

NIEUWSBRIEF

MAART 2021

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 20 seconden verschijnt een pop-up venster waar u uw gegevens kunt achterlaten.

O.A. IN DIT NUMMER:

- HUREN IN SOCIALE SECTOR BEVROREN
- HOGER ENERGIELABEL, HOGERE HUUR
- INITIATIEVEN VOOR BEHEER OPENBARE RUIMTE
- HERINRICHTING VAN DE WIJK RENSSELAER
- APK-KEURING VOOR HUURWONINGEN
- KANTTEKENINGEN BIJ PRESTATIEAFSPRAKEN

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

Huren in sociale sector bevroren

Op 17 februari maakte minister Ollongren bekend dat de huren van sociale huurwoningen dit jaar worden bevroren.

In 2019 becijferde het NIBUD al dat de helft van de huurders het financieel moeilijk heeft. Onder drie kabinetten Rutte stegen de woonlasten fors en bleven de inkomens achter. De Woonbond bracht eerder al eens naar buiten dat huurprijzen met 35 procent zijn gestegen onder de kabinetten Rutte.

De huurbevrozing maakt het voor woningcorporaties lastig om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen. WSN moet elk jaar een verhuurdersheffing betalen aan het Rijk. Die heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van haar sociale huurwoningen. WSN betaalt de heffing uit de huren die zij ontvangt. Met andere woorden: uiteindelijk betaalt u als huurder het gelach. Van de 12 maanden huur die u betaalt, gaat bijna drie maanden huur naar de schatkist. Om dit



probleem op te lossen wordt gekeken naar de mogelijkheid om de verhuurdersheffing te verlagen of helemaal af te schaffen. De heffing die in 2013 is ingevoerd heeft corporaties en daarmee hun huurders inmiddels al meer dan 10 miljard euro gekost.

Rol van huurder en verhuurder bij schimmel en vocht

Veel huurders kampen met vocht en schimmel in hun woning. Als dat niet wordt aangepakt, kunnen bewoners problemen met hun gezondheid krijgen. Vaak zijn er meerdere oorzaken, zowel de bouwtechnische staat van de woning als de manier waarop de bewoners de woning gebruiken.

In eerste instantie zijn huurders zelf verantwoordelijk voor de verwijdering van schimmelplekken en om goed te ventileren. Als schimmel en vocht blijven terugkomen, kunnen huurders dat bij WSN melden.

WSN is verantwoordelijk om bouwtechnische oorzaken van vocht en schimmel, zoals lekkage, vochtdoorslag en gebrek aan ventilatiemogelijkheden, te verhelpen. Het is de taak van WSN om bewoners uit te leggen hoe ze de woning goed kunnen gebruiken, niet alleen hoe de installaties werken, maar ook

wanneer en hoelang de ramen en ventilatieroosters open te zetten. Op www.wsn.nl/ventileren geeft WSN praktische tips en adviezen hoe je schimmel en vocht in huis kan voorkomen.

Bewoners die nu te maken hebben met onoplosbare vochthinder waarbij de verhuurder in gebreke blijft, kunnen het probleem voorleggen aan:

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken (GWV)
p/a Larikslaan 2, 3833 AM Leusden, 033 - 43 43 299
info@gcvalleigebied.nl

De Geschillencommissie neemt klachten kosteloos in behandeling.

Hoe hoger het energielabel, hoe hoger de huur



Vanaf 1 januari worden de energielabels voor woningen op een nieuwe manier berekend. Door de nieuwe rekenmethode kunnen woningen waar niets aan is veranderd, toch een ander label krijgen. Ongeveer de helft van de energielabels verandert. Het label kan hoger worden, maar ook lager.

Hoge labels kunnen lager worden

Voor hogere energielabels (A- en B-labels) kunnen lager worden als ze opnieuw worden berekend. “Mogelijk willen sommige verhuurders geen risico nemen en hun woningen met een A- of B-label voor tien jaar veilig stellen, zodat zij de huur niet naar beneden hoeven bijstellen,” veronderstelt Bastiaan van Perlo, beleidsadviseur energie bij de Woonbond.

Label is tien jaar geldig

Een energielabel is tien jaar geldig. Huurwoningen die in december nog een nieuw label hebben gekregen, houden dit label tot december 2030. Alleen als een verhuurder de woning in de tussentijd renoveert of opnieuw een nieuw label aanvraagt, krijgt de woning eerder een nieuw label.

Meer punten voor beter label

Het energielabel voor woningen geeft aan wat de kwaliteit is van de isolatie en de installaties die de woning verwarmen (en koelen), ventileren, en van elektra en warm water voorzien. Energielabels zijn bij huurhuizen van invloed op de huur: hoe beter het energielabel, hoe meer punten de woning krijgt en hoe hoger de huur.

Welk energielabel heeft uw woning?

Op deze website kunt u uw energielabel vinden: www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/. U kunt het ook navragen bij WSN. WSN laat weten dat haar huurders sowieso een veel lagere huur betalen dan de woningcorporatie mag vragen. “Als huurders dit weten, hoeven we hen straks niet teleur te stellen.” Toch raden wij u aan om uw label te checken. De staat van sommige woningen rechtvaardigt niet het label dat ze hebben gekregen. WSN is bereikbaar van maandag t/m donderdag: 8.30 - 12.30 uur en vrijdag: 8.30 - 12.00 uur. Telefoon 033- 247 74 00, info@wsn.nl.

Herinrichting van de wijk Rensselaer

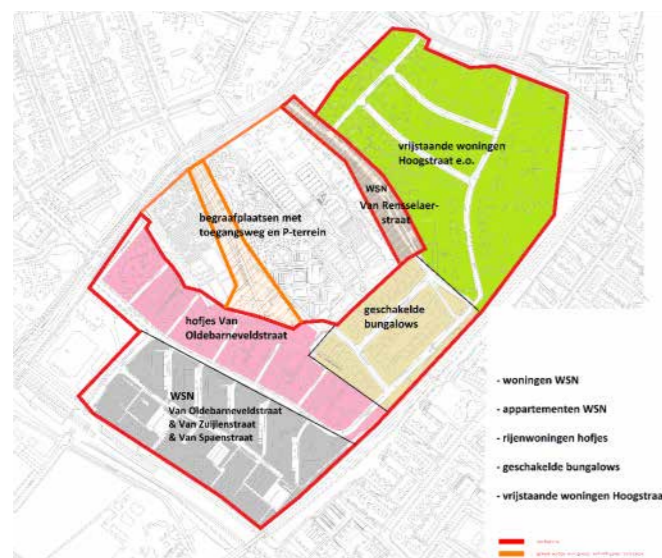
Gezien de huidige staat van de openbare ruimte is de wijk Rensselaer toe aan een grondige herinrichting. Tijdens deze herinrichting gaat de gemeente onder meer de wegen en stoepen, het groen en de riolering aanpakken. De gemeente wil van bewoners van de wijk graag weten waar eventuele knelpunten liggen en wat er nodig is om de woonomgeving verder te verbeteren.

In de tweede helft van 2021 worden de bouwkundige omschrijvingen en tekeningen (het bestek met bijlagen) gemaakt. Deze gebruikt de gemeente voor de aanbestedingsprocedure om een aannemer voor de uitvoering van het werk te selecteren.

De aannemer kan, na een voorbereidingsperiode, hopelijk aan het einde van het eerste kwartaal 2022 met de werkzaamheden beginnen. Het is de verwachting dat de complete herinrichting van de gehele wijk Rensselaer circa 3 jaar in beslag neemt en eind 2024 afgerond kan worden. Projectleider is Peter Bruel, 06 - 2038 1360.

Behalve over de herinrichting van de wijk, is de gemeente ook benieuwd hoe u denkt over een aantal andere zaken zoals:

- Herinrichting openbare ruimte: veiligheid, bewegen, parkeren en kwaliteit van de inrichting;
- Klimaatadaptatie: afkoppelen hemelwater, minder stenen in de voortuin en extra groen;
- Duurzaamheid: energiebesparing en isoleren.



Politiek café

HON plaatst kanttekeningen bij Prestatieafspraken 2021 - 2022

Ieder jaar maken de gemeente Nijkerk, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over volkshuisvestelijke kwesties. Onderdeel van de prestatieafspraken zijn o.a. de sociale woningbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg, verkoop en liberalisatie. Voor het eerst bestrijken de Prestatieafspraken een periode van twee jaar. Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) plaatst echter kanttekeningen bij de Prestatieafspraken zoals ze nu op tafel liggen. Waarom?

