

NIEUWSBRIEF

JUNI 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:

- HUURVERHOOGING NA RENOVATIE?
- ONLINE ENQUÊTE ONDER HUURDERS
- STEEKPROEF OUDERE WONINGEN
- ZEBRAPAD IN PAASBOS?
- HUURDERSVRAGEN

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

Gaat de huur omhoog na renovatie?

Als WSN uw sociale huurwoning heeft verbeterd, dan mag zij de huur verhogen. Dit mag naast de jaarlijkse huurverhoging. Maar alleen als:

- WSN vooraf met een duidelijk renovatievoorstel is gekomen
- WSN u vooraf duidelijk heeft geïnformeerd dat de renovatie tot een huurverhoging zal leiden
- WSN uw toestemming had om uw woning te verbeteren

Voor onderhoud betaalt u geen huurverhoging.

Let op: vanaf 1 juli 2021 mag WSN de huur niet verhogen. Dat geldt tot 30 juni 2022. Uitzondering wordt gemaakt voor woningen die verbeterd zijn door renovatie of verduurzaming. De huren van deze woningen kunnen wel worden verhoogd.

Meer punten na verbetering van uw woning

Meestal betaalt u meer huur na verbeteringen aan uw sociale huurwoning. Krijgt uw woning bijvoorbeeld dubbelglas of een tweede toilet? Dan krijgt uw huurwoning meer punten. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn.

Voorwaarden huurverhoging na woningverbetering sociale huurwoning

Een hogere huur na het verbeteren van uw woning. Dit kan in de volgende gevallen:

- U geeft als huurder vooraf toestemming voor de verbetering van uw woning. Voor woonblokken en wooncomplexen geldt dat een verbetering doorgevoerd mag worden als ten minste 70% van de bewoners het ermee eens is.
- De verbetering zorgt ervoor dat u prettiger woont dan daarvoor. Bijvoorbeeld met een tweede toilet, dubbelglas, een nieuwe badkamer of keuken, isolatie van de gevel, zonnepanelen, de aanleg van centrale verwarming (cv) of het vervangen van een oude cv-ketel door een hr-ketel.
- Uw sociale huurwoning krijgt meer punten. De nieuwe huur is niet hoger dan mag bij dit nieuwe puntenaantal.



Onderhoud of renovatie?

Onderhoud: geen huurverhoging

(Groot)onderhoud is geen reden voor een extra huurverhoging. Onderhoud is bijvoorbeeld:

- nieuwe kozijnen
- schilderwerk
- reparaties
- het repareren of vervangen van het dak of de dakgoten

Alleen verbeteringen die ervoor zorgen dat u prettiger woont, kunnen resulteren in een huurverhoging. Het onderhoudswerk niet.

Niet eens met de huur na woningverbetering

Uw huur gaat omhoog na verbetering van uw sociale huurwoning. Bent u het niet mee eens met de huurverhoging? Vraag de Huurcommissie de huurverhoging te beoordelen. Vraag dit binnen drie maanden na de verbetering van uw woning. Ook WSN kan de Huurcommissie inschakelen.

Bezoekadres	Muzenstraat 61, 2511 WB Den Haag
Postadres	Postbus 16495, 2500 BL Den Haag
Website	huurcommissie.nl

Zebepad: komt 'ie er of komt 'ie er niet?

Bewoners van de seniorenwoningen in de wijk Paasbos moeten dagelijks het drukke kruispunt Gruttolaan/Hoefslag/Goudenregenlaan oversteken om naar het ontmoetingscentrum Paashuis en het winkelcentrum te komen. Een zebepad op die locatie zou de veiligheid aanzienlijk verhogen.

Bewoners vroegen ons of wij hen kunnen helpen bij het aanvragen van een zebepad bij de gemeente. De Adviseur Verkeer en Vervoer liet ons het volgende weten: "85% van de auto's rijdt niet harder dan 38 km per uur op de Hoefslag; 15% zit daar boven. Dit is onwenselijk binnen een 30 km zone, maar gezien het brede wegprofiel van de Hoefslag lastig te voorkomen. De Hoefslag is immers ook de hoofdverkeersader van de wijk. Helaas is er altijd een klein deel bestuurders dat buitensporig hard rijdt. Daar kunnen wij de weg echter niet op inrichten. Neemt niet weg dat dit het oversteken voor (onder andere) ouderen bemoeilijkt."

Vanwege dit onbevredigende antwoord hebben wij op 8 maart 2021 verantwoordelijk wethouder Wim Oosterwijk gevraagd de situatie ter plekke te komen bekijken. Inmiddels hebben wij bericht gekregen dat de gemeente de haalbaarheid van een zebepad op de voorgestelde locatie onderzoekt. De Adviseur Verkeer en Vervoer zegt hierover: "Wij hebben overleg hierover met de politieadviseur in het kader van het te nemen



verkeersbesluit en zijn als gevolg van dit overleg nog een aantal punten nader aan het uitwerken."

De wenselijkheid van het zebepad wordt gesteund door Veilig Verkeer Nederland afdeling Nijkerk, ontmoetingscentrum Paashuis, Huurdersorganisatie Nijkerk en natuurlijk de bewoners.

Wordt vervolgd.

Steekproef onder 50 huurders van oudere woningen

Wij ontvingen meerdere klachten van huurders over de staat van onderhoud van hun oudere woning. Middels een steekproef onder 50 willekeurige huurders wilden we inzicht krijgen in de mate van achterstallig onderhoud. De steekproef is uitgevoerd in de maanden april en mei 2021. Van de 50 huurders hebben 32 huurders deelgenomen aan de steekproef (64%).

