

Nieuwsbrief voor huurders Klappenburg Molukse Wijk

maart 2022

In deze negende gezamenlijke nieuwsbrief van Penduduk Maluku Bemmél (PMB) en Waardwonen informeren wij u over de inkomenstoets en de verdere ontwikkeling van de sloop/nieuwbouw plannen voor de Molukse wijk.

Met respect voor het verleden kijken naar de toekomst.

Penduduk Maluku Bemmél en Waardwonen samen aan de slag

Passend toewijzen/inkomenstoets

In de vorige nieuwsbrief hebben wij u al het een en ander uitgelegd over het 'passend toewijzen'. Passend toewijzen betekent dat huurders alleen een woning kunnen huren die past bij hun inkomen. Hiervoor heeft de overheid regels opgesteld. Deze regels vertellen u en ons als woningcorporatie tot welke huurprijs huurders maximaal mogen huren. Dit wordt bepaald aan de hand van inkomen en huishoudgrootte. Waardwonen (als sociaal huisvester) mag volgens deze regels alleen sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een maximaal belastbaar inkomen van €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).

Onze afspraken

Deze manier van toewijzen wordt op dit moment in de praktijk al toegepast in de Molukse wijk. Als er een woning vrij komt draagt PMB, die de taak van de Molukse wijkraad heeft overgenomen, een kandidaat voor. Waardwonen voert daarna een (wettelijk verplichte) financiële inkomenstoets uit en pas dan wordt de woning verhuurd. Op de bewoners- en inloopavond

in september 2021 is gebleken dat deze inkomens-toets door een deel van de Molukse gemeenschap als onwenselijk en onrechtvaardig wordt ervaren.

We hebben toen twee dingen afgesproken:

- 1) We hebben afgesproken dat Waardwonen een standpunt zou innemen over 'hoe om te gaan met de wens om geen **inkomenstoets** meer toe te passen'.
- 2) Daarnaast hebben we afgesproken dat Waardwonen zou kijken naar de **mogelijkheden** om in de nieuwe Molukse wijk **middeldure huurwoningen** te bouwen. Dit betekent dat ook eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven €40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven €45.014 een woning kunnen huren, passend bij hun inkomen.

Standpunten Waardwonen

Het standpunt van Waardwonen over de **inkomens-toets** is dat wij geen uitzondering willen maken op het huidige beleid. Dit wil zeggen dat de inkomenstoets



van toepassing blijft voor kandidaten die door PMB worden voorgedragen voor een lege woning. Wij vinden het richting onze overige huurders en woningzoekenden niet uitlegbaar als de inkomenseis voor Molukkers niet van toepassing is en daarmee zeer schaarse sociale huurwoningen gedeeltelijk worden verhuurd aan mensen die dit financieel gezien niet nodig hebben. Wij denken niet dat het behoud van de Molukse wijk hierdoor in het geding komt, omdat we verwachten dat er voldoende Molukkers zijn die in de wijk willen (terug)komen en wel voldoen aan de inkomensstoets.

Ook over het aanbieden van **middeldure huurwoningen** in de Molukse wijk hebben we een standpunt ingenomen. In het nieuwbouwscenario bouwen we in ieder geval 32 woningen terug voor de huidige 32 Molukse bewoners. Afhankelijk van het scenario bestaat de mogelijkheid om te verdichten en extra

woningen aan de Molukse wijk toe te voegen. We hebben besloten om in eerste instantie woningen toe te voegen voor onze primaire doelgroep, dus woningzoekenden met een inkomen tot €40.765 (1 persoon) of €45.014 (meer personen). Mochten er binnen de Molukse gemeenschap onvoldoende kandidaten zijn (die aan de inkomensstoets voldoen) om de extra woningen aan toe te wijzen, dan bestemmen we een beperkt aantal woningen als middenhuur. Deze woningen krijgen een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€763,47) en €1000,-.

Belangengroep Wijk Maluku Bemmelen

In december 2021 hebben Waardwonen en PMB een mail ontvangen van Belangengroep Wijk Maluku Bemmelen over het behoud van de Molukse wijk. Hierin is aangegeven dat men garanties wil door middel van een convenant. Een convenant waarin afspraken worden gemaakt over woningtoewijzing, voorrangspositie en het behoud van de Molukse wijk. In januari 2022 hebben alle bewoners van de Molukse wijk en de Molukse gemeenschap een brief van de Belangengroep ontvangen over haar standpunt m.b.t. behoud van de Molukse wijk. Deze situatie heeft bij diverse bewoners voor verwarring gezorgd.

Ondertussen hebben PMB en Belangengroep Wijk Maluku Bemmelen afgesproken om met elkaar in gesprek te gaan over de bovenstaande onderwerpen. PMB heeft de Belangengroep laten weten op 2 maart 2022 het overleg te kunnen houden. Waardwonen staat open voor het actualiseren van de samenwerkingsovereenkomsten met de Dewan Maluku Bemmelen (Molukse wijkraad) en is hierover in gesprek met PMB.



Nieuwbouwplan

Naast bovengenoemde ontwikkelingen zijn we na de laatste nieuwsbrief van oktober 2021 gewoon verder gegaan met het maken van een definitief nieuwbouw plan voor de wijk. Naar aanleiding van de peiling bleek een aantal voorkeursformulieren onduidelijk of de voorkeur voor een woningtype onbekend. Wij hebben deze bewoners gebeld of bezocht. Daarnaast hebben we gekeken naar de huidige wachtlijst voor de Molukse wijk. Hoeveel personen staan er ingeschreven voor een woning? Wat is hun huishoudensgrootte, leeftijd, inkomen (onder of boven de grens voor sociale huur) en het gewenste woningtype in de nieuwbouw. Deze informatie nemen we mee in ons ontwerp voor het uiteindelijke plan.

Op dit moment zijn we bezig met de ontwikkeling van een definitief scenario. Vanuit de peiling en de huidige wachtlijst is gebleken dat er meer behoefte is aan levensloopwoningen dan dat in eerste instantie gedacht is. Mede door aanpassingen in de maatvoering van de woningen is het wellicht mogelijk om meer levensloopwoningen te realiseren. We willen de wijk vergroten maar bouwen voor de 3 generaties wordt hierbij ook niet uit het oog verloren. Waardwonen en PMB zijn hierover in overleg met elkaar. Ook de gemeente wordt betrokken. Dit kost veel tijd.

Door de huidige, oplopende, bouwkosten wil Waardwonen vroegtijdig met een bouwpartij om de tafel. Een afvaardiging vanuit PMB gaat meedenken tijdens de selectieprocedure waarin we verschillende aannemers benaderen. Zo kunnen we gezamenlijk een advies geven aan de bouwpartijen waaraan de nieuwbouw woningen moeten voldoen. Wanneer de plannen definitief zijn, maken we opnieuw een brochure waarin we u informeren over het definitieve scenario. Daarna zal er een officiële draagvlakmeting komen en bij minimaal 70% instemming gaan we over tot de uitvoering. We houden u op de hoogte van de verdere voortgang.

Vragen

Heeft u vragen aan Penduduk Maluku Bemmél en/of Waardwonen, we horen het graag.

- Hennie Pattinasarany,
henny.pattinasarany@gmail.com of 06- 30 75 52 12
- Chantal Martens (senior wijkconsulent),
leefbaarheid@waardwonen.nl of 06 – 57 71 50 71
- Hanneke Muller (wijkconsulent),
leefbaarheid@waardwonen.nl of 06 – 57 74 53 86