Overeenstemming over 35% sociale nieuwbouw

HON voorzitter Ron Weil antwoordt: “In de afgelopen jaren hebben wij intensief contact gehad met de gemeente en Woningstichting Nijkerk (WSN) over het aantal te bouwen sociale woningen. Wij hebben ons hard gemaakt om 35% sociale nieuwbouw opgenomen te krijgen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Nijkerk. De gemeenteraad heeft unaniem opgeroepen om tot definities te komen van wat sociale huurwoningen zijn, zodat er geen misverstand bestaat over wát wordt meegeteld, wát niet en vanaf welke datum er wordt geteld. Op die manier kan worden getoetst of de doelstellingen in de Woonvisie 2020+ worden gehaald.”

Netto versus bruto

In de Prestatieafspraken die nu op tafel liggen, wordt gesproken over bruto 75 sociale nieuwbouwwoningen per jaar. Weil: “Dat woordje ‘bruto’ maakt een wereld van verschil. De gemeente heeft namelijk met WSN afgesproken dat ze 25 woningen per jaar mogen verkopen. Dus per saldo neemt het aantal sociale huurwoningen met slechts 50 toe. Dit jaar verwacht WSN 44 woningen te verkopen. Zo halen we de achterstand aan sociale huurwoningen nooit in. Dit kunnen we niet aan onze achterban uitleggen. Om die reden tekenen wij onderdeel 3 van de Prestatieafspraken niet.”



HON voorzitter Ron Weil.

Versnelling in de woningbouw

Wethouder Harke Dijksterhuis meent dat de nu gemaakte Prestatieafspraken al een zeer ambitieuze vertaling van de Woonvisie 2020+ zijn. Verdergaande afspraken zouden in zijn optiek van te weinig realisme getuigen. Weil reageert: “Wij betreuren de opmerking van de wethouder dat HON niet realistisch zou zijn. De centrale overheid roept gemeenten op tot versnelling in de woningbouw te komen. In de Prestatieafspraken is dan ook vastgelegd dat er een versnelling in de bouw tot 75 netto woningen per jaar wordt nagestreefd. We zijn verheugd dat ook WSN naar een netto bouw van 75 woningen wil. Wat is daar niet realistisch aan?”

Giga achterstand wordt niet ingehaald

De gemeente Nijkerk ligt met een aandeel van 22% sociale woningen achter op het landelijk gemiddelde van 27%. “Wij hebben steeds gepleit om die achterstand zo snel mogelijk in te halen” gaat Weil verder. “Maar wat nu dreigt te gebeuren is dat we nóg verder achterop raken. Dit jaar komen er per saldo slechts 23 sociale nieuwbouwwoningen bij. Volgend jaar zijn dat er 65. Pas voor de jaren 2023 en 2024 zijn er plannen om dat aantal te verhogen om de achterstand over de voorgaande jaren in te halen. Daar moeten dan geen onvoorziene omstandigheden tussen komen. Vanuit het verleden weten we dat de afgesproken aantallen nieuwbouwwoningen telkens weer niet werden gehaald.”

“Wij zullen de gemeente en WSN kritische vragen blijven stellen over de toename van het aantal sociale huurwoningen. Weg met de wooncrisis in de gemeente Nijkerk!” besluit de voorzitter.

Huurdersvragen



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

Wij wonen nu drie jaar met veel plezier in een huurwoning van WSN. Ik heb begrepen dat één keer in de 2 à 3 jaar het onderhoud van de cv wordt gedaan. Tot op heden is dat nog niet gebeurd. Kunt u zeggen wanneer wij dit kunnen verwachten?

WSN besteedt het onderhoud van de cv-ketels uit aan Schoonderbeek Centrale Verwarming B.V. uit Nijkerk. Huurders kunnen verwachten dat hun cv één keer in de drie jaar wordt onderhouden. Af en toe vindt tussentijds een steekproef plaats om te checken of de cv nog naar behoren werkt. De vragensteller is inmiddels opgenomen in de planning en kan binnenkort een bezoek van Schoonderbeek verwachten.

