

NIUWSBRIEF

SEPTEMBER 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. Na tien seconden verschijnt een pop-up venster waar u uw gegevens kunt achterlaten.

O.A. IN DIT NUMMER:

- WSN OPSTALVERZEKERING DEKT ZONNEPANELEN
- VACATURE
- HUURDERSVRAGEN
- OVERLAST HANGJONGEREN IN DE WIJK PAASBOS
- WSN DICHTBIJ IN DE WIJK
- POLITIEK CAFÉ

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

WSN en nieuwe huurders delen opbrengst van zonnepanelen

Huurders van nieuwbouw woningen en nieuwe huurders van bestaande woningen met zonnepanelen moeten 50 - 60% van de energieopbrengst afstaan aan WSN. De verrekening vindt plaats via de servicekosten onder de noemer 'prestatievergoeding energie'. Dat is een vast bedrag per maand per zonnepaneel. Voor zittende huurders verandert er niets.



HON energiecoaches Gerrit van Breda (links) en Richard Vennis.

In het kader van verduurzaming investeert WSN fors in zonnepanelen op haar woningen. Daar is veel geld mee gemoeid. WSN moet die investeringen terug kunnen verdienen om geld over te houden voor het bouwen van nieuwe huurwoningen en voor verduurzamingsmaatregelen van bestaande woningen.

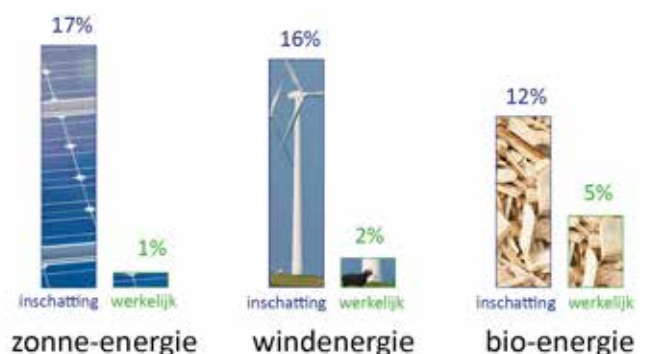
Nieuwe huurders van woningen met een gasaansluiting gaan 50% van de energieopbrengst afstaan en woningen zonder gasaansluiting 60%. Dit verschil is te verklaren. Gasloze woningen zijn meestal nieuwbouwwoningen waarin WSN al veel energiezuinige maatregelen heeft getroffen. Per saldo zorgen de zonnepanelen ervoor dat nieuwe huurders besparen op hun energiekosten.

HON heeft een aantal voorwaarden gesteld. Zo zijn het onderhoud en de tijdige vervanging van zonnepanelen alsmede de verzekering voor rekening van WSN. Daarnaast garandeert WSN dat een zonnepaneel op jaarbasis tenminste 80% aan energie opwekt van wat verwacht mag worden van een zonnepaneel. Die capaciteit is zorgvuldig berekend. Als het resultaat lager is, bijvoorbeeld omdat de stand van zonnepanelen ten opzichte van de zon niet overal hetzelfde is, krijgen de huurders naar rato een vergoeding.

Gedurende twee jaar wordt de energieopbrengst tussen gasloze en niet-gasloze woningen bijgehouden om te zien of de woonlasten verschillen. Als dat zo is, wordt de regeling opnieuw bekeken.

Wist u dat?

Nederlanders denken dat we al veel meer duurzame energie hebben dan er in werkelijkheid is. Men schat dat 17 procent van de energie van de zon komt, terwijl dat nog niet één procent is. Ook de hoeveelheid windenergie en biomassa wordt fors overschat. Dit blijkt uit een onderzoek door Motivaction, in opdracht van de Nederlandse Vereniging Duurzame Energie (NVDE).



Bron: Motivaction onderzoek onder > 1000 Nederlanders, juli 2020 en CBS 2019.

WSN opstalverzekering dekt zonnepanelen

WSN heeft een opstalverzekering voor het huis dat u van haar huurt. De woningcorporatie investeert in het verduurzamen van uw woning, o.a. met zonnepanelen. Die zonnepanelen zitten 'aard-en-nagelvast' aan uw huurhuis, waardoor ze gedekt zijn door de opstalverzekering van WSN. Dit geldt overigens voor alle spullen die aan uw huurwoning vast zitten.

Maar wat gebeurt er als de zonnepanelen in brand vliegen? Valt de gevolgschade (bijvoorbeeld roet, bluswaterschade of verbrande gordijnen) dan ook onder de verzekering van WSN? De Juridische afdeling van de Woonbond zegt hierover: "Brand is nadrukkelijk uitgesloten van de diverse bewijsvermoedens. Dit betekent dat WSN aansprakelijk is voor de schade aan de woning als gevolg van een brand tenzij WSN kan bewijzen dat de brand aan de huurder kan worden toegerekend."

"De schade aan de inboedel komt bij brand echter voor rekening van de huurder, tenzij de huurder kan aantonen dat WSN een verwijt gemaakt kan worden. Dit kan het geval zijn wanneer de brand een direct gevolg is van achterstallig onderhoud en/of nalatigheid van WSN. Doorgaans is dit iets dat de verzekeraar van de huurder oplost met de verzekeraar van de verhuurder. De wijze van uitkering door een verzekeraar is afhankelijk van de polis die er is afgesloten."

Schade door lekkage

Met betrekking tot schade als gevolg van (bijvoorbeeld) lekkage is dit een ander verhaal. Hiervoor is WSN alleen aansprakelijk als deze schade het gevolg is van nalatigheid van WSN. Wanneer er een lekkage is en deze wordt op eerste verzoek van de huurder hersteld, dan is WSN doorgaans niet aansprakelijk voor de gevolgschade. Dit kan anders zijn wanneer de gevolgschade



is ontstaan na herhaaldelijke reparatieverzoeken van de huurder die genegeerd zijn door WSN (nalatigheid). De uitkomst hangt per geval af van de concrete feiten en omstandigheden.

Bewijs nodig om schade te kunnen verhalen

Het is belangrijk dat u alle meldingen aan WSN schriftelijk vastlegt. Als u namelijk niet kunt aantonen dat WSN wist dat er schade door waterlekkage zou kunnen ontstaan, zijn de kosten voor rekening van uw eigen inboedelverzekering. Dat heet omgekeerde bewijslast.

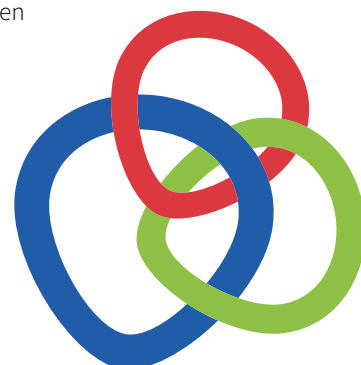
Vacature

HON vervult een belangrijke maatschappelijke rol. Wij dragen bij aan de toekomst van de gemeente Nijkerk op het gebied van wonen en leefbaarheid. Met zes bestuursleden timmeren wij hard aan de weg. Allemaal huren wij een woning van WSN en allemaal zijn we vrijwilliger. Wilt u meehelpen om de belangen van huurders en woningzoekenden te behartigen?

We zoeken: **een bestuurssecretaris (voorbereiden en notuleren van vergaderingen, verzorgen van correspondentie, opstellen van het jaarverslag, behartigen huurdersbelangen, mede bepalen van standpunten)**

De woonmarkt is complex. Voor deze functie is het nodig dat u zich verdiept in de regelgeving met betrekking tot de huurdersmarkt.

Het is mogelijk om tijdelijk aspirant-bestuurslid te worden om te kijken of deze functie bij u past.



Huurdersvragen



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

Mijn huurovereenkomst loopt af maar ik kan nergens naar toe. Wat moet ik doen?

WSN verhuurt 28 Tiny Houses op de locatie Spoorcamp I. De huurperiodes zijn maximaal twee jaar (voor spoedzoekers) en vijf jaar (voor statushouders en jongeren). Deze maand lopen de eerste huurovereenkomsten af. WSN vraagt u plaats te maken voor een volgende bewoner. Maar wat als u ondanks intensieve pogingen, geen andere woonruimte hebt weten te vinden? We hebben deze vraag aan de Strategisch adviseur Wonen van de gemeente gesteld. Zij antwoordde als volgt:

“Wanneer een inwoner van de gemeente Nijkerk zijn huis uit moet, nodigen we hem/haar altijd uit voor een gesprek. Daarbij vragen we de persoon om iemand uit zijn of haar netwerk mee te nemen. Ook is iemand van de woningbouwstichting bij dit gesprek aanwezig.

