

Weer een nieuwe bladzij bij het Zwartboek;

Bron; NHD 28 maart 2023, Jan van Ommen.

De gemeente Castricum heeft moeite om de weg naar 's lands hoogste bestuursrechter te vinden, want net als vorige week donderdag schitterde de gemeente maandag tijdens een rechtszaak door afwezigheid.

Zij woonde in bij een Castricums pleeggezin, maar daar was geen ruimte meer omdat de pleegmoeder een baby kreeg. Ze zit nog in de studenten- kamer, maar moet daar mogelijk uit omdat ze met haar opleiding is gestopt.

Castricum

Ging het toen om de rotonde bij Limmen, dit keer draaide de rechtszaak om een geweigerde woonurgentieverklaring aan een, als minderjarig uit Afghanistan gevlucht, meisje. Het meisje is inmiddels al een meerderjarige vrouw en heeft een Nederlands paspoort gekregen. Dat ging in ieder geval goed.

Maar voor de rest gaat het niet zo best met haar, aldus haar advocate Laura Fischer maandag bij de Raad van State. Want ondanks een eerdere toezegging van de gemeente Castricum dat zij een urgentieverklaring zou krijgen zodra ze meerderjarig zou worden, is dat nooit gebeurd.

Baby Uitgerekend op de dag dat ze achttien werd (1 juli 2019), paste de gemeente haar huisvestingsverordening aan waardoor ze niet langer verplicht was om urgentieverklaringen aan statushouders zonder woning te verlenen. „Zij woonde in bij een Castricums pleeggezin, maar daar was geen ruimte meer omdat de pleegmoeder een baby kreeg. In de plaats van een urgentieverklaring te verlenen beloofde de gemeente zogenoemde flexwoningen te gaan bouwen voor statushouders. Maar die zijn nog altijd niet gebouwd”, aldus de advocate in Den Haag.

Studentenkamer Daar bleek dat de rechtbank de gemeente Castricum op de vingers heeft getikt, omdat ze de vrouw eigenlijk in 2019 een urgentieverklaring had moeten verlenen en een woning had moeten aanbieden. Omdat ze op het moment van de rechterlijke uitspraak noodgedwongen in een Amsterdamse studentenkamer verbleef, 'was er geen urgentie meer'. Advocate Fischer zei dat de rechter wel erg kort de bocht is gegaan, omdat je toch moeilijk van een jonge vrouw kan verwachten dat ze gedurende een lange, juridische procedure dakloos blijft om maar 'urgent' te blijven.

Klachten „Ik had daarvoor de provincie al gevraagd om in te grijpen en Castricum te dwingen een woning aan te bieden. Volgens een provinciedewerker had hij meer klachten over

Castricum binnengekregen. Maar Noord-Holland wil niets doen zolang de Raad van State geen einduitspraak heeft gedaan.”

Rechter en staatsraad Kees Borman vroeg hoe het er voor staat met de jonge vrouw. „Ze zit nog in de studentenkamer, maar moet daar mogelijk uit omdat ze met haar opleiding is gestopt. Wat het allemaal nog complexer maakt, is dat ze nu ook nog zwanger is geworden. Ze is overal tussen wal en schip gevallen.” Uitspraak binnen enkele weken.

Zwartboek

Castricum voor Iedereen ziet dat de Gemeente Castricum veel problemen afschuift op diverse partijen, waaronder FlexwonenNH. Zonder de kwaliteit van de uitvoering te controleren of bij te sturen.

Wij begrijpen dat FlexwonenNH, RotteveelM4, Becojavi en RDM Beheer, een bedrijf is dat winstgevend wil zijn. FlexwonenNH beweert echter de huisvesting en het beheer te kunnen regelen en krijgt daar dan ook financiële vergoedingen voor. Zoals de *6.250 euro per statushouder* op de Oosterzijweg 10 in Limmen (zie bijlage 00 20170124 BenW brief aan Rotteveel M4) en de *30.000 euro voor de 46 containerwoningen* op de Puikman (www.castricum.nl/plannen-en-projecten/puikman-locatie). FlexwonenNH hoeft geen verantwoording van de besteding van deze gelden af te leggen aan de gemeente! De heren Rotteveel van FlexwonenNH ontkennen bovendien, in een overleg in september 2022 met het ‘Expertisecentrum-flexwonen’ en woordvoerders van CastricumVoorIedereen, deze gelden te (hebben) ontvangen.

Op de website van de Gemeente Castricum staat vermeld: ‘In Limmen is al enige tijd sprake van flexwonen, circa 68 kamers. Deze kamers zijn vrijwel continu verhuurd’. Ook lezen we dat hier o.a. jongeren wonen, ‘*dankzij financiële steun van stichtingen op het gebied van jeugdzorg.*’ Andere doelgroepen zijn mensen in de schuldsanering en mensen die door geldgebrek geen woonruimte kunnen vinden. En dat FlexwonenNH *betaalbaar begeleid* wonen biedt.

Castricum voor Iedereen hoort heel andere geluiden en ziet al jaren het tegendeel bewezen.

Oosterzijweg 10

Voor onzelfstandige woonruimte geldt volgens de wet een maximale duur van *5 jaren*. Castricum verleende in 2017 aan FlexwonenNH een vergunning volgens art. 15 van de leegstandswet van slechts 24 maanden! 9 November 2020 zijn er vragen gesteld aan B&W hoe en wanneer de bewoners die al langere tijd op slechts 9 m2 moeten leven duurzaam gehuisvest worden (bijl. 01 20201201 antwoord B&W m.b.t. flexwonen). Maar de statushouders op de kleine kamertjes aan de Oosterzijdeweg wonen er soms al meer dan 5 jaar en de vergunning is per 1-1-2022 wéér stilzwijgend verlengd met nog eens *5 jaar*.

In september 2019 hebben we, als vrijwilligers van VluchtelingenWerk, via het Sociale Team van de gemeente en Stichting Welzijn aandacht gevraagd voor de slechte hygiëne (bijlage + foto's: 02a 20190921 Help Sociaal Team en Welzijn).

FlexwonenNH wilde dit zelf oplossen en het voorgestelde overleg met Welzijn en bewoners zelf doen. De bewoners van de statushoudersgang werden dmv één briefje op de keukendeur uitgenodigd... De andere (Nederlandse) gebruikers van de betreffende douches en wc's waren niet uitgenodigd. Tijdens dat overleg met de beheerder en Viktor Rotteveel zijn toen afspraken gemaakt die naar later is gebleken, niet zijn nagekomen (bijlage 02b 20191112 verslag Flexwonen en 02c 20200312 Ozw10 kakkerlakken).

FlexwonenNH rekende een nieuwkomer langdurig €70,- te veel per maand, waar we per toeval achter kwamen. Pas na interventie door Peter van Linden, beleidsadviseur Domein Samenleven BUCH, én ondanks een foute uitleg door dhr. Rotteveel (bijlage: 03 20200130: *'De andere huurders, die er al langere tijd zitten, betalen het oorspronkelijke bedrag. Bij de wisseling van vorig jaar hebben wij dit hogere tarief gehanteerd.'*) werd dit recht gezet. Zonder ooit ook maar één excuus richting klant!!

FlexwonenNH weigert de statushouders die zich voor een andere, grotere woonruimte(kamer) willen inschrijven omdat ze TE WEINIG INKOMEN hebben! Maar de statushouders worden nou juist gekort op hun uitkering vanwege die kleine kamer! (bijlage: 04 20210118 Aanvraag kamer FlexwonenNH)

Mbt. schoonmaak / opknappen Oosterzijweg 10; statushoudersgang:

De 'huiskamer' waar de statushouders zogenaamd zouden moeten integreren met de andere bewoners lijkt wel een opslagplaats en is erg smerig (5 foto's sept.'21). Bovendien staat in het contract *niet* dat ze hier überhaupt mogen komen. Men voelt zich hier dan ook verre van welkom.









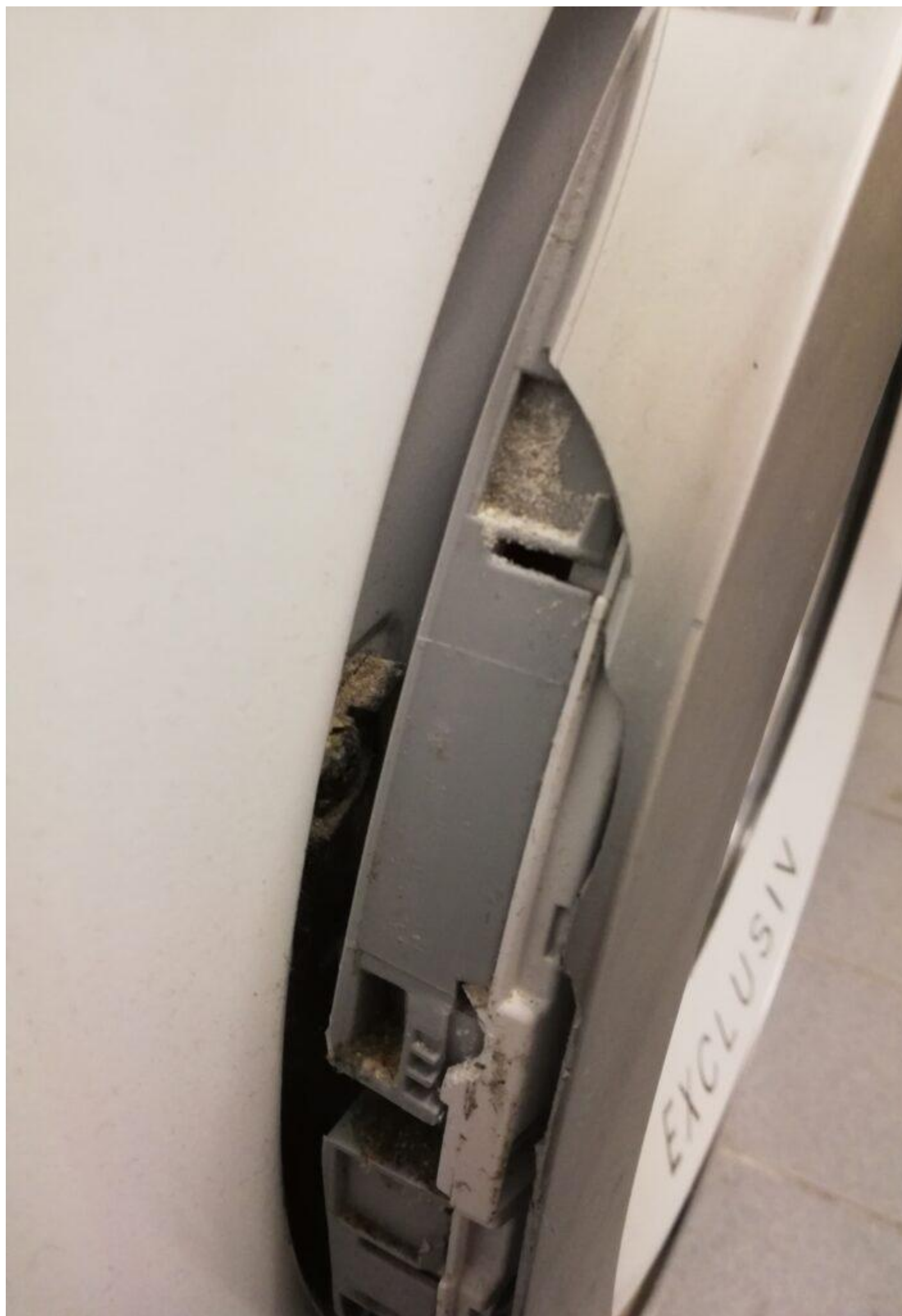


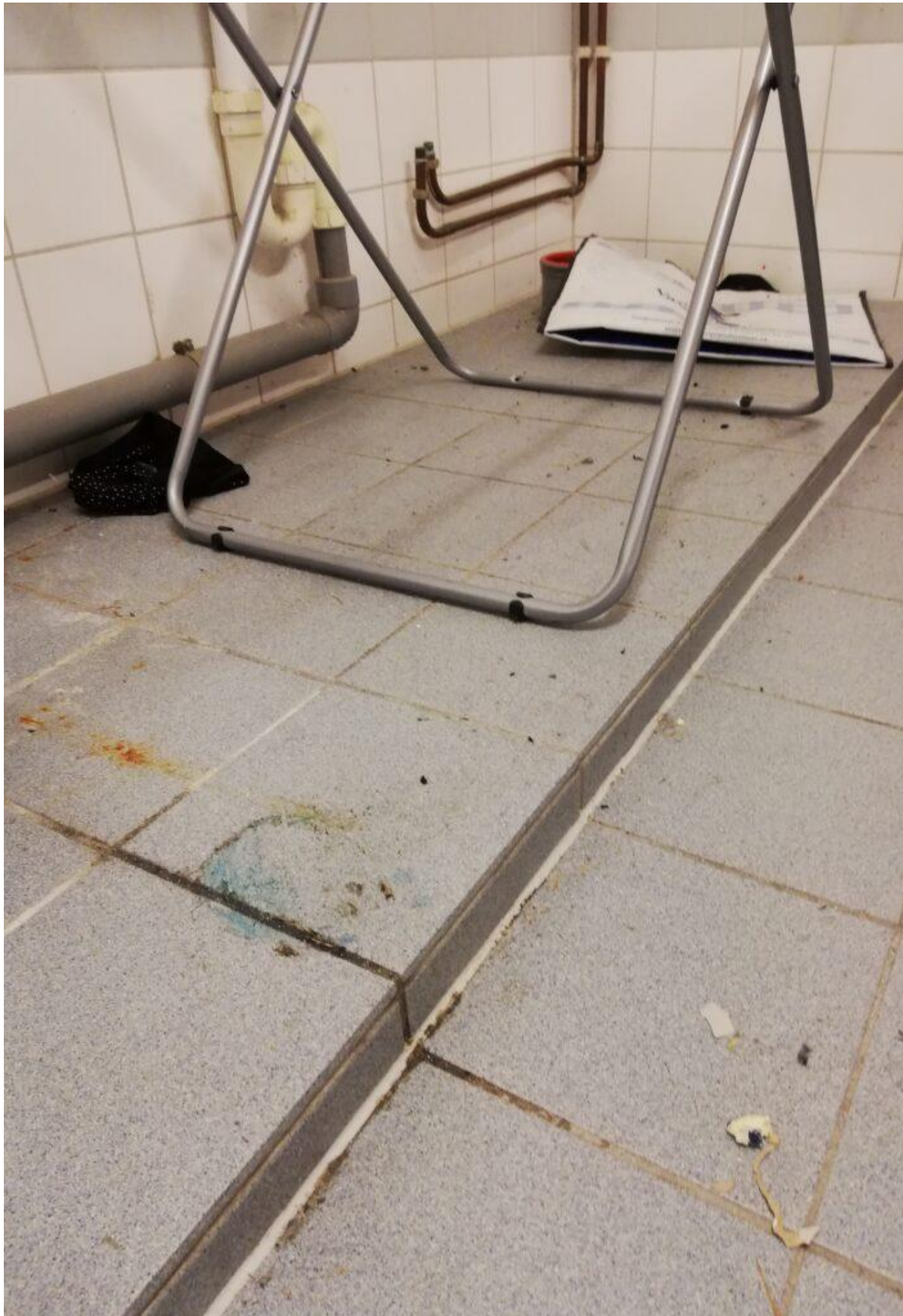
Ook zou hier een pingpongtafel moeten staan die de gemeentesecretaris in 2017 regelde bij de tafeltennisvereniging (maar die blijkbaar al die tijd niks staat te doen in het Paulusgebouw,



waar niemand toegang toe heeft – zie foto):

Het vieze washok met de verkalkte (deur van de enige) wasmachine en de al kapotte droger (sept. '21):



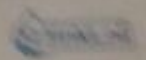


29-8

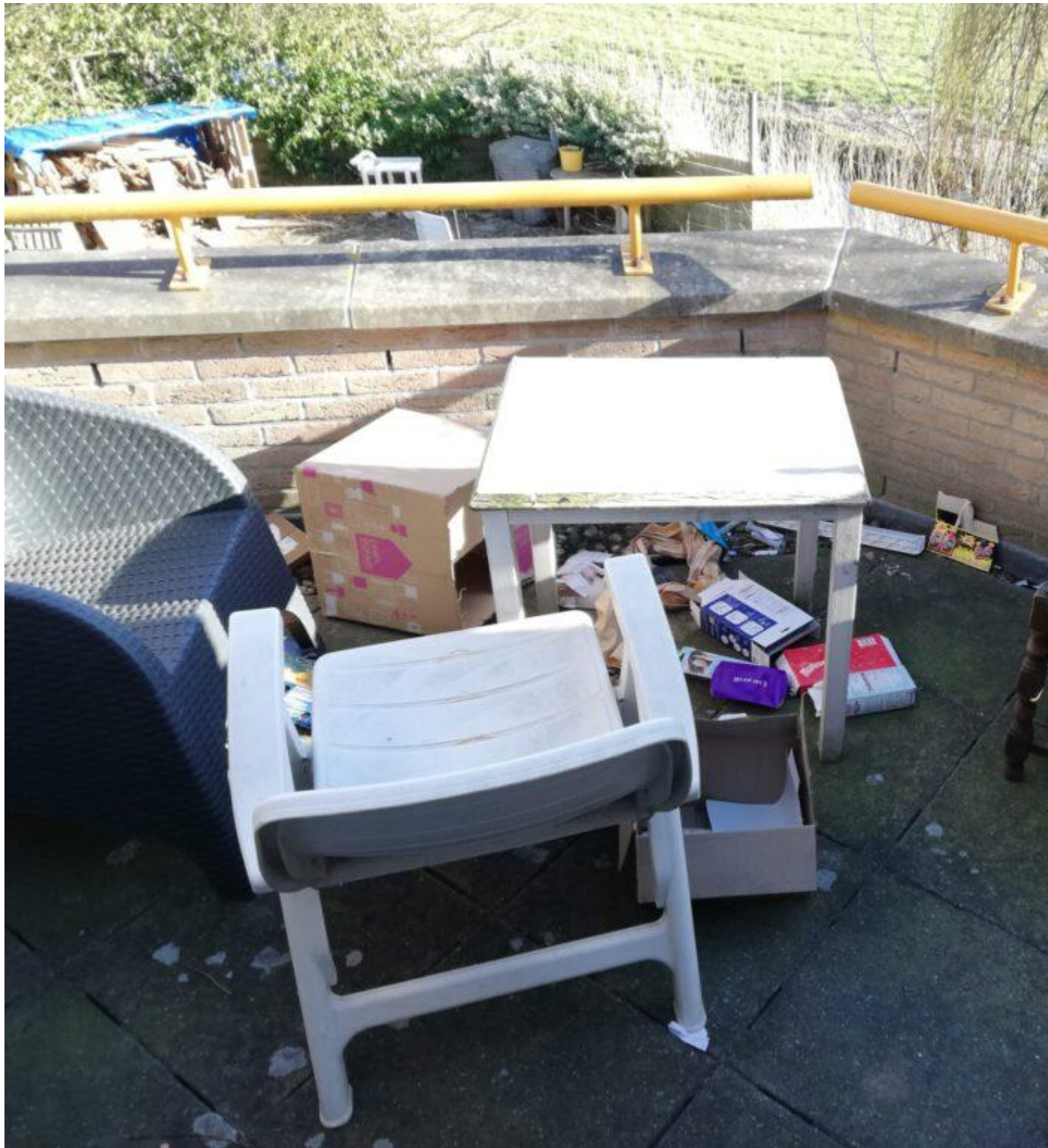
DEFECT

N I E T

G E B R U I K E N



Foto's april 2022: balkon; vette afzuigkap; nooduitgang (levensgevaarlijk!):







Pas na de ingediende motie ('vreemd aan de orde van de dag') krijgt de keuken een opknapbeurt: de keukenkasten worden dichtgetimmerd. Helaas worden de beloofde privé-kasten niet geplaatst en moeten de statushouders nu ook hun keukenspullen op hun kamertje (< 9m2) plaatsen (naast de koelkast die er al nauwelijks in past). De koelkasten en een overgebleven kakkerlakken-magnetron worden 'zolang' op het balkon of in de gang gezet. Het droogrekje moet nu wel voor de nooduitgang staan.... En het is de vraag of het raam



boven/bij de nooduitgang inmiddels is gerepareerd (foto april '22). En is de enige droger – defect v.a. augustus '21 t/m april '22 – inmiddels gerepareerd of vervangen?

Motie over woonvoorziening aan de Oosterzijweg in Limmen

Limmen - De woonsituatie van statushouders op de Oosterzijweg in Limmen laat te wensen over. Dat vinden zelfstandig raadslid Marieke Kooter, GroenLinks en de VrijeLijst. Een werkbezoek van de raad, voorafgaand aan het debat, was volgens de initiatiefnemer 'niet wenselijk'.

Door Ans Pelzer

Het onlangs aangestelde raadslid Marieke Kooter (Lid Kooter, voormalig Fractie Husslage) nam het initiatief om een motie over de woonvoorziening aan de Oosterzijweg in te dienen. „Deze motie vraagt om verbe-

teringen in de woonsituatie van de veelal statushouders aldaar. Mensen wonen soms vijf jaar of langer in deze tijdelijk woonvoorziening. Zij moeten toekomstperspectief krijgen.”

Voorafgaand aan het debat organiseerde Kooter een werkbezoek aan

het gebied voor de hele raad om zelf een kijkje te nemen in de woningen aan de Oosterzijweg.

Volgens Kooter was daar animo voor, maar is het werkbezoek door de eigenaar van de woonvoorziening geblokkeerd. Eén van de raadsleden heeft de locatie daadwerkelijk bezocht. GroenLinks en De VrijeLijst laten weten de motie mede in te dienen.

De verwachting is dat meer fracties volgen. De raad debatteert donderdag over de kwestie.

De bewoners hebben te maken met een zeer incapabele beheerder van het pand (en zijn vrouw). In combinatie met de idiote huishoudelijke 'regel' dat je na een waarschuwing via een gele en een rode kaart uit je kamer gezet kan worden. Voor nieuwkomers, vaak uit landen met nare regimes, is dat heel beangstigend. Zij weten niet dat dit juridisch helemaal niet kan. Je voelt je, als vluchteling, al onrechtvaardig behandeld als Rob en zijn vrouw je schreeuwend en gebarend van allerlei onzin betichten. En wordt echt bang als FlexwonenNH niet naar jòuw kant van het verhaal luistert. En niet reageert als je je excuses maakt en/of als je uitgebreid uitleg geeft van de situatie via een aangetekende brief (bijlage 05a 20210914 Gele kaart mail en 05b 202109 aanget.brief aan FlexwonenNH). Op normale klachten over lekkage, wifi, tocht, ongedierte, ... wordt door de beheerder níet gereageerd.

T.b.v. de motie ‘vreemd aan de orde van de dag’ (bijlage 06a 20211011 Motie woonvoorziening Ozw10) is i.s.m. vrijwilligers die bekend zijn met de statushouders van de Oosterzijweg 10 een enquête gehouden onder (ex-)bewoners. Het resultaat is één en al klacht. Zie bijlage 06 20211011 enquête bewoners Ozw10. (de non-antwoorden van B&W vindt u in de bijlages 6b en 6c).

Een van de bewoners vertelt aan het Noordhollands

Dagblad (https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20211121_575778920): *“Ik probeer er het beste van te maken. Maar het ligt geïsoleerd, je kunt er weinig netwerken. Ik heb geprobeerd contact te maken, maar er was niemand. Ik werd depressief, en het duurde een jaar voordat ik een afspraak kon maken met een dokter. Ik ben niet ondankbaar, maar ik wens het niemand toe om dit door te maken. Ik ben ingestort. Het is stoffig, klein en niet goed voor een mens. Ik voel me er geestelijk niet veilig. Ik zit er nu langer dan twee jaar. Ik heb steeds geprobeerd iets anders te vinden, maar het lukt niet.”*

En een andere bewoner: *“Het is deprimerend. Ik leef hier helemaal alleen. Je komt niet met iemand in contact. Ik kan ook geen vrienden ontvangen”.*

En een vrijwilligster van VluchtelingenWerk vertelt in de commissievergadering van de gemeente: *“Ik was vrijwilliger bij Vluchtelingenwerk, maar ik ben ontslagen, omdat ik hier nu spreek. Veel bewoners durven zich niet uit te spreken, ze zijn bang dat ze op straat komen te staan. Ze worden in een hoekje gestopt en krijgen daardoor psychische problemen. Als dit zo doorgaat, is het niet de vraag óf er iets ernstigs gebeurt, maar wanneer. Dat is jammer, want er zit zo veel potentie in sommige van deze mensen. Diverse van hen hebben een universitaire opleiding. En dan komen ze zo in de knel. Zonde van zo veel potentie.”*

In de Castricummer van 16 februari 2022, verwoordt Ans Pelzer de belangrijke elementen uit de eerder genoemde motie heel mooi (06d 20220216 Ziek van de Oosterzijweg):

- **geef perspectief en**
- **laat deze sobere huisvesting niet eindeloos tijdelijk zijn.**

En ze besluit met een idee *“om het college 2 dagen te laten ‘teambuïden’ op de afdeling voor statushouders aan de Oosterzijweg: Vies? Gehorig? Ver lopen om te plassen? Kom op, het is geen tof hotel, maar het is maar voor 2 dagen! Een mooie combinatie van werkbezoek én aandacht voor de situatie aan de Oosterzijweg”.*

Puikman

Het experiment met 46 containerwoningen op de Puikman in Castricum startte in november 2021. Vlekkeloos verloopt dat volgens een deel van de bewoners – statushouders, spoedzoekers en jongeren – allerm minst. De meest gehoorde problemen op het gebied van kwaliteit zijn lekkage, schimmel en gebrekkige isolatie; op warme dagen veranderen de studio’s volgens meerdere bewoners in ‘een sauna’. Want hoewel de containers van buiten netjes zijn afgewerkt met hout, zitten daaronder nog altijd de geraamtes van metaal. Verschillende bewoners maakten beeldopnames van water dat bij hevige regenval langs de wanden van hun studio stroomde.

De containers stonden zo'n anderhalf jaar buiten in een weiland ten noorden van Akersloot. Oud-raadslid Leo van Schoonhoven stelde er in september 2020 raadsvragen over: *“Het is de allergeedkoopste vorm van opslag voor kippen of paarden. FlexwonenNH werkt vanuit zakelijke optiek. Daar is op zichzelf niks op tegen, maar moet je zo 'n verdienmodel op mensen willen loslaten? Dit is een vorm van marktwerking waarbij elk sociaal respect ontbreekt.”* (www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20220902_52662324)

In de krant zeggen de heren Rotteveel van FlexwonenNH dat ze zich met hart en ziel inzetten, maar in de praktijk blijkt toch echt dat ze hun ogen en oren sluiten voor vragen, klachten en tips. Verbindende initiatieven van de bewoners worden in de kiem gesmoord of verboden en teruggedraaid.

Op de website van de gemeente Castricum wordt over de beheerder beweerd:

“Eén van de bewoners van het complex is beheerder. De beheerder is aanspreekbaar voor inwoners van het complex en ook voor omwonenden.” Op de FlexwonenNH-website staat echter dat de beheerder maar 8 uur in de week hoeft te werken om gratis te wonen! Dat is dus gewoon ook een spoedzoeker! Zonder enige ervaring of capaciteiten op sociaal gebied!

Ook staat op de website van de gemeente dat er *een eenheid met wasmachines en drogers zou komen*. Dus niet maar één wasmachine en één droger! Voor 47 – door 1 á 2 personen bewoonde – containers!

In een video (2-9-2021 via Gemeente-website) zegt wethouder Slettehaar: *“we moeten er [containers Puikman] van leren, het is een pilot”* en Bert Rotteveel zegt veel *ervaring te hebben* met de opvang aan de Oosterzijweg (sinds 2016?!). Bij navraag in 2022 aan Bert Rotteveel kan hij maar 1 voorbeeld -uit 2018- bedenken van een sociale actie van de beheerder richting een statushouder op de Oosterzijweg! Gemeente én FlexwonenNH hadden van hun ervaring op de Oosterzijweg allang kunnen leren:

Dat je nieuwkomers niet kunt wegstoppen in oude containers/kamertjes en zonder goed en sociaal beheer. En zeker niet met alleen spoedzoekers waarvan velen ‘een rugzak’ hebben.





