

NIEUWSBRIEF

SEPTEMBER 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:

- SCHRIJF JE IN BIJ WONINGNET
- HON IS BLIJ MET VERSTERKING
- UITSLAG STEEKPROEF OUDERE WONINGEN BEKEND
- HUURDERSVRAGEN
- POLITIEK CAFÉ

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

Ben je 18 jaar of ouder? Schrijf je in!

Misschien woon je nog bij je ouders en zoek je nu nog geen woning voor jezelf. Maar er komt een dag dat je een eigen stek wil. Tijdens je zoektocht naar woonruimte kom je erachter dat er maar weinig beschikbaar is en bovendien (te) duur.

Woonruimte met een huur tot € 752,33 exclusief servicekosten per maand, zijn sociale huurwoningen. Alle woningcorporaties uit de regio (zeg maar: de verhuurders) bieden hun beschikbare sociale huurwoningen aan via WoningNet Eemvallei. Je moet je inschrijven als woningzoekende om in aanmerking te komen voor zo'n woning. De mensen die het langst staan ingeschreven, gaan vóór. Dus is het belangrijk om 'inschrijftijd' op te bouwen. Afhankelijk van het type woning dat je zoekt, moet je rekenen op een wachttijd tussen 5.8 en 8.4 jaar. Hoe langer je staat ingeschreven, hoe eerder je aan de beurt bent. Dus ook al zoek je nú nog geen woning, toch is het verstandig je alvast in te schrijven. Inschrijven kost eenmalig € 17,50. Daarna betaal je voor verlenging € 7,50 per jaar. Doen!



Inschrijven is niet alleen verstandig voor jongvolwassenen. Meer informatie over WoningNet is te lezen bij de huurdersvragen.

(Bedragen volgens prijspeil 2021)

Huurdersvragen



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

Mijn vrouw en ik wonen in een eengezinswoning. We zijn op leeftijd en krijgen steeds meer lichamelijke problemen. We staan sinds juni 2020 ingeschreven bij WoningNet en reageren op seniorenwoningen. We stonden op plaats 64 voor een seniorenwoning. Hebben wij geen voorrang in het kader van Toekomst Ready Wonen omdat wij een eengezinswoning achterlaten?

Uw eengezinswoning is geen huurwoning van WSN, dus u komt niet in aanmerking voor de regeling Toekomst Ready Wonen. Bovendien staat u nog niet zo lang ingeschreven bij WoningNet. Woningzoekenden die langer staan ingeschreven komen eerder aan de beurt.

Voorwaarden regeling 'Toekomst Ready Wonen':

- u bent 60 jaar of ouder
- u huurt nu bij WSN een eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers
- uw belastbaar huishoudinkomen is niet hoger dan € 40.024
- u staat ingeschreven als woningzoekende bij www.woningneteemvallei.nl

Bij de regeling krijgen huurders van WSN voorrang als ze een eengezinswoning met min. 3 slaapkamers verruilen voor een gelijkvloerse woning met max. 2 slaapkamers met behoud van hun huidige huurprijs tot 1 juli. Daarna geldt de jaarlijkse huurverhoging ook voor hun woning.

HON is blij met versterking

Eén van de vragen uit onze online enquête was, of mensen bereid waren zich in te zetten voor HON. Daar kwamen mooie reacties op.



José Broekhuizen is kandidaat voor de spilfunctie van bestuurssecretaris. In het dagelijks leven is zij Crossmediaal Redacteur bij een publieke omroep en actief als SchuldHulpMaatje. José heeft een brede belangstelling: “Ik ben met name geïnteresseerd in de betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen. Mijn sterkte ligt in communicatie, overleggen, mensen benaderen, orde scheppen in chaos, oog hebben voor zowel de huurder als de verhuurder. Ik ben een mensenmens.” José weet uit eigen ervaring dat het moeilijk is om aan een huurwoning te komen. Dit heeft haar doen besluiten om haar schouders onder Huurdersorganisatie Nijkerk te zetten. “Ik heb er zin in!”



John de Pauw werkt bij een grote telecomprovider. Daar houdt hij zich bezig met ISO certificeringen (kwaliteit, milieu, informatiebeveiliging, VCA), risicomanagement, klachten- en communicatieprocedures, klanttevredenheid e.d. Bij HON gaat hij zich vooral richten op duurzaamheid. Dat thema wordt steeds belangrijker in het kader van de energietransitie. Zijn belangstelling is echter breder. Hij zegt: “Behalve duurzaamheid gaat mijn interesse ook uit naar de leefbaarheid van de buurt, communicatie en het bijdragen aan de verdere professionalisering van de organisatie.” John huurt al 30 jaar een woning van WSN. In die tijd heeft hij

de woningcorporatie zien groeien en veranderen. Zo nu en dan heeft hij contact met WSN over klachten, veiligheid, overlast en het al dan niet uitvoeren van werkzaamheden.



Ook **Helmert van Reenen** gaat zich richten op duurzaamheid. Hij zegt: “Ik heb een technische en bouwkundige opleiding genoten en ben werkzaam geweest in de uitvoering, ontwikkeling en beheer van private institutionele projecten. Ik wil opkomen voor de belangen van huurders die zich niet of moeilijk gehoord voelen op het gebied van huisvesting. De energietransitie en de daarmee noodzakelijke aanpassingen plus de kosten, zal een nog niet te voorspellen onevenredige aanslag zijn op het bestedingspatroon van veel betrokkenen.”



Marinus Velthuis gaat zich eveneens bezighouden met duurzaamheid. Hij is projectmanager bij een ingenieursbureau. Zijn expertise ligt op het terrein van bouwkundig advies en financiën. Op de vraag waar zijn kracht c.q. sterkte ligt, antwoordt hij: “Ik ben een verbinder, een bruggenbouwer. Ik ben een mensenmens die altijd zal proberen om mensen bij elkaar te brengen en daarbij iedereen in zijn waarde te laten en vanwege zijn vakkundigheid te respecteren. Ik ben in staat om groepen/teams te sturen. Ik ben gewend om op diverse niveaus overleg te voeren, van werkvloer tot directies, van burger tot overheid.” Als huurder heeft hij verschillende keren contact gehad met WSN over de bouwkundige staat van zijn woning. Met die ervaring wil hij ook andere huurders helpen.

Uitslag steekproef oudere woningen bekend

Wij ontvingen meerdere klachten van huurders over de staat van onderhoud van oudere woningen. Door middel van een steekproef onder 50 willekeurige huurders wilden we inzicht krijgen in de mate van achterstallig onderhoud. Dat gebeurde aan de hand van een vragenlijst van de Woonbond, die door de huurders zelf werd ingevuld.



De vragenlijst werd verspreid in Nijkerk (Buizerdlaan, Commissaris Van Heