco/warmtepompen en plaatselijk met infraroodfolie kan worden ingevuld.

f. De luchtverversing kan met een centrale unit eventueel met met airco en warmtepomp en luchtcirculatie.

g. De warmwatervoorziening kan met een zonnecollector of/of met een warmtepompje en, elektrisch en een voorraadvat in de grond of in een aanbouwberging.

Wij hebben ons goed georiënteerde op- en ons laten adviseren over de meest efficiënte verduurzaming binnen de landelijk gegeven normbedragen. En op basis daarvan hebben wij u ook samenwerking aangeboden om alle woningen te verduurzamen.

Onze woningen zijn ook heel geschikt als starterwoningen en senioren geschikt te maken. Deze kosten zijn vele malen lager dan slopen en nieuw bouwen.

Dat sluit ook aan op uw beleid om na 2024 geen woningen meer te slopen maar, om woningen te verkopen om daardoor financiën beschikbaar te krijgen om grootschalig te verduurzamen en meer nieuwe woningen te bouwen.

Om bovenstaande redenen herhalen wij onze vragen en ons verzoek- en

aanbod om samen te werken om de woningen te verduurzamen en ook senioren geschikt te maken en duurzaam blijven verhuren.

Helaas heeft het door ons verstrekte overzicht niet geleid tot meer begrip van uw kant, waar u vooraf zei op te hopen. Integendeel. De briefwisseling die al meer dan een jaar gaande is, en de verschillende gesprekken die er in die tijd met u zijn gevoerd, zet u nu voort door onze kostenopstelling in twijfel te trekken. U geeft aan dat de woningverbetering niet om en nabij de € 146.000,- zou hoeven te kosten, maar voor € 33.000,- kan geschieden. En u koppelt daar dan weer tal van vragen aan.

In onze reactie over verduurzaamheidsniveau hebben wij al geschreven dat wij er vanuitgaan dat u zelf ook wil weten wat de redenen zijn dat de bedragen in uw globale overzicht zoveel hoger zijn dan de landelijke normbedragen? Wij hebben de isolatieprijzen ook gecontroleerd bij bedrijven die deze werkzaamheden al jarenlang uitvoeren in onze regio.

Wij merken wel op dat dit de eerste keer is dat u concrete informatie geeft, al onze eerdere vragen over de technische staat van de woningen en de technische problemen en alle andere door u beschreven bijkomende redenen, heeft u tot nu toe niet concreet inhoudelijk beantwoord terwijl u zegt en schrijft, dat al die factoren zijn meegewogen voor het sloopbesluit. De factoren en de weging van die factoren, heeft u dan in uw dossier en had u dus al direct kunnen leveren.

Wij merken ook op dat, ingeval hier sprake is van het onnodig opdrijven van de kosten voor verduurzamen, dat niet past in de taken en opdracht van de Volkshuisvestingswet en, ook het verduurzamen van uw hele bestaande woningbezit, onverantwoord duur zou maken. Ook zou - gezien de marktwaarde van de woningen- slopen, een grote kapitaalvernietiging opleveren en, door deze woningen niet te verkopen, geen financiële middelen om te verduurzamen en meer nieuw te bouwen.

Als u duidelijke informatie geeft dan hebben wij daar ook geen vragen over. Dat heeft u dus zelf in uw hand. Wij zelf proberen altijd zo duidelijk mogelijk te zijn, zoals u hierboven ook kunt lezen. Voor goed begrip is informatie en inzicht nodig en dat heeft u ons tot nu toe niet gegeven. Dat kunt u alleen uzelf aanrekenen.

Het spijt me oprecht, maar zoals eerder aangegeven ga ik deze haast eindeloze brieven schrijverij echt niet voortzetten. Ieder antwoord van ons -of het nu op schrift is of mondeling- leidt alleen maar tot hele series nieuwe vragen van uw kant. Ik kan niet anders concluderen dan dat u onze motieven en onze professionaliteit gewoon niet vertrouwt. Dat is uiteindelijk uw recht natuurlijk, hoe graag ik dit ook anders zou zien.

Dat spijt u helemaal niet en, zeker niet oprecht dat wij uw motieven en professionaliteit niet vertrouwen. In al u antwoorden heeft u grote woorden gebruikt echter zonder concreetheid over de omvang en gewicht van de factoren die u heeft meegewogen voor uw sloopbesluit. Steeds geeft u geen- of ontwijkend antwoorden. Meestal gaat u niet in op onze concrete vragen. Dat is de reden dat wij onze vragen weer herhalen. Daardoor ontstaat er een hele lange correspondentie.

Deze kunt u bekorten door concrete duidelijke antwoorden te geven op onze vragen.

Door inzichtelijke antwoorden te geven kunt u uw motieven en professionaliteit laten zien. Met name op de hoofdvraag over de redenen en berekeningen voor het sloopbesluit en, niet verduurzamen of verkopen, heeft u nog steeds geen duidelijkheid gegeven.

Van uw kant bent u zeker helder in wat u wel wilt: dat Casade de bestaande woningen duurzaam blijft verhuren. Daaraan wilt u samen met ons werken.

Precies op dit punt ben ik van meet af aan volstrekt helder geweest: een sloopbesluit neemt Casade niet graag en zeker niet over één of twee nachten ijs. We denken daar tevoren grondig over na en wegen het af tegen alternatieven. Wanneer we dan eenmaal besluiten om woningen te slopen, dan voeren we een actief en goed sociaal beleid voor de bewoners. Onderdeel daarvan is dat waar mogelijk, zoals in dit geval, zittende bewoners terug kunnen komen in de nieuwbouw.

Dat wij helder zijn daar heeft u gelijk in. Casade en dus ook u, zijn niet helder dat blijkt

wel uit onze briefwisseling. De technische problemen waarop de sloop gebaseerd is, is tot op de dag van vandaag **nog steeds niet aangetoond** doordat u geen enkel rapport of berekening hiervan heeft. Tijdens ons gesprek van 3 juni jl. bleek dat er **geen** berekening is voor verduurzamen en dat er nog **een globaal overzicht moest worden opgesteld**. Wij hebben u geschreven dat wij graag concrete antwoorden willen op onze vragen en uw mening willen horen over de punten genoemd in onze brief zodat er duidelijkheid komt over:

1. De concrete redenen en onderbouwing voor uw sloopbesluit
2. Alle punten genoemd in onze brief van 2 mei jl.
3. Welke wijze u uw betrouwbaarheid wilt herstellen?
4. Invullen van punten voor samenwerking voor invullen van alternatieven voor het sloopbesluit.

Technische staat en berekeningen voor verduurzamen

Zoals wij in onze brief van 2 mei ook al herhaalde;

Ook gezien, dat er **geen** verschillen zijn met de technische staat van onze woningen en de andere woningen in onze straten (en heel veel gelijke woningen in Sprang-Capelle en Waalwijk) hebben wij geen redenen om aan te nemen dat de technische gebreken de reden kunnen zijn voor het sloopbesluit. Tot op heden hebben wij nog geen concrete informatie- en kosten berekeningen gezien voor opheffen van die gebreken en verduurzamen van de woningen en, eventueel levensloop geschikt te maken.

Wij hebben u medegedeeld dat het volgens onze berekeningen -gezien de marktwaarde van de woningen- uw plan een geld verspillend project is waarvoor beter, alleen 82 nieuwe woningen kunnen worden gebouwd of, 174 van de woningen in onze wijk, kunnen worden verduurzaamd.

In de brief van 23 februari 2021 lazen bewoners dat we het sloopbesluit voor de Molenstraat, Burgemeester Smitstraat en Molenplein hadden genomen. Dit hebben we toen ook aan de bewoners meegedeeld. Natuurlijk riep dat veel reacties op van uiteenlopende aard. Vervolgens zijn we met de zittende bewoners gaan spreken over en werken aan een realistisch en voor hen binnen de gegeven omstandigheden meest gewenst woonalternatief. Heel veel van uw buurtgenoten zijn met ons deze gesprekken ingegaan en zijn inmiddels verhuisd of staan op het punt dat te gaan doen.

Tegelijkertijd werken we in gesprek met een klankbordgroep uit de buurt aan vervolmaking van de plannen om op de na de sloop vrijgekomen locatie meer nieuwe woningen te gaan terugbouwen.

We hebben u er ook gezegd en geschreven dat de werkwijze van u en uw medewerkers gebaseerd is op onjuistheden. Onvolledige- en onjuiste informatie die niet gebaseerd is op concrete informatie.

Huurders onder druk zetten om in te stemmen met huuropzegging.

Wij hebben u ook verteld dat het gedrag van uw medewerkers, om onze bewoners onder druk te zetten om laten tekenen voor instemmen met de huuropzegging, niet correct is en, zeker door ons niet wordt geaccepteerd. Wij ervaren dit als Casade, door middel van dwang ons zo snel mogelijk uit onze woningen wil jagen. Ook het dreigen met 'dan gaan we naar de rechter' wordt ervaren als dwangmatig werken van uw medewerkers. Daar zullen wij bezwaar tegen indienen. U heeft ook gezegd dat dit niet de bedoeling is, maar bewoners worden nog steeds –ook telefonisch- door medewerkers van Casade aangesproken over de reden waarom ze nog niet hebben ingestemd met de huuropzegging? Het onder druk zetten gebeurt nu nog steeds.