Foto's mei 2022



FlexwonenNH wil met niemand in overleg, op verzoeken en meldingen aan de beheerder/onderhoudsman R.N. of direct aan dhr. Viktor Rotteveel wordt niet gereageerd. Of men maakt er zich met een smoesje vanaf bv bij de schimmel: *“dan moeten jullie (!) ook maar beter ventileren!”*. Na 19 mails en 7 gemiste afspraken is er één rotte plint vervangen. Een vrouw heeft weken geen water, laat staan warm water! Beheerder S. zou bij FlexwonenNH en de gemeente melding doen van de gesignaleerde ratten. De politie (wijkagent Gieling), de buurtregisseur(dhr. Munsterman) en het Sociaal Team van de gemeente weten van de vele problemen, maar kunnen blijkbaar ook niks tegen het wanbeleid van FlexwonenNH doen. Wie aanklopt voor hulp wordt terugverwezen naar FlexwonenNH. Toch is zelfs wethouder Slettehaar al eens in actie gekomen omdat het oplossen van een probleem hem *“te lang duurde”*.

De politie staat heel vaak (wekelijks) op de parkeerplaats en moet vaak optreden. Maar Gemeente én FlexwonenNH blijven volhouden dat de klachten ongegrond zijn of wel meevallen. Er is al twee keer een kort geding aangespannen tegen FlexwonenNH oa ivm geweldsincidenten, waar mensen met psychische problemen bij waren betrokken. Door tussenkomst van een advocaat heeft FlexwonenNH daarna pas adequaat gehandeld.

Twee ‘studio’s’ zijn al onbewoonbaar verklaard i.v.m. gevaarlijke situaties door lekkages i.c.m. elektra (bijlage: 07 onbewoonbaar 3b) en bijvoorbeeld de foto’s van februari jl.:









Toch werd in één van deze twee containers in mei al weer een Oekraïense vluchteling geplaatst!

Diverse quotes van bewoners – statushouders én spoedzoekers

“Toen ik voor het eerst ging kijken bij FlexwonenNH kreeg ik een screening. *Wie ik was. Hoe ik keek naar vluchtelingen.* Daar moest ik antwoord op geven en iemand van FlexwonenNH schreef mee. Vooral de vragen “*Hoe vind je het dat asielzoekers voorrang hebben? Hoe kijk je naar hun? Hoe vind je hun cultuur?*” vond ik heel raar. Ook mijn ...(iemand die erbij was) stond perplex.”

“Ik heb dagelijks contact met FlexwonenNH om klachten in te dienen en dergelijke. FlexwonenNH lost niks op.”

“Het is een waardeloze organisatie.”

“Het geschreeuw en het vechten gebeurt te vaak. Er wonen hier ook kinderen. Die moeten zich hier veilig voelen!”

“Mijn ervaring over het wonen in de Puikman: Ik heb in het begin veel schimmel in mijn huis gehad. Ik maakte het steeds schoon maar dan kwam het terug. Als het regende was er lekkage van het plafond: veel waterdruppels. Ik herinner me dat ik 4 of 5 gaatjes in mijn plafond had. Toen stuurde ik een e-mail naar FlexwonenNH dat ze iets moesten doen en zij antwoorden “ja” maar er kwam geen actie. Het duurde ... tenslotte weken voor ze de problemen op gingen lossen. Veel van mijn burens hebben dit soort problemen of meer. Ik hoop dat iemand ons zal helpen om al deze problemen op te lossen en dat we hetzelfde leven kunnen leiden als andere mensen met een normaal huis.”

“Alle mensen zijn bang voor FlexwonenNH.”

“Ik ben bang dat ze me nog erger gaan behandelen als ik alles ga vertellen.”

”Ik ben blij dat er dingen aangepakt worden, ben benieuwd wat er dan gaat gebeuren. Ik kijk uit naar wat de reactie is.”

“Fijn dat de verhalen anoniem blijven. Hopelijk luistert de gemeente heel goed, dat het echt niet meer verder kan zo!”



Kapot raam –

februari 2022

“Met een bewonerscommissie willen we in gesprek met FlexwonenNH om inzicht te krijgen in de hoge servicekosten. Tot nu toe weigeren ze dat inzicht te geven namelijk, maar de vraag van een bewonerscommissie kunnen ze niet weigeren.”

“Ik ga met een journalist praten, dit moet stoppen nu!”

“Ik was als taalcoach bij mijn cliënt op de Puikman en die man wist zich geen raad, zoveel lekkage.”

Een week later: “Vandaag mijn taalcliënt weer bezocht. Geloof het of niet, toen ik aankwam waren ze bezig zijn dak te asfalteren... Hoop dat ook de andere ‘slachtoffers’ geholpen worden.”

“Wanneer gaan ze nou het gras eens maaien?? Wij mochten het vorige maand niet zelf doen want dat zou overlast geven, aantrekken. Dhr. V. Rotteveel zei: “*ondertussen blijven jullie met je poten ervan af*”. Nu kan ik niet eens mijn was buiten drogen!”

There has been too many frequent occasions where people are yelling, fighting, causes disruptions and nuisances— police becoming involved, heavy drugs being used, late nights scary nuisances. If I may request, please send the responsible tenants the warnings (as per the contract) so if they strike again and again—they are not allowed to live here.

Please look into this. Beg of you. Some of us have families with kids here and it's becoming unsafe.

I'm also willing to go on record and inform flexwonen of each and every house number that has caused such issues and are responsible for starting the said issues or are a part of it.

Scheld-transcript: “..., zie ik het goed? Wie ben je? [...] Ja. Wat had ik jou gezegd? [...] Hè? Wat had ik jou gezegd? [...] Ga je ophouden? Ik heb je één keer gewaarschuwd hè, of niet? ... Opkankeren nu hè. Want ik schop je helemaal in elkaar ja. Moet ik je afmaken? Opkankeren nu hè. Wegwezen ja [...] want ik schop je helemaal in elkaar ja! [...] Opkankeren nu, want ik geef je een paar klappen ja, opkankeren nu, mongool, moet je een paar klappen kankermongooltje! [...] Ja, nog één keer. ... Opkankeren nu mongool!”

“Een bewoner veroorzaakt veel problemen en de politie komt regelmatig langs.”

“Dit gebeurt dagelijks bij ons. Ik ben echt bang”.

“FlexwonenNH doet niks.”

“Er is weer politie!”

“Je vecht constant tegen iemand van wie je het niet kan winnen.”

“Het isolatieschuim komt bij mij door de gaten heen op de plek waar het plaatmateriaal op het raamwerk is vastgeschroefd.”

“Ik hoop binnenkort te verhuizen, maar heb problemen met FlexwonenNH. Willen jullie me bijstaan? Wat kan/moet ik doen? Dit ivm wateroverlast en alle problemen van dien. Ik heb alle beheerders op de hoogte gesteld van die problemen.”

