



Walang Nieuws

Juli 2023

Actuele zaken

1 Reinigen dakgoten

Door omstandigheden is het nog niet gelukt de dakgoten te reinigen. Zodra Bakker Arkel een datum heeft afgesproken met de onderaannemer, krijgt u direct bericht wanneer de werkzaamheden gepland staan.

U ontvangt dan een schrijven waarin staat hoe zij te werk gaan en wat er van u als huurder verwacht wordt. Wanneer u woningeigenaar bent en u doet mee aan het goten- en ontstoppingsfonds, zijn de richtlijnen ook voor u bestemd.

2 Huurverlaging per 1-7-2023

Dit jaar bestaat de mogelijkheid om voor huurverlaging in aanmerking te komen.

Stichting Walang is geen toegelaten instelling waardoor zij van de belastingdienst niet automatisch de benodigde informatie ontvangt om deze huurverlaging te verwerken.

Toch wil de stichting u als huurder in de gelegenheid stellen huurverlaging aan te vragen. Voor toekenning gelden onderstaande inkomenseisen.

Verdiert u minder dan 120% van het sociaal minimum, dan mag uw kale huur per 1 juli 2023 worden verlaagd naar een bedrag van € 575,03 per maand kale huur dus ook hier zonder servicekosten.

De inkomensgrenzen die hiervoor worden gehanteerd zijn de volgende:

- eenpersoonshuishouden tot AOW-leeftijd: € 23.250,-- per jaar.
- meerpersoonshuishouden tot AOW-leeftijd: € 30.270,-- per jaar.
- eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600,-- per jaar.
- meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730,-- per jaar.

Wilt u in aanmerking komen voor deze verlaging? Dan moet u uw inkomen (het totale bedrag) melden bij de stichting. Als blijkt dat u in aanmerking komt, dan wordt de verlaging alsnog toegekend.

Zolang u niet aan kunt tonen dat u in aanmerking komt voor huurverlaging, geldt voor u de normale huurstijging of de inkomensafhankelijke huurverhoging.

3 Toelichting huurverhoging

Walang heeft ook dit jaar een gematigde huurverhoging doorgevoerd van 2,6%. Dat is beduidend lager dan de inflatie en de loonstijging. Die inflatie zorgt bij Walang voor fors hogere exploitatiekosten. Het percentage is ook lager dan het maximale



percentage waarmee de huren volgens de regering mochten worden verhoogd.

Walang heeft er ook voor gekozen om inkomensafhankelijke huurverhogingen veel lager te laten uitvallen dan wettelijke mogelijk was.

Ook na de verhoging zijn de huren gemiddeld lager dan van andere woningen in Capelle, zeker in verhouding tot de ruimte die de woningen bieden.

Walang heeft in de aanzegging van de verhoging gewezen op de mogelijkheid om individueel bezwaar te maken. Dat kan in een aantal situaties. Bv. bij een zeer ernstig onderhoudsgebrek. De huurcommissie stelt vast of het een dusdanig groot gebrek is, dat het niet rechtvaardig is de huur te verhogen. De huurcommissie toetst ook of het gebrek is gemeld. Het is belangrijk dat u een reparatieverzoek altijd bij Walang meldt.

4 Verhoging casco-premie

M.i.v. 1 juli wordt de premie voor het casco-fonds van woningeigenaren verhoogd met 4,5%. We ontkomen daar niet vanwege de hoge kosteninflatie.

5 Grondverzakkingen

Al geruime tijd heeft de wijk last van grondverzakkingen als gevolg van het

dalende grondpeil, maar mogelijk ook de vanwege de rattenproblematiek.

Er lopen gesprekken met gemeente en/of provincie. De stichting wil daar niet op wachten en zal op een aantal plaatsen in extra zand spuiten in de kruipruimte. Hierdoor wordt het zand niveau in de kruipruimte verhoogd. Daardoor zal er, naar verwachting, minder zand uit de tuinen weg zakken in de kruipruimte.

Als de werkzaamheden op uw woning betrekking hebben, krijgt u hiervan bericht. Er moet iemand thuis zijn, omdat de aannemer in uw kruipruimte moet zijn.

