

# NIEUWSBRIEF

JUNI 2020

Met deze nieuwsbrief willen wij bewoners van huurwoningen van WSN én woningzoekenden informeren over ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Nijkerk. Deze nieuwsbrief kunt u ook digitaal ontvangen. U kunt zich hiervoor aanmelden via onze website [huurdersnijkerk.nl](http://huurdersnijkerk.nl). Na tien seconden verschijnt een pop-up venster waar u uw gegevens kunt achterlaten.

## IN DIT NUMMER:

- HUURVERHOOGING PER 1 JULI 2020
- AFREKENING SERVICEKOSTEN
- ONDERHOUD VAN HUURWONINGEN
- HUURDERSVRAGEN
- POLITIEK CAFÉ

Gebruikte afkortingen in deze nieuwsbrief:  
 HON Huurdersorganisatie Nijkerk | WSN Woningstichting Nijkerk

## Huurverhoging per 1 juli 2020

Alle huurders van WSN hebben bericht gekregen over de jaarlijkse huurverhoging. Hier zijn onderhandelingen tussen WSN en HON aan vooraf gegaan. WSN verhoogt per 1 juli 2020 de huren van een deel van haar woningen. Voor sociale huurwoningen geldt een huurverhoging van maximaal 2,6% exclusief servicekosten. Dit percentage is gelijk aan de inflatie van vorig jaar. Voor woningen in de vrije sector wordt de huur verhoogd met maximaal 3,6%.

HON voorzitter Ron Weil legt uit hoe de huurverhoging tot stand is gekomen. “In principe had WSN de huren dit jaar mogen verhogen met 5,1% voor lagere inkomens en met 6,6% voor huishoudens met een middeninkomen of hoger.



Ron Weil, voorzitter HON.

Huren van onzelfstandige woningen (kamers, woonwagens en woonwagendstandplaatsen) mogen met maximaal 4,1% omhoog. WSN wilde de huur met meer dan de inflatie laten stijgen. Maar onze onderhandelingen hebben er toe geleid dat de maximale huurverhoging voor sociale woningen beperkt is gebleven tot 2,6%. Deze verhoging is conform het huurprijsbeleid van de overheid én de afspraken die Aedes (landelijke brancheorganisatie van woningcorporaties, zeg maar de verhuurders) en de Woonbond (landelijke belangenorganisatie voor huurders) hebben vastgelegd in het Sociaal Akkoord.”

### Betalingsproblemen

“Door de afspraken in het Sociaal Akkoord over huurbevrozing en huurverlaging, krijgen dit jaar alleen die huurders een huurverhoging die het qua inkomen kunnen dragen. Huurders die betalingsproblemen ondervinden kunnen contact opnemen met WSN. Gezamenlijk wordt dan gezocht naar maatwerk oplossingen. Dat zou huurbevrozing of huurverlaging kunnen zijn, maar ook verhuizing naar een goedkopere woning.”

Het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) heeft een eenvoudige rekenmethode ontwikkeld waarmee huurders en woningzoekenden kunnen checken of zij zich een bepaalde huurwoning kunnen veroorloven. De rekenmethode staat op de website [huurdersnijkerk.nl/betaalbaarheid-huurwoningen](http://huurdersnijkerk.nl/betaalbaarheid-huurwoningen). Daar vindt u ook informatie over huurbevrozing, huurverlaging en huurtoeslag. Bezwaren tegen de huurverhoging moet u vóór 1 juli 2020 bij WSN indienen. Het formulier hiervoor vindt u eveneens op bovenstaande link.

Weil: “Wij hebben WSN gevraagd de huren voor de vrije sector te beperken tot het inflatiepercentage van 2,6%, maar WSN zegt de 1% extra marge nodig te hebben om nieuwbouw en verduurzaming van woningen te kunnen financieren. Als HON staan we echter op het standpunt dat het verbeteren van de kwaliteit van woningen en het investeren in duurzaamheid niet mag leiden tot een verhoging van de totale woonlasten.”

# Afrekening servicekosten

Naast de maandelijkse netto huur betaalt bijna iedere huurder een bedrag aan servicekosten. Dit is een vergoeding voor extra diensten, zoals schoonmaak, tuinonderhoud en glasverzekering. De hoogte van de servicekosten verschilt per woning. In een flat betaalt u meer dan in een eengezinswoning. Het bedrag dat u betaalt is een voorschotbedrag. Voor 1 juli krijgt u een afrekening waarin WSN de werkelijke kosten verrekend met het door u betaalde voorschot. Soms krijgt u geld terug en soms moet u bijbetalen.

Sommige bewoners maken er een potje van, zoals u kunt zien op de foto. Dat betekent dat WSN meer kosten moet maken om de rommel op te ruimen. Die worden doorberekend aan alle bewoners van dit appartementencomplex.