“Beter meer was- en droogmachines, dan gaat het niet snel ‘broken’ – ik vind persoonlijk 1 (één!) machine voor 46 of meer bewoners niet voldoende!”



“Iemand van FlexwonenNH zegt zelf “*het lijkt dat het project niet gaat slagen*”.

“Ik ben een paar dagen niet op de Puikman geweest en nu liggen de stoppen eruit en is alles ontdooit wat in mijn vriezer zat!”

Een bewoner schreef dit voorjaar alles op een rijtje en geeft adviezen aan FlexwonenNH in een 3 pagina's tellend document: *bijlage 08 Voor wie het aangaat*

En dit is hoe een nieuwe bewoner in november 2021 zijn container ‘schoon opgeleverd’ kreeg:









Maar je mag zelf geen gaten boren, ook niet om iets op te hangen!

In augustus 2023 is er helaas nog steeds niets veranderd, De Puikman haalt weer de voorpagina van het NHD met de foto hieronder.



Zie de Reportage van 9 augustus 2023 in NIEUWS





Hieronder een schimmelhoek in het "appartement"



Oosterzijweg 12-14

Een bewoonster, voorjaar 2022:

“Ik woon inmiddels al meer dan een jaar op de locatie Paulusgebouw dat op nummer 12 is gevestigd. Hier woon ik met een aantal andere mensen en allemaal zijn wij diep ontevreden over de staat van het gebouw, de (on)bereikbaarheid van de beheerder en de schoonmaak die slecht wordt uitgevoerd. Er is nog veel meer mis met deze locatie.” Deze bewoonster heeft de kamer zelf overgeschilderd, want de muren zagen er vies uit. Ze betaalde € 200 inschrijfgeld en een maand huur als borg, betaalt € 373 huur en € 70 service kosten voor deze 22 m2. De keuken is te vies om er te kunnen koken, daarom kookt ze maar op haar kamer. Daar is weliswaar een wastafel, maar er komt geen water uit de kraan. Alle vloeren zijn vies, het condens loopt van de leidingen, de doucheruimte is beschimmeld en bij nat weer is er heel veel lekkage, in de gang en ook in haar kamer.

Ze is de enige bewoonster boven, de rest van de kamers boven *“zouden nog opgeknapt moeten worden”*. In een van de kamers ligt een dode vleermuis en er liggen keutels van ...? in de gang. De beheerder R. N. is weken lang onbereikbaar. De bewoonster heeft e.e.a. 27 april 2022 gefilmd: <https://youtu.be/ylyvyKLRYjY>

Daarop reageerde iemand van FlexwonenNH meermaals *dat ze alle vrijheid heeft om een andere woning te zoeken*. Daarnaast zei hij dat het gebouw niet een vies maar *“een oud gebouw”* is...

Dat laatste is met het filmpje <https://www.youtube.com/watch?v=xlj5CmNqAd8> in ieder geval weerlegd. En **na anderhalf jaar tegen een muur aan te lopen met haar klachten** lezen we op twitter:

← Tweet



Gerard Brinkman @gerardbrinkman · 12 jun.

...

Als raadslid een werkbezoekje gebracht aan [#flexwonennh](#) Limmen. 10tallen arbeidsmigranten, statushouders en jongeren. Veel lekkage, veel troep, douches die niet werken. Nogal een bende. Opvallend briefje; uit privacy-oogpunt ben ik niet welkom. Dan wek je echt mijn interesse. 🤔



3

7

10



Evelien // 🦎 @anagenderidiot · 14 jun.

...

Ha, nu hebben ze de vlek 'weggehaald' en ziet het eruit als een grote plevlek... Terwijl er recht tegenover gewoon dode pissebedden liggen. Lekker wonen bij [#flexwonennh](#) zo!



1

7

1





Evelien // 🦎🦎 @anagenderidiot · 14 jun. ...

En dat is niet het enige... Het lekt hier echt OVERAL en ondanks al het melden bij onze beheerder gebeurt er niks



1



1



Evelien // 🦎🦎 @anagenderidiot · 14 jun. ...

Zelfs in de kamers die nu gerenoveerd worden voor Oekraïense vluchtelingen lekt het...



1



1

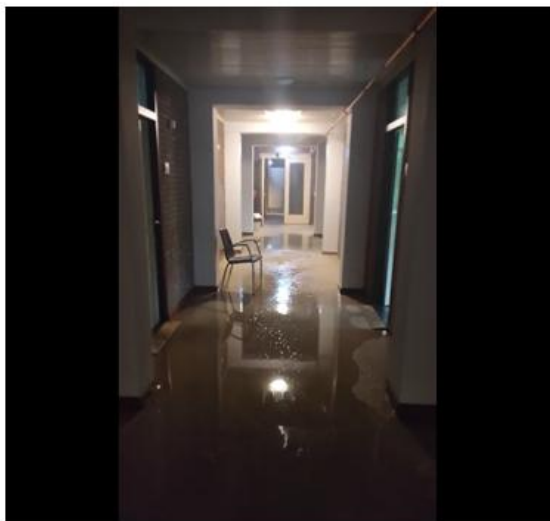


Evelien // 🦎🦎 @anagenderidiot · 14 jun. ...

Ik zou wonen bij [#flexwonennh](#) zelfs mijn ergste vijand niet aandoen. Het zal [@bertrotteveel](#) wel niet boelen, hij verdient er lekker aan gezien mijn huur+service 443 euro per maand is... En dit is een uithoekje van Limmen, belachelijk om deze hoge huur te vragen voor zulke ruimtes



27 juni 2022:



Als antwoord op vragen over deze twitter-berichten e.a. klachten antwoord B&W van Castricum op **24 juni 2022**: *“klachten worden ook als die tussen verhuurder en huurder zijn, door het college serieus genomen. Wij brengen dit onder de aandacht. Een aantal zaken die naar voren is gebracht, zijn overigens al opgepakt door de verhuurder.”* (bijlage: 09 20220906 D27 antw.BenW op vragen PvdA D66 en de VrijeLijst).

Helaas blijken de lekkages in oktober 2022 nog steeds niet opgelost, terwijl er al wel Oekraïense vluchtelingen gehuisvest zijn!
Zie: https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20221020_50147585 , terwijl in de Castricum van 16 maart '22 een bezorgde inwoner van Castricum al waarschuwde: *“helaas met de inschakeling van een marktpartij zonder dat de gemeente daar vooraf kwalitatieve voorwaarden aan heeft gesteld. De opgestelde (wurg)huurcontracten beschermen de verhuurder in het extreme terwijl de huurders rechteloos worden gemaakt”*.

Hoe kan FlexwonenNH in april 2022 zeggen dat alle troep in het Paulusgebouw komt “*omdat ze aan het verbouwen zijn voor Oekraïense vluchtelingen*” terwijl in augustus 2021 al (betaalde?) reclame wordt gemaakt in het Noordhollands Dagblad voor het realiseren van negen extra – let wel: goedkope! – woonruimtes / kamers in datzelfde Paulusgebouw?!