6 Planning spreekuur wijkgebouw

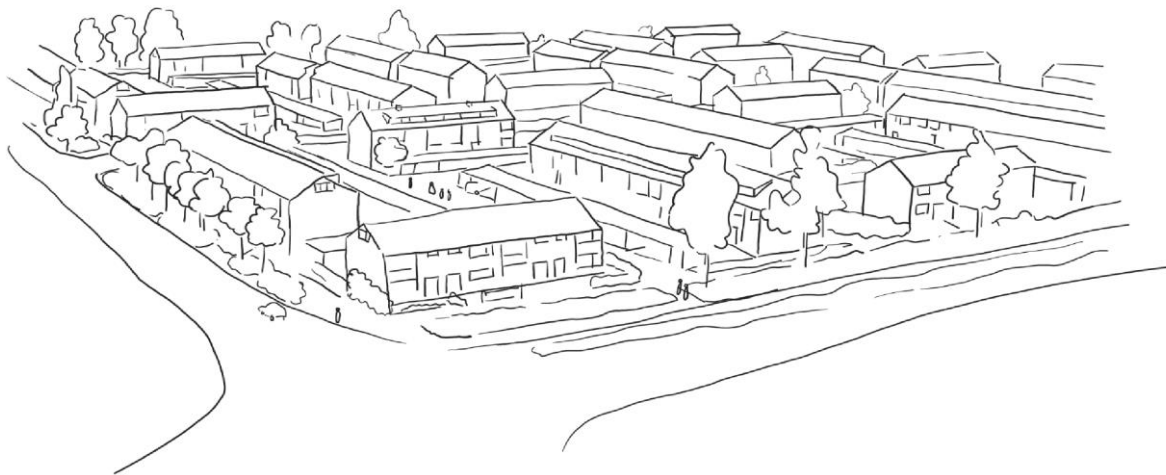
Hieronder de planning tot en met het 3^e kwartaal van 2023. U vindt deze gegevens ook op de website.

03-07-2023	14.00 – 16.00
17-07-2023	komt te vervallen
31-07-2023	14.00 – 16.00
14-08-2023	14.00 – 16.00
28-08-2023	14.00 – 16.00
11-09-2023	14.00 – 16.00
25-09-2023	14.00 – 16.00

STICHTING WALANG
POSTADRES: POSTBUS 275
2900 AG CAPELLE AAN DEN IJSSEL
WEBSITE: WWW.WALANG.NL
E-MAILADRES: BEHEER@WALANG.NL

Terugkoppeling onderzoeksresultaten

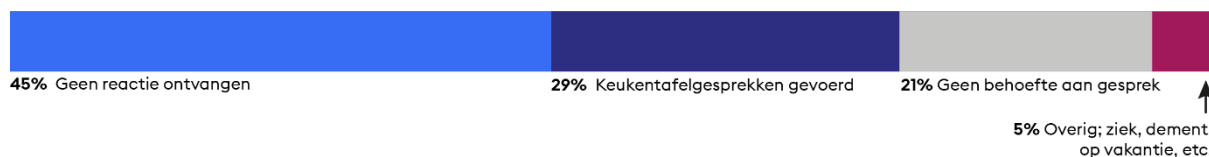
Bewonersgesprekken in de Molukkenbuurt



In de maanden januari, februari en maart zijn adviesbureau's Jonge Honden en Vannimwegen langs bewoners gegaan om gesprekken te voeren. Dit deden zij in opdracht van Stichting Walang. Voor Walang was het belangrijk om het gesprek aan te gaan met zoveel mogelijk bewoners. Nog voordat er concrete stappen worden gezet richting een fusie. Om te horen wat voor bewoners belangrijk is in hun directe leefomgeving en te horen hoe bewoners kijken naar en verwachten van de mogelijke fusie met Havensteder. De onderzoekers zijn warm onthaald en hebben veel persoonlijke gesprekken aan de keukentafels gevoerd. Onderstaand een beknopte weergave van de resultaten van deze gesprekken. De uitgebreide rapportage is bij Walang en DMC aanwezig. We lichten het graag toe!