APK-keuring voor huurwoningen



De Woonbond wil een APK voor woningen invoeren. We vinden een APK-keuring voor veilige auto's heel normaal. **Waarom voor gezonde en veilige woningen dan niet?**

Vierjaarlijkse keuring

Tijdens een APK voor woningen kan in relevante situaties worden gecontroleerd op de aanwezigheid van loden leidingen, van schimmel en vocht, vluchtwegen, ontruimingsinstallaties, brandwerende materialen en deuren en blusmiddelen. In een brief aan de Tweede Kamer stelde de Woonbond daarom voor om een APK voor woningen in te voeren die elke vier jaar wordt uitgevoerd.

Rapport

De Woonbond stelt voor om te starten in woningen waar het vaakst problemen voorkomen, zoals bijvoorbeeld vooroorlogse bouw, verkamerde woningen, miniappartementen en oudere flatgebouwen. De keuring zorgt ervoor dat een verhuurder

tijdig in actie kan komen waarmee problemen worden voorkomen. Met het keuringsrapport kan de huurder, wanneer de verhuurder niet in actie komt, bij de huurcommissie of de rechter makkelijker woningverbetering afdwingen. HON en WSN zijn voorstander van een APK-keuring door een onafhankelijke inspecteur. Wij overleggen momenteel met WSN hoe en wanneer de keuringen van start gaan.

Vragenlijst over onderhoud van de woning

HON wil alvast inzicht krijgen in de staat van woningen in oudere wijken. Wij hebben een vragenlijst verspreid onder 50 willekeurig gekozen huurders. Dit formulier bevat vragen over het onderhoud van de woning. Hoewel dit een andere opzet heeft dan de APK-keuringen, verwachten wij dat het ons een duidelijk beeld zal geven. De resultaten worden later bekend gemaakt.

Gemeente stimuleert initiatieven voor beheer openbare ruimte

De gemeente vindt het belangrijk om het beheer van de openbare ruimte voor én samen met inwoners, (maatschappelijke) organisaties en ondernemers uit te voeren. Voor 2021 is er een budget van € 30.000 beschikbaar om goede initiatieven te ondersteunen. De initiatieven kunnen gaan over de inrichting en het groen, maar ook over spelen, bewegen, sporten en ontmoeten.

Wethouder Nadya Aboyaakoub-Akkouh zegt: "Er zijn zoveel leuke initiatieven te bedenken, waarmee we een gezamenlijke verantwoordelijkheid kunnen nemen voor onze directe leef- en woonomgeving. Zoals het omvormen van bestrating naar beplanting om onkruidgroei te voorkomen of juist voor nog meer groen in de buurt. Gezamenlijk de buurt vrij houden van hondenpoep of een ontmoetingsplek maken voor kinderen en/of ouderen. Weet u een mooie plek voor een crossbaan, of kunnen we de schoolomgeving van uw kinderen leuker of veiliger maken? Of u wilt als organisatie samen werken aan het ontwikkelen en onderhouden van een buurttuin, kinderboerderij of bloemenpluktuin?"

Initiatieven kunnen worden ingediend via www.nijkerk.eu/stimuleringsregeling. Hier vindt u ook informatie over de

regeling en de voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat initiatiefnemers 25% van de kosten moeten dekken uit eigen middelen in de vorm van geld, sponsoring, deelnemersbijdragen, bijdragen in natura of eigen capaciteit. Dat kan voor inwoners met een laag inkomen een struikelblok zijn.

Leefbaarheidsbudget

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties een maximumbedrag per jaar mogen uitgeven aan het leefbaar houden van de woonomgeving. Voor WSN is dat € 460.000 (prijsspeil 2020). WSN laat weten altijd graag mee te denken met huurdersinitiatieven. U kunt contact met hen opnemen en vragen naar één van de woonconsultanten. WSN is van maandag t/m donderdag bereikbaar van 8.30 - 12.30 uur en vrijdag van 8.30 - 12.00 uur. Telefoon 033-247 74 00 en info@wsn.nl.

Heeft u een idee, maar wilt u nog in gesprek over de haalbaarheid? Dan kunt u een e-mail sturen naar Karen Willemsen van team Vakspecialisten bij de gemeente Nijkerk. Het e-mail adres is: k.willemsen@nijkerk.eu. U kunt ook bellen naar 14033.

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)