10 augustus 2022 meldt een taalcoach via Castricum Voor Iedereen:

“Afgelopen donderdag heb ik als vrijwilliger, via Stichting Welzijn, geholpen met de inrichting van het Paulusgebouw in Limmen om dit geschikt te maken voor vluchtelingen uit Oekraïne. Heel vrolijk werd ik daar niet van, om een paar redenen. **1. de staat van het gebouw**, en de ingrepen die gedaan zijn om het “geschikt” te maken voor bewoning Misschien liggen mijn normen te hoog, en misschien zijn er nog plannen voor verbetering, maar ik vind het beschamend wat we deze mensen over 2 weken gaan aanbieden als tijdelijke woonruimte. **2. voor de inrichting is een beroep is gedaan op spullen die mensen hebben gedoneerd.** Matrassen, meubilair, beddengoed, keukenspullen. Ook al beschamend wat er dan door je handen gaat. **3. dit gebouw**, met enorm veel potentie voor sociale bewoning, voor jongeren en vluchtelingen, staat klaarblijkelijk al 10 jaar vrijwel leeg. Er worden een paar kamers verhuurd door een organisatie genaamd ‘FlexwonenNH’, maar *90% staat leeg, te verpieteren.*

En 22 september 2022 : weer enorme lekkages...

On(t)roerende zaken

Huurovereenkomsten van ROZ

De huurovereenkomsten met de 123 punten tellende Algemene Bepalingen heeft FlexwonenNH van de ROZ-website geplukt. Raad voor Onroerende Zaken is ‘een platform voor professionele partijen in het vastgoed’. **Niet van huurders dus!** (bijlages 11a, 11b en 11c; de huurovereenkomsten, het huish. reglement, de 123 punten tellende Algemene bepalingen en het antwoord van B&W mbt deze idiote huurovereenkomsten van FlexwonenNH)

Op raads-vragen aan B&W over de geldigheid van die bepalingen antwoord B&W doodleuk: *‘Nee, wij laten overeenkomsten tussen huurder en verhuurder niet nakijken door een jurist als de gemeente geen contractpartij is. Dit doen wij ook niet bij andere verhuurders’* en *‘wij ontvangen de overeenkomsten t.b.v. de taakstelling en de daarbij horende administratieve handelingen’*. Ze weten blijkbaar niet dat daarvoor alleen de 4 pagina’s HO nodig zijn en dat ze de Algemene Bepalingen en de huishoudelijk reglementen dus nooit hebben gezien! Zij hebben wél zorgplicht voor de statushouders en zijn dus wél mede-contractpartij!

Naast genoemde vragen is de verbazing groot over het punt (14.3 c) over de handel in verboden middelen: *‘Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod’*. En natuurlijk zijn we verbijsterd over het antwoord van B&W die klakkeloos aannemen dat FlexwonenNH niet liegt over

de 'standaard bepalingen' en dat 'ROZ is tot stand gekomen door belangverenigingen van zowel huurders als verhuurders'. (gelogen, zie hierboven wat ROZ werkelijk is)

Waarom gelooft de gemeente FlexwonenNH nu nog steeds? Waarom gelooft de gemeente haar eigen bewoners, Castricumers, Limmers, Akerloters niet??

Mbt. 'administratiekosten' of 'inschrijfkosten' etc.

In de wet staat dat er bij het aangaan van een huurovereenkomst geen beding mag worden overeengekomen dat de verhuurder, de huurder of een derde een onredelijk voordeel oplevert (art. 264 Burgerlijk Wetboek 7). *Onredelijk hoge contractkosten* (soms administratiekosten of inschrijfkosten genoemd) *zijn een onredelijk voordeel voor de verhuurder*. Hoe hoog de kosten mogen zijn is afhankelijk van welke werkzaamheden de verhuurder heeft verricht in hoeveel tijd. Daarover wordt het NVM-uurtarief berekend. Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/bemiddelingskosten>

Aanpak schimmelproblematiek

De *aanpak om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen en verhelpen* wordt verwoordt in de brief aan de 2^e kamer van de minister van binnenlandse zaken: ([bijl. 12 kamerbrief schimmelproblematiek](#))

- bewoners de mogelijkheid bieden op een laagdrempelige manier de **overlast te melden**, waarbij de verhuurder duidelijk maakt dat deze binnen een bepaalde termijn in *actie* komt.
- het beter ontsluiten van informatie en bevorderen van kennisdeling onder professionals, zoals onderhoudsmedewerkers van corporaties en *andere verhuurders*.
- het verbeteren van de technische staat van woningen (waaronder mechanische ventilatie bijv.), zonder dat huurders grote procedurele stappen moeten zetten.
- het ontwikkelen van een lokale, integrale aanpak gedragen door gemeente, corporaties en ander verhuurders. De aanpak in Den Haag/Haaglanden kan daarbij als voorbeeld dienen.
- Van groot belang hierbij is *dat de verantwoordelijkheid wordt genomen door de partijen waar deze hoort!!*

Landelijke woonbeleid en de Gemeente Castricum

Expertisecentrum Flexwonen

Bij het Expertisecentrum-Flexwonen (flexwonen.nl), via www.rijksoverheid.nl of www.volkshuisvestingnederland.nl kan je informatie vinden over *goed verhuurderschap en flexwonen*. Wij verwachtten dat hierbij 'aangesloten'

bedrijven wel voldoen aan de door de rijksoverheid gestelde *voorwaarden van goed verhuurderschap*. Voorbeelden van hoe flexwonen wél een goede bijdrage kan zijn. Het is schokkend om juist op déze website het bedrijf van de heren Rotteveel tegen te komen. (bijlage: 10 Reclame leugens FlexwonenNH M4).

Huurcommissie

Gemeenten kunnen bij de Huurcommissie een verklaring aanvragen over de maximale huurprijs en de kwaliteit van woningen in hun gemeente. Kijk voor meer informatie voor gemeenten op de website van de www.huurcommissie.nl !!!

Goed verhuurderschap

De minister van binnenlandse zaken schrijft in 2021 over de ‘aanpak goed verhuurderschap’:

Daar waar misstanden het woongenot van huurders ondermijnen, moet worden opgetreden tegen de malafide verhuurder.

In de wet voor ‘Goed verhuurderschap’ zullen bedrijven als FlexwonenNH zich moeten aansluiten bij organisaties die zich aan deze aanpak verbonden hebben* en zich houden aan gedragsregels zoals o.a. vastgelegd door de [Stichting Normering Flexwonen](#).

* Vastgoed Belang; de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN); Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL); de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM); Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO); Aedes

Taakstelling

De wijziging van de huisvestingverordening in 2019, waarbij de urgentieregeling voor statushouders is verwijderd, ontslaat de gemeente níet van haar taakstelling! De gemeente moet vastleggen hoe ze dan wél aan haar taakstelling gaat voldoen (art.12.4 huisvestingswet 2014).

De Provinciale Staten van Noord-Holland heeft Castricum in 2020 al gewaarschuwd dat zij ‘*geen vertrouwen heeft dat de gemeente Castricum de achterstanden en taakstelling voortvarend aanpakken*’. En kondigt in 2021 een ‘indeplaatsstelling’ aan.

Helaas voldoet deze gemeente met het huidige flexwoonbeleid nog helemaal niet aan de taakstelling. Ook gezien het feit dat ze mensen onderbrengen in kleine en/of slechte flexwoningen zonder enig perspectief op huisvesting daarna.