Tijdens het gesprek wordt uitgelegd welke mogelijkheden er zijn om ervoor te zorgen dat iemand niet op straat beland zonder dak boven het hoofd. Samen bekijken we welke oplossingen er mogelijk zijn. Voorbeelden van oplossingen zijn het huren van een kamer, of bijvoorbeeld het huren van een woning in een andere gemeente. De gemeente Nijkerk heeft zelf geen woningen en kan dus geen woonruimte aanbieden. Maar omdat wij het belangrijk vinden dat de inwoner de regie over zijn of haar eigen leven houdt, denken wij vanuit verschillende invalshoeken met de inwoner mee. Er wordt dan een plan van aanpak gemaakt waar de inwoner, zo nodig met ondersteuning, mee verder kan.

De aflopende wooncontracten van de opstapwoningen aan de Ds. Kuijperstraat zijn bij ons bekend. Volgens de hierboven beschreven aanpak, nodigen wij deze bewoners dus uit voor een gesprek.”

Maar een ‘gesprek’ is geen ‘woonruimte’. Dus wat schiet een woningzoekende daarmee op? We vroegen het WSN. Hier haar reactie: “De tiny houses zijn met een bepaald doel geplaatst. Het biedt woningzoekenden een kans om:

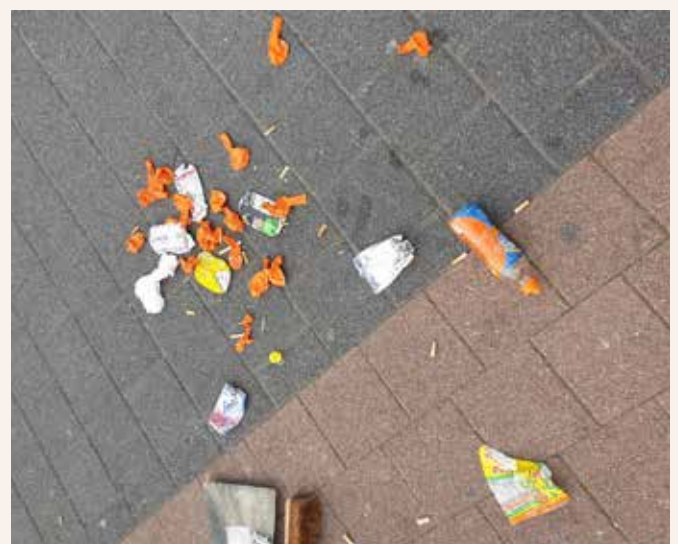
- Tijdelijke huisvesting te hebben en vandaar uit verder te zoeken (5 jaar)
- Tijdelijke huisvesting om woningzoekenden die in een benarde situatie zitten de kans te bieden om een ‘opstap’ in hun leven te maken (2 jaar)

Voor de laatst genoemde doelgroep eindigt de huurovereenkomst binnenkort, waarbij het op voorhand altijd duidelijk is geweest dat het om tijdelijke huur gaat. Het selectieproces is voor de twee jaar contracten ook anders geweest dan regulier. Zo hebben huurders ‘gesolliciteerd’ en zijn ze nadrukkelijk ondervraagd over hun stappen voor andere woonruimte na twee jaar. Het is aan de huurder om zelf andere woonruimte te vinden. Een urgentie of toewijzing van een andere woning is niet aan de orde. Het merendeel van de huurders is hier ook in geslaagd. We verwachten dat de overige huurders (minder dan op 1 hand te tellen) ook ander onderdak vinden. Overigens blijf je als woningzoekenden ingeschreven en bouw je in de twee jaar gewoon wachttijd op. Dit is bij reguliere woningen niet het geval.”

Overlast hangjongeren in de wijk Paasbos

De bewoners van de wijk Paasbos ondervinden al jaren overlast van hangjongeren en jongvolwassenen, met name rondom het winkelcentrum. Dat varieert van mishandeling, intimidatie en regelrechte bedreiging tot geluidsoverlast, vandalisme en nog veel meer. HON heeft het voortouw genomen om deze problematiek bij burgemeester Renkema aan te kaarten. Hij is namelijk eindverantwoordelijk voor integrale veiligheid en politie. Maar ook de politieke partijen, politie, Jeugd- en Jongerenwerk Nijkerk, Meldpunt Jongeren Op Straat, de eigenaar van het winkelcentrum en WSN zijn aangesproken. Er is een brede aanpak nodig om de problemen het hoofd te bieden, niet alleen voor de bewoners maar ook voor de hangjongeren en hun ouders.