# Onderhoud van huurwoningen

**HON vroeg Manager Vastgoed van WSN Jaap van de Werfhorst om op haar jaarvergadering te spreken over het onderhoud van de huurwoningen. Vanwege de coronacrisis ging deze vergadering niet door. HON interviewde Van de Werfhorst alsnog telefonisch over dit onderwerp. Via de HON facebookgroep konden huurders en woningzoekenden vragen stellen.**

Ook WSN heeft te maken met de coronacrisis, waardoor de corporatie soms moet afwijken van de normale onderhoudsplanning van haar huurwoningen. Een speciaal coronateam probeert de service zo goed mogelijk op peil te houden. Van de Werfhorst vertelt hoe het grote onderhoud in normale tijden wordt uitgevoerd. “Voor iedere woning die WSN

in bezit heeft, bestaat een meerjaren-onderhoudsplan dat is gebaseerd op de economische levensduur van de woning, zijnde 50 jaar. Maar we hebben ook oudere woningen hoor; de oudste dateren van 1908 en staan in de Roemerstraat.”

“Elk jaar inspecteren wij 20% van onze woningen aan de buitenkant. Als blijkt dat bepaalde woningen teveel te lijden hebben gehad van bijvoorbeeld weersomstandigheden, passen we het onderhoudsplan aan. Uit praktische en uit kostenoverwegingen clusteren we zoveel mogelijk werkzaamheden. Daarmee beperken we tegelijkertijd de overlast voor de bewoners.”

“Inspectie in huis doen wij alleen na een klachtmelding van de bewoner. Daarnaast kunnen huurders met een 35 jaar oude badkamer en een 20 jaar oude keuken om renovatie of vervanging vragen. Dat noemen we vraaggestuurd onderhoud. Die leeftijd is een richtlijn; bij calamiteiten wordt er natuurlijk direct ingegrepen. Het gebeurt soms dat keukens nog goed zijn, maar dat huurders een gasloze inductiekookplaat willen hebben in het kader van duurzaamheid. Daarvoor zou de stoppenkast aangepast moeten worden. We kunnen dat niet op incidentele basis doen omdat dat veel te duur wordt. Voor dit soort zaken voert WSN een projectmatig beleid; we voeren deze werkzaamheden alleen geclusterd uit. Als huurders daar niet op willen wachten, kunnen zij het op eigen kosten laten uitvoeren. Daarvoor is wél vooraf toestemming van WSN nodig. We zijn op dit moment terughoudend bij deze werkzaamheden omdat de techniek zich razendsnel ontwikkelt. We weten niet wat de techniek van morgen allemaal mogelijk maakt.”

WSN verhuurt circa 3.500 wooneenheden in de gemeente Nijkerk. Eén op de vier inwoners van de gemeente Nijkerk woont in een huis van WSN. Dat zijn bijna 11.000 inwoners. Deze inwoners hebben zich verenigd in Huurdersorganisatie Nijkerk.



Jaap van de Werfhorst, manager Vastgoed bij WSN. Fotograaf Wiep van Apeldoorn



# Huurdersvragen



In onze facebookgroep *Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)* hebben huurders vragen gesteld die mogelijk ook bij andere huurders leven. Hier een selectie:

Ik ben een 60-plusser. Ik heb gebruik gemaakt van de regeling Toekomst Ready Wonen en ben enkele maanden geleden verhuisd van een grote eengezinswoning naar een kleinere woning met behoud van mijn oude huurprijs. De huur van mijn nieuwe woning ligt eigenlijk hoger. Nu heb ik net bericht van WSN gekregen dat zij per 1 juli de huur met het maximale percentage van 2,6% verhogen. Krijg ik nu elk jaar de maximale huurverhoging totdat het huurverschil is ingelopen?

Wij hebben dit nagevraagd bij WSN. Het antwoord luidt: Bij Toekomst Ready Wonen neemt een huurder de huurprijs van de oude woning mee naar de nieuwe woning. Dat is de aanvangshuur. Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt de aanvangshuur verhoogd met de reguliere huurverhogingen. Het is dus niet zo dat we een maximale huurverhoging vragen om het huurverschil in te halen.

Mijn bovenbuur veroorzaakt al jaren extreme overlast. Ik heb hem hierop aangesproken, maar daar trekt hij zich niets van aan. Niet alleen ik, maar ook andere flatbewoners hebben de overlast telkens weer bij WSN gemeld. Buurtbemiddeling, maatschappelijk werk en politie hebben de situatie niet kunnen veranderen. WSN heeft al een paar keer met de veroorzaker gesproken en heeft wat kleine aanpassingen aan

de woning van deze persoon verricht, maar dit alles heeft helaas niet afdoende geholpen. Dit moet nu echt stoppen. Waarom zet WSN de burens niet uit hun huis? Dat zijn ze toch verplicht?

WSN meldt hier het volgende over: "Wij treden pas op bij extreme overlast. De overlast moet dan ondraaglijk of onaanvaardbaar zijn. In het uiterste geval vragen wij de rechter om de woning te mogen ontruimen. De huurder wordt dan dakloos. Een rechter wijst een ontruimingsvonnis dan ook niet zo maar toe. Er moet dus echt wel wat aan de hand zijn. Daarom zijn er meerdere schriftelijke overlastmeldingen nodig, die bewezen zijn. Pas dan kunnen wij dit de rechter voorleggen. Zonder voldoende bewijs staan wij machteloos."