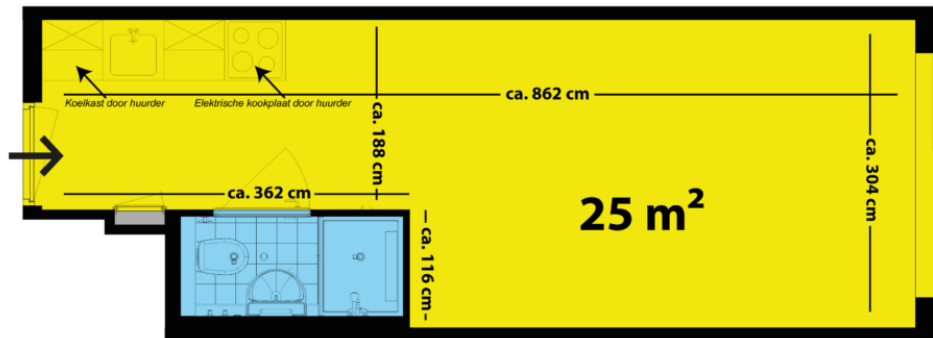
Het kán wel goed!

Wat doet de gemeente, de wethouder, met al de informatie over **Startblok Elzenhagen** die zij kregen tijdens een excursie op 21 september jl. ? In samenwerking met de gemeente Amsterdam bouwen woningcorporaties De Key en Eigen Haard 540 tijdelijke woningen, een

huisvestingsproject voor 270 jonge vluchtelingen (statushouders) en voor 270 jongeren uit Nederland: www.startblokelzenhagen.nl



Woning 25m²



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Afmetingen bij benadering.
This floor plan is just an indication. No rights can be derived from this blueprint.

Woning	-	Room
Badkamer	-	Bathroom

Beheer, sociale samenhang en veiligheid zijn belangrijke aandachtspunten. Na tien jaar worden de woningen afgebroken en hergebruikt op een andere locatie.

En wat leerden de wethouders van ‘**Community Building a la ABCD op de BSH’ (Philadelphia; de Alliantie)**? Goede samenwerking gemeente, instanties en partners? Aandacht en ondersteuning op locatie, etc.? Wat kan de gemeente met de ‘stevige randvoorwaarden’: – Je doet niets zonder een bewoner; – Lerende omgeving (train de trainer, workshops, leercirkels, reflectie en met partners en bewoners samen leren); -Investeren met een gangmaker/community builder/‘goeie buur’; etc etc.??

Charlotte Huisman beschrijft in de **Volkskrant van 28 oktober** (bijl. 13 20221027 Volkskrant) over tal van gemeenten die flexwoonprojecten zijn gestart met veel luxere en duurzamere flexwoningen, dan de slechte stapelcontainer-blokken ‘die we kennen uit Castricum’. Bijvoorbeeld: **Den Bosch** heeft, v.a. 2016, samen met woningcorporaties al 400 flexwoningen geplaatst en is nu bezig met een project van nog eens 200 woningen! **Ymere** realiseert momenteel flexwoningen in Nieuw-Vennep, met contracten van 5 tot (voor statushouders) 15 jaar.



Een flexwoning wordt richting zijn bestemming getild in Nieuw-Vennep. ©Marcel van d

‘Binder’ in **Nijmegen**, opgezet in nauwe samenwerking met de gemeente en Sterker sociaal werk, biedt een aanpak die je bijvoorbeeld ook bij *Housing First* ziet: pas als je woonruimte hebt, kan de rest van je leven ook weer vorm krijgen. Het is de bedoeling dat bewoners binnen één tot vijf jaar doorstromen naar een definitieve woonplek. De verhouding ‘dragers’- ‘vragers’ moet ongeveer 60% – 40% zijn (artikel van Cindy Cloin in de Trouw, bijlage: [14 20220511 Binder in Trouw](#))

Theresia Schouten schrijft 20 juni '22 in het AD ([bijl. 15 20220620 AD Delftse huurders](#)): Meerdere **Delftse** politieke partijen willen betere afspraken om te voorkomen dat commerciële bedrijven huurders van ‘sociale woningen’ uitknijpen. Megaflat De Pauwmolen was juist bedoeld om 285 studenten en jongeren tegen een ‘sociaal’ huurtarief een dak boven het hoofd te bieden. Nu blijkt dat commerciële verhuurders door het nijpende tekort aan woningen gretig gebruikmaken van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren. Ze

kunnen allerlei extra kosten vragen, omdat een gang naar de huurcommissie voor bewoners die er toch maar kort verblijven vaak teveel gedoe oplevert. Daarnaast weten de bewoners vaak niet hoe ze zo'n traject zouden moeten aangaan.

Wanneer gaat Castricum naar ménsen luisteren??

2022-10-12 lezen we in het lokale weekblad de Castricummer dat de leden van de **Adviesraad Sociaal Domein** per 31 december hun taken neerleggen. In een brief aan het College van Castricum laat de Adviesraad weten 'teleurgesteld en ontevreden te zijn over de wijze waarop het College heeft geacteerd op het terrein van het sociaal domein'. *Het beleid rond nieuwkomers wordt genoemd als treurig voorbeeld.*

Zie www.castricummer.nl/castricumse-adviesraad-sociaal-domein-stapt-op-teleurstelling-en-onvrede/ en bijlage 16 20221102 NhD Sociaal domein.

Dat betekent dat zelfs de adviezen van het onafhankelijke adviesorgaan in de gemeente Castricum, o.a. over de menselijke maat, niet serieus genomen zijn. Misschien wel als de VVD-staatssecretaris de gemeente weer verplicht om vluchtelingen die in Nederland mogen blijven, voorrang te geven bij het toewijzen van een huis? Die verplichting is volgens de **landelijke Adviesraad Migratie** de beste methode om statushouders te laten doorstromen vanuit de overvolle asielzoekerscentra en hen op weg te helpen met hun integratie. De stagnatie van de huisvesting van statushouders, veroorzaakt door gemeenten zoals Castricum, is één van de redenen voor de huidige crisis in de asielopvang!

De wooncrisis, het woningtekort – zo benadrukt de adviesraad – komt niet door vluchtelingen. Maar door een doelbewuste politiek, met name van VVD-regering en -ministers, bv door corporaties aan banden te leggen met een verhuurderheffing.

Zie ook het artikel van Johan van Heerde in de Trouw van 20 oktober 2022 www.trouw.nl/binnenland/adviesraad-wil-weer-voorrang-vluchteling-voor-huurwoning : De Adviesraad Migratie zegt "de afschaffing van urgentie voor vluchtelingen (2018) was een misser. En is een van de redenen voor de crisis in de asielopvang". De Adviesraad Migratie benadrukt dat de wooncrisis niet door vluchtelingen wordt veroorzaakt (2015-2020 7,3%; > 90% dus niet).

Flexibele woningen kunnen een (nood)oplossing zijn,

maar niet zo!

Iedereen verdient een goede woning en goed beheer.

Wilt u één van genoemde bijlages of alle bijlages in één pdf ontvangen, stuur dan een mail naar castricumvooriedereen@gmail.com

