

Aan gemeente Waalwijk

t.a.v. Wethouder Ruimte en Wonen Dhr. Eric Daandels

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

Sprang-Capelle, 24 januari 2022.

**Betreft; vervolg op ons gesprek over het woon- en sloopbeleid van Casade en gedwongen verhuizingen en info voor uw voorbereiding op uw gesprek met Casade.**

Kenmerk: FVVG 11.-2

Beste heer Daandels,

Zoals wij aan u hebben geschreven zenden wij u nadere informatie betreffende de werkwijze van Casade en de onrechtmatigheid daarvan. Ook willen wij u nog aanvullend nader informeren over de nadelige gevolgen welke Casade heeft verzwegen, ingeval het sloopbesluit zou worden uitgevoerd. Dit doen wij om er voor te zorgen dat u –als voorbereiding op uw gesprek met Casade op 1 februari- volledig- en actueel bent geïnformeerd over de ontwikkelingen, na ons gesprek met u op 21 december j. l. .

Casade schrijft nog steeds dat ze al onze vragen zullen beantwoorden maar, de antwoorden op onze vragen over de onderbouwing van het ‘openbare” sloopbesluit, wil Casade niet geven. Met name niet over “het uitgebreide onderzoek naar technische problemen” en het niet kunnen aanpassen naar de eisen van nu en de toekomst, wat als reden voor het sloopbesluit is gegeven. Dit met de motivering dat dit interne informatie is.

In de correspondentie kunt u lezen dat er niet op onze vragen wordt ingegaan en zoals [REDACTED] -zonder enige motivering en onderbouwing schrijft-; “ Wij slaan alle in uw brief/brieven genoemde aansprakelijkstellingen van de hand.” en, “ De punten die u in de brief noemt zijn uitvoerig besproken in eerdere brief- en mailwisseling.”

Wij herhalen dat -hoewel [REDACTED] dit schrijft- hij de basisvragen, nog steeds niet heeft beantwoord! **Men zegt weleens ‘zeg wat je doet en doe wat je zegt’.** **Nou Casade en zijn medewerkers doen dit nog steeds niet!** Casade schrijft dat ze in een gesprek alle vragen zullen beantwoorden maar, -zoals wij tijdens ons gesprek al aan u hebben medegedeeld- geeft [REDACTED] en zijn medewerkers, geen antwoord op de vragen over onderbouwing van het sloopbesluit . Het gesprek daarover met [REDACTED] mocht van hem niet worden opgenomen en, hij deelde mede dat hij geen antwoord wilde- en kon geven op onze vraag over de resultaten van het onderzoek over de technische problemen en over de ‘brede- zorgvuldige afweging voor het sloopbesluit”.

Om u actueel te informeren zenden wij u in bijlage de laatste correspondentiebrieven tussen [REDACTED] van Casade en onze [REDACTED] **alleen voor uw eigen informatie te gebruiken)** Wij zenden u ook de mail die wij ontvingen van de huurdersbelangenvereniging.

Mensen met hogere posities gebruiken die positie vaak om ander mensen te imponeren of onder druk te zetten. Wij ervaren Casade niet alleen als een **imponerende- en dwangmatige organisatie** maar, ook als een **onbetrouwbare- en een leugenachtige organisatie.** **Casade blijft onvolledige, eenzijdige, onjuiste, en daardoor misleidende informatie geven.**

Wij gaan ervan uit dat u groot belang hecht aan volledige- en betrouwbare informatie en open communicatie daarover met belanghebbende huurders. Ook aan het doelmatige gebruiken van volkshuisvestingsgelden en, dat u tegen verspilling bent van deze gelden. Casade voert een dwangbeleid om huurders, -door misleidende informatie te informeren- de sloopbesluiten door te drukken.

De nadelige gevolgen zijn wel voor ons als huurders, de mensen die in de woningen wonen!

Wij nemen aan dat u niet aan deze werkwijze wil meewerken

Een slecht besluit moet altijd kunnen worden teruggedraaid. Het gaat over onze woon- en leefsituatie. Dat kunt u o.a. doen door financiële- en volkshuisvestingsvoorwaarden en criteria te stellen om te mogen slopen als verduurzamen financieel als aanvullende investering niet rendabeler is ten opzichte van nieuwbouwen. Dit alles als aantoonbaar blijkt uit objectieve berekeningen en, als met instemming van de huurders, wordt voldaan aan die voorwaarden en criteria. Daarbij dat wordt voldaan aan, gelijkwaardige andere huisvesting voor de huurders. Dat alleen als aan deze voorwaarden en onderbouwing is- en wordt voldaan, een sloopbesluit, mag worden genomen. Deze voorwaarden op te nemen in de prestatieafspraken en, de nu genomen sloopbesluiten –met terugwerkende kracht- terug te draaien en te toetsen aan deze voorwaarden.