Omdat WSN in dit geval niet is overgegaan tot huisuitzetting, staan de slachtoffers de volgende procedures ter beschikking:

## Klachten bijhouden

Het bijhouden van de klachten en het melding blijven maken hiervan is in dit soort zaken heel belangrijk. Zonder meldingen wordt het namelijk lastig om te bewijzen dat er overlast wordt veroorzaakt. Lukt dat evenmin en is er sprake van structurele ernstige en objectiveerbare overlast, zeker als deze



# Huurdersvragen



In onze facebookgroep *Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)* hebben huurders vragen gesteld die mogelijk ook bij andere huurders leven. Hier een selectie:

door meerdere bewoners wordt onderschreven, dan kan de zaak aan de rechter worden voorgelegd. Hiertoe staan twee mogelijkheden open.

## Onrechtmatig handelen

De eerste weg is rechtstreeks een procedure bij de rechter te beginnen tegen de betreffende buur wegens onrechtmatig handelen (art. 6:162 BW). Daarbij moet het slachtoffer de geleden schade en dus de gedragingen van de overlastveroorzaker bewijzen. Dat kan met behulp van getuigenverklaringen, processen-verbaal, akoestische meetrapporten, foto's, door omwonenden bijgehouden dagboeken en dergelijke. Er zijn verschillende juridische procedures mogelijk. Het meest voor de hand ligt een kortgedingprocedure, waarin het slachtoffer eist dat de veroorzaker van de overlast zijn activiteiten staakt op straffe van een dwangsom. Er moet dan wel een 'spoedeisend belang' zijn. Zonder spoedeisend belang is alleen een gewone procedure mogelijk, die langer duurt.

## Ontruiming vorderen

In extreme situaties kan het slachtoffer bij de rechter in kort geding een vordering tot ontruiming tegen de overlastveroorzaker instellen. Dit is een zwaar middel. De rechter zal deze vordering waarschijnlijk alleen toewijzen als alle andere middelen om tot een oplossing te komen niets hebben uitgehaald.

## Verhuurder aanspreken

Daarnaast kan, als tweede weg, WSN door het slachtoffer worden aangesproken op grond van de verplichting u een

rustig woongenot te bieden (art. 7:204 en 214 BW). WSN moet namelijk gebreken verhelpen. Overlast door een huurder van dezelfde verhuurder kan een gebrek zijn zodra er objectief gezien inbreuk wordt gemaakt op het woongenot van een of meerdere huurders en de gemeenschappelijke verhuurder geen actie onderneemt om daar een eind aan te maken.

## Procedure tegen verhuurder

Als WSN niets doet, komt deze verhuurder haar wettelijke verplichting niet na en kan het slachtoffer een procedure starten tegen WSN waarin de rechter wordt verzocht WSN te dwingen om maatregelen te nemen of zelfs de huurovereenkomst te ontbinden en de overlastveroorzaker te ontruimen. WSN komt pas in beeld als de stappen die redelijkerwijs van het slachtoffer konden worden verwacht, niet hebben geholpen. Wat dat is hangt sterk af van de situatie. Zo voeren sommige woningcorporaties een strikt anti-overlastbeleid, gericht op een snelle ontruiming als dat nodig is. Deze verhuurders zullen bij voortdurende overlast vaak zelf al naar de rechter stappen.

## Onderzoek instellen

Om dit voor te zijn zal een professionele verhuurder, meestal een onderzoek instellen naar aanleiding van de gemelde klachten en als deze gegrond zijn rechtsmaatregelen tegen de overlast veroorzakende huurder treffen om de overlast en -in het uiterste geval- ook de huurovereenkomst door de rechter te laten beëindigen.

## Politiek café

Het college heeft haar bouwplannen voor de komende jaren vastgelegd in het raadsvoorstel 'Woonvisie 2020'. HON heeft er bij de gemeenteraad op aangedrongen om meer sociale huurwoningen op te nemen in dit beleidsdocument. Op verzoek van de gemeenteraad komt wethouder Harke Dijksterhuis vóór de zomer met een aangepast voorstel. Wij zijn alert op de nieuwe cijfers om te zien of daarmee de achterstand in de bouw van sociale woningen zal worden ingehaald.



HON voorzitter Ron Weil.



### Colofon

Uitgave van Huurdersorganisatie Nijkerk • Adres Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk • Telefoon 06 – 4708 2200  
E-mail [info@huurdersnijkerk.nl](mailto:info@huurdersnijkerk.nl) • Website [huurdersnijkerk.nl](http://huurdersnijkerk.nl) • Facebook [Huurdersorganisatie Nijkerk \(HON\)](https://www.facebook.com/HuurdersorganisatieNijkerk)