Aantal deelnemers (151 huishoudens in de wijk)

In het totaal werden er 44 gesprekken gevoerd. 39 huishoudens gaven aan geen behoefte aan een gesprek te hebben of waren niet in staat om een gesprek te voeren. Van de overige bewoners is, ondanks herhaald verzoek, geen reactie vernomen. De onderzoeksresultaten komen voort uit de 44 keukentafelgesprekken. Het is een weergave van wat bewoners ons hebben verteld.



In de onderstaande tabel is beknopt de waardering van de bewoners voor de wijk en de woning weergegeven. Ook dit is wat bewoners ons hebben gemeld.

Waardering van de wijk en de woningen

De wijk **7,2**

- + Sociale aspecten: de fijne burens, de veiligheid, etc.
- + Voorzieningen in de omgeving.
- Achterstallig onderhoud
- 'Ghetto' straatbeeld: rattenplaag, verzakkingen

De woning **5,8**

- + De ruimte in huis.
- Achterstallig onderhoud: kozijnen, vocht, tocht, isolatie, asbest, voegen, etc.

Algemeen beeld fusie

Het overgrote deel van de bewoners waarmee is gesproken, staat positief of voorzichtig positief tegenover de fusie, 'ik kijk er naar uit' of 'ik kijk er een beetje naar uit'. Een deel van de bewoners heeft geen duidelijke mening, en slechts een enkeling staat negatief tegenover de fusie. Vrijwel alle bewoners vinden het wel belangrijk dat de buurt een Molukkenbuurt blijft en de huizen opgeknapt worden. Een deel van de bewoners gaf aan behoefte te hebben aan een andere verhuurder dan Walang en verwachten van Havensteder goede dienstverlening.



Voorwaarde fusie: behoud van de Molukkenbuurt

Vrijwel iedereen gaf aan het belangrijk te vinden de Molukse identiteit van de buurt te behouden. Praktisch gezien komt dat voor veel bewoners terug in de toewijzing van de woningen. Het is voor hen belangrijk dat woningen worden verhuurd aan personen die een binding hebben met de Molukkenbuurt en de Molukse gemeenschap. De gedachten over de exacte invulling van de woningtoewijzing verschilden in de gesprekken, maar eensgezind was men in het feit dat woningen moeten worden toegewezen aan iemand met een Molukse achtergrond en dat de Rumah Tua gedachte in een bepaalde vorm een plek moet krijgen in de woningtoewijzing.

Voorwaarde fusie: duidelijkheid en transparantie

Alle bewoners waarmee we gesproken hebben, gaven aan dat ze behoefte hebben aan duidelijke afspraken met Havensteder over de woningtoewijzing en over onderhoud. En aan duidelijke communicatie. Ook werd waarde gehecht aan transparantie over wat wel en wat niet mogelijk is.

Rol bewoners in werkgroepen of commissies

Havensteder heeft aangegeven graag met bewoners in gesprek te gaan. Zowel individueel, maar ook via werkgroepen/commissies over onderwerpen die voor bewoners belangrijk zijn.

Havensteder heeft bewoners opgeroepen zich in een bewonerscommissie of koperscommissie te organiseren. Gaandeweg het onderzoek bleek dat er al een beweging op gang was gekomen onder kopers die zich inmiddels verenigd hebben in een kopersvereniging. Ook is er een bewonerscommissie opgericht: Bewoners Commissie Maluku Capelle (BCMC).

In de keukentafelgesprekken werd aan bewoners gevraagd of zij een rol willen spelen in één van de vertegenwoordigende commissies .



De contactgegevens van de mensen die zich hebben opgegeven zijn met Walang, Havensteder en DMC gedeeld. Zij zorgen ervoor dat deze mensen worden benaderd.

Dank voor uw medewerking!

Via deze weg willen de onderzoekers van Jonge Honden en Vannimwegen alle bewoners en andere betrokkenen hartelijk danken voor hun medewerking en het warme ontvangst aan de keukentafels!