Huurders is gevraagd hun woning te beoordelen op:

- gebreken aan kozijnen, deuren, houtwerk
- gebreken aan installaties
- gebreken aan riolering
- scheuren stucwerk
- lekkages
- vocht
- tocht
- ventilatieproblemen

Vocht, schimmel, tocht en ventilatieproblemen worden het vaakst genoemd.

Daarnaast informeerden huurders ons dat WSN weliswaar bereid is om nieuwe tegels te verstrekken ter vervanging van oude losse tegels in de badkamer, maar dat van de huurders wordt gevraagd deze zelf aan te brengen.

Een bron van ergernis bij huurders is de soms maandenlange wachttijd voordat zaken worden vervangen of gerepareerd.

Huurders melden een tekort aan stopcontacten, die bovendien niet geaard zijn en sterk verouderd. Ook werd aandacht gevraagd voor de isolatie (o.a. enkel glas / gehorigheid).

Het eindverslag vindt u op onze website www.huurdersnijkerk.nl. We gaan de uitkomst bespreken met WSN.

Kinderen geven het goede voorbeeld in de wijk Paasbos



Foto: Kees van den Heuvel, De Veense Courant

Nu de jongeren nog



En de volwassenen



Grote online enquête onder 3.500 huurders van WSN

Versillende initiatieven om met u als huurder in contact te komen zijn door de Coronacrisis niet doorgesgaan. Het is voor ons belangrijk te weten hoe u over bepaalde zaken denkt, zodat wij u goed kunnen vertegenwoordigen in besprekingen met de gemeente, WSN en andere stakeholders. Daarom hebben wij in mei 2021 een grote online enquête gehouden.

De resultaten worden op dit moment door de Woonbond verwerkt. Het eindrapport met conclusies plaatsen wij te zijner tijd op onze website.

Huurdersvragen



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

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



WSN heeft de ramen van alle woningen in mijn buurt vervangen. Ook het klappaampje is vervangen door vaste beglazing. Ik heb WSN destijds gevraagd of ik mijn klappaampje kon behouden voor de ventilatie, maar WSN zei toen dat dat bij renovatiewerkzaamheden niet kan. Nu zie ik dat sommige bewoners toch hun klappaampje hebben mogen houden. Hoe zit dat?

Als een voorstel van de verhuurder tot renovatie om minstens tien woningen gaat die een bouwkundige eenheid vormen, zoals bij een woonblok of wooncomplex het geval is, dan wordt het voorstel van de verhuurder ‘vermoed redelijk te zijn’ als minstens 70% van de huurders ermee heeft ingestemd.

De woningcorporatie moet met een duidelijk voorstel komen waarin ook zichtbaar is vermeld of er een eventuele huurverhoging wordt doorgevoerd na de verbouwing. Wanneer er geen huurverhoging wordt genoemd in het voorstel, kan er ook geen huurverhoging worden doorgevoerd naar aanleiding van de renovatie.

Binnen acht weken naar de rechter

Een huurder die niet akkoord is gegaan, kan binnen acht weken na de schriftelijke melding van de verhuurder dat 70% of meer van de bewoners heeft ingestemd, naar de rechter stappen. De huurder moet dan aantonen waarom het voorstel niet redelijk is. Daarvoor zijn goede argumenten nodig, zoals het niet (meer) passen van de rolstoel van een gehandicapte huurder in een nieuwe, kleinere, lift of een huurprijs die na renovatie boven de huurtoeslaggrens uitkomt, zodat de huurder geen huurtoeslag meer krijgt. Van de verhuurder mag in deze procedure gevraagd

worden aannemelijk te maken dat er werkelijk een meerderheid van de huurders met het voorstel akkoord gaat en op welke wijze dit is “gemeten”.

Renovatie accepteren

Laat de huurder die termijn van acht weken voorbijgaan zonder de rechter in te schakelen, dan zal hij/zij de renovatie moeten accepteren. Blijf je als huurder weigeren dan kan dit uitlopen op het eindigen van de huurovereenkomst. Meestal krijgt de huurder, als de rechter de verhuurder gelijk geeft, een maand de tijd om alsnog met de renovatie akkoord te gaan.

Huurprijs laten toetsen

Het voorstel tot het uitvoeren van de renovatie kan samengaan met een voorstel tot het verhogen van de huurprijs nadat de renovatie een feit is. Worden huurder en verhuurder het over deze verhoging niet eens, dan kan, afhankelijk van de hoogte van de huurprijs, de Huurcommissie of de rechter de redelijkheid van deze huurprijsverhoging toetsen. Dit is echter pas mogelijk, nadat de renovatie heeft plaatsgevonden.

Wij zijn al heel lang op zoek om in Nijkerk te wonen. We wonen nu ook in een huurhuis en willen graag in aanmerking komen voor een appartement. Graag hoor ik of dat kan. Alvast bedankt.

Wij (Huurdersorganisatie Nijkerk) wijzen zelf geen woonruimte toe.

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning in de sociale sector moet u zich inschrijven bij WoningNet Eemvallei. Zie: www.woningneteemvallei.nl/Inschrijven. Daar vindt u ook het aanbod van de woningcorporaties in deze regio. Helaas is de wachttijd erg lang; het varieert van 5,8 tot 8,4 jaar (afhankelijk van het type woning). Hoe langer u staat ingeschreven, hoe eerder u in aanmerking komt.

Een deel van de woningen in de gemeente Nijkerk wordt toegewezen via loting. Dat wordt op de website van WoningNet Eemvallei aangegeven. Het woord ‘loting’ zegt het al ... het is een kwestie van geluk hebben.

Wij kennen uw privé situatie niet, maar misschien komt u in aanmerking voor een urgentieverklaring. Op deze website vindt u meer informatie: www.urgentiecommissie.nl/index.php/hoe-werkt-het-nijkerk.

We hopen u met deze informatie toch een beetje geholpen te hebben.

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)