Wilt u reageren? Dan kan dat via info@huurdersnijkerk.nl of via het contactformulier op onze website <https://huurdersnijkerk.nl/contact/>. Alle berichten worden vertrouwelijk behandeld.



Lachgasballonnen zijn aantrekkelijk voor kinderen.



WSN dichtbij in de wijk

WSN, gemeente Nijkerk, Sigma, Groei & Bloei en HON gaan op 7 en 9 oktober 2020 van 15.00 - 18.00 uur naar Strijland en Schulpkamp om huurders te vragen naar hun mening over wat er leeft in de wijk. Het kan zijn dat we ook bij u aanbellen.

HON vindt dat prettig wonen verder gaat dan de voordeur. Prettig wonen doe je ook in een veilige straat en samen met anderen in de wijk.

Politiek café

Tiny houses en hotelwoningen

De gemeente is van plan om circa 40 - 50 Tiny Houses (voor spoedzoekers) en 200 - 250 hotelwoningen (voor arbeidsmigranten) te bouwen op de locatie Spookkamp II. Dat ligt bij het Jaap van der Krol zwembad.

Wij zijn verheugd dat er naar oplossingen wordt gezocht met betrekking tot de achterstanden in huisvesting van specifieke doelgroepen. Wij vinden het echter wel jammer dat het weer gaat om een tijdelijke oplossing en niet om een permanente oplossing om de druk op de woningmarkt te verkleinen. Aangezien het gaat om een tijdelijke oplossing vragen wij ons of dit de doorstroming van huurders bevordert en of dit op de lange termijn de wachttijd op een permanente huurwoning verkleint. Dit kan betekenen dat de huurder van een Tiny House na een periode van 2 tot 5 jaar weer op straat komt te staan zonder deugdelijke permanente huisvesting.

Het college van B&W stelt de raad voor om de selectie en toewijzing over te laten aan WSN in overleg met de gebiedsteams. Wij vragen ons af waarom de gebiedsteams hierbij betrokken zouden moeten worden. Zo ontstaat het idee dat je een probleem moet hebben om in aanmerking te komen; dus jonge woningzoekenden zonder problematiek vallen op deze manier uit de boot. De gemeente kan hoogstens via uitgegeven urgentieverklaringen en het aanwijzen van doelgroepen indirect invloed uitoefenen op de toewijzing.

Daarnaast vragen wij ons af of de 250 hotelwoningen niet volledig moet worden overgelaten aan de markt. De gemeente zou hooguit grond beschikbaar kunnen stellen. Hier dreigt het gevaar van een oneigenlijke taak voor WSN. Bovendien kunnen met deze investering weer minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



Wij vinden dat het geld dat nodig is om deze bouwplannen te realiseren, beter gestoken kan worden in de bouw van sociale huurwoningen met een veel langere levensduur. Tiny Houses hebben een levensduur van maximaal 25 jaar. Wij zijn hierover in gesprek met WSN en de gemeente.

Visie 'Beheer openbare ruimte'

In 2018 hield HON een enquête onder 545 huurders met vragen over de kwaliteit van de woonomgeving, de leefbaarheid en de veiligheid. De deelnemers aan de enquête vonden het onderhoud van openbaar groen onvoldoende of slecht.

Ook kwam duidelijk naar voren dat er geen aanspreekpunt meer is in de wijken en kernen. Vragen of verzoeken worden niet of slecht afgehandeld. De ogen en oren in de wijken worden gemist.

Het College heeft nu aan de gemeenteraad voorgesteld om in de openbare ruimte weer wijkgericht te gaan werken met een vaste wijkcoördinator en wijkmedewerkers. HON is blij met dit voorstel. Voor een goed leven in de gemeente Nijkerk zijn de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte belangrijk. De gemeenteraad vergadert hier op 24 september over en de verwachting is dat de Visie Beheer openbare ruimte zal worden vastgesteld.

Colofon

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