Tijdens het gesprek bij Groen Linksaf, deelde u mede dat wij het recht hebben om **niet** in te stemmen met de huuropzegging maar, dat Casade ook naar de rechter zal **moeten** om te vragen of de huurovereenkomst mag worden beëindigd.

Creatief rekenen voor de kosten voor realiseren van uw plan

Daarbij deelde U ons ook mede dat bij berekeningen, de cijfers kunnen worden aangepast. Wij concluderen dat de berekeningen voor het sloopbesluit wel heel creatief moeten zijn opgesteld om het verlies van de huidige markt- en bouwwaarde van de woningen mee te nemen in de kostenberekening. , een rendabel plan te kunnen berekenen. In de globale berekening die u ons toegezond voor verduurzamen blijkt dat deze ook onverklaarbaar hoog kunnen worden opgesteld.

Wij hebben aan u medegedeeld dat u **de voorkeur** van de huurders voor behouden van de woningen, en verduurzamen, **niet heeft meegewogen voor uw keus om te gaan slopen**. Dat de

bewoners in de buurt wilde blijven wonen.

De huurders zijn niet gehoord over hun mening om deze te betrekken bij uw keus voor het sloopbesluit, dat heeft veel emoties en weerstand tegen uw sloopbesluit opgeroepen.

Hoezeer u ook anders zou willen, er kan volstrekt geen sprake van zijn dat wij ons sloopbesluit alsnog terugdraaien. De discussie daarover stop ik dan ook echt. We werken volop aan een nieuwe en in alle opzichten meer toekomstbestendige buurt.

U zou u woningvoorraad beter moeten onderhouden en verbeteren dan was er geen enkele sloop nodig. Bovendien zijn de door u genoemde technische problemen niet gebleken en in de prestatieafspraken staan geen berekeningen over wanneer bestaande woningen mogen worden afgeschreven en worden gesloopt ?

Heel graag zouden we ook gesprekken over de individuele woonperspectieven voeren met de enkele bewoners die tot nu toe de deur daarvoor hebben dichtgehouden. [REDACTED] zal deze bewoners benaderen om tot zo'n gesprek te komen.

Ik hoop dat de absolute duidelijkheid die ik in deze brief geef dat de plannen echt niet teruggedraaid gaan worden, ook voor u aanleiding mag zijn de blik naar de toekomst te wenden en daarover met u het gesprek aan te gaan.

Gezien onze bovenstaande antwoorden is daar geen basis voor en beseft u niet dat de door u genoemde redenen voor uw sloopbesluit, niet aanwezig zijn en u om die reden het besluit moet terugnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

BESPREEKPUNTEN;

- 1) taak wethouder en ambtenaren van gemeente Waalwijk
- 2) wetvoorstel Goed verhuurderschap
- 3) Integriteit ook van de wethouders en amtenaren
- 4) behouden van betaalbare woningen
- 5) waar blijven de betaalbare koopwoningen zodat huurders verlost zijn van een bedrijf als Casade
- 6) blz. 7 Nationale Prestatie afspraken staat;
Ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw spreken Woonbond, Aedes en de minister voor VRO af een sociaal statuut vast te stellen waarin randvoorwaarden en inspraak van bewoners zijn opgenomen.
Casade luistert niet naar de huurders en ook de huurdersbelangenvereniging heeft geen contact met de huurders ook de Raad van commissarissen hebben en willen geen contact met de huurders.
Ze doen wel net alsof het belang van de huurder voorop staat maar dit is niet hoe het er in de praktijk aan toe gaat.
- 7) In andere gemeentens zoals Den Bosch behouden ze woningen met een WOZ waarde tot € 260.000,- waarom doet gemeente Waalwijk dit niet.
- 8) Communicatie Casade is onbetrouwbaar, niet open en eerlijk en onvolledig
- 9) Huurdersbelangenvereniging doet niets voor ons als huurders
- 10) Raad van Commissarissenwaaronder twee huurcommissarissen doen ook niets voor ons als huurders. Willen niet eens een gesprek aangaan.
- 11) Bestemmingsplan wanneer wordt dit gepubliceerd
- 12) Sloop is vertraagd tot tweede kwartaal 2023 en bij bezwaren wordt dit einde 2023.
- 13) Casade neemt sloop besluit en presenteert dit als volkomen voldongen feit
- 14) Casade zegt tegen bewoners dat ze moeten verhuizen voor een bepaalde tijd maar zeggen ook nog niet te weten wanneer ze precies zullen gaan slopen?

15) Casade geeft huurders niet de volledige informatie waar ze recht op hebben ook houden ze niet de verlichte draagvlakmeting.

16) Wel zetten ze huurders tegen elkaar op en verkondigen praatjes van als je niet binnen een half jaar een anders huis hebt dat bepalen wij waar je terecht komt. (flat in Tilburg werd ook vaak benoemd)