**Wij ervaren Casade nu als een monopolistische- huurders vijandige organisatie terwijl ze juist dienstverlenend zouden moeten zijn.**

**Aanvullend willen wij u nog mededelen dat wij inmiddels genoeg informatie hebben om vast te stellen dat het sloopbesluit onrechtmatig is genomen en niet voldoet aan de opdracht volgens de Huisvestingswet en het doelmatig gebruiken van financiële middelen.**

**Dat het besluit ook niet voldoet aan de voorwaarden voor een rechtmatig besluit. Alle informatie die van belang is voor de gevolgen van een besluit en, de belangen afweging van het doel van het besluit en de belangen van diegene waarvoor het besluit gevolgen heeft, is niet bekend gemaakt bij het openbaar bekend maken- van het besluit en, mededeling aan de belanghebbenden.**

**Daarbij zijn de belanghebbende huurders niet (schriftelijk) geïnformeerd over hun rechten als huurder en is in de informatiemap een soort namaak overeenkomst opgenomen om in te stemmen met opzeggen van de huurovereenkomst, gelijk met het accepteren van een andere woning. Dit zonder de sloopreden toe te lichten en zonder de datum van ingaan van de opzegging, op te nemen en de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen deze opzegging. Daardoor is de huurovereenkomst niet rechtmatig opgezegd. De onderbouwing voor de redenen voor huuropzegging zijn niet schriftelijk medegedeeld en ook niet opgenomen in de brief van Casade d.d. 18 februari 2021. Ook niet de mogelijkheden om daar bezwaar tegen te maken ook niet. Daardoor zijn er formeel nog steeds huurovereenkomsten.**

Wij waarderen het dat u Casade vragen wil stellen over dit beleid en, dat u geen genoegen zal nemen met onduidelijke- onvolledige en onjuiste antwoorden.

Wij willen met deze brief ook gebruik maken om u te informeren dat wij alle politieke partijen in Waalwijk zullen informeren over de hiervoor beschreven werkwijze van Casade en vragen om de belangenbehartiging van huurders -die worden geconfronteerd met sloopplannen dan wel sloopbesluiten- , op te nemen in hun partij programma en ook ons nu daadwerkelijk te steunen bij verkrijgen van onze rechten. Ook uw partij zullen wij daarvoor benaderen.

Als referentiepunten zetten wij hieronder nog zes punten op een rij:

De vragen (onze vragen) zijn concreet en bepalend voor het beoordelen van het beleid van Casade voor bestaande woningen te slopen om op de grond van deze woningen, nieuw te kunnen bouwen.

1. Het eenzijdig- en **zonder onderbouwing genomen sloopbesluit;**
2. Het geven van een onjuiste waardering **van de technische staat** van de woningen, zonder onderbouwing;

3. Het niet meewegen van de huidige bouwwaarde van tenminste **€ 100.000,-** woningen en een verlies van totaal **minimaal 5.8 miljoen euro**;
4. Het niet meewegen van de sociale waarden die in de buurt zijn ontwikkeld en de voorkeuren van de bewoners om deze te behouden; Het niet meewegen van de voorkeur van de bewoners om de woningen te verduurzamen en te blijven verhuren aan de huidige bewoners;
5. Het misleiden van de huurders door onvolledige informatie te geven over de huuropzegging;
6. Geen verbeter- en verduurzaming plan opgesteld, en dat niet meegewogen bij het sloopbesluit;
7. Door het slopen van de woningen, **het verminderen van de woningvoorraad met 58 woningen**;
8. **Niet duurzaam werken door slopen van de -in de woningen geïnvesteerde- en aanwezige bouwwaarde en, CO 2 waarden**
9. **Blijven weigeren de inhoudelijke informatie** te geven over de z.g. zorgvuldige afweging voor het sloopbesluit;
10. **Het geven van onjuiste informatie over het wel en niet beantwoorden van vragen van onze vereniging.**

In het vertrouwen u met dit schrijven volledig en duidelijk te hebben geïnformeerd, verblijven wij in afwachting van de antwoorden die u krijgt van Casade.

Namens deze 

Bijlage: brief 221221 aan 

FVVG 5-1 FVVG 6-1

FVVG 5-1B FVVG 6-1B

FVVG 5 aansprakelijk stelling

FVVG 6 geen vertrouwen

Mail huurdersbelangenvereniging

Brief Casade 18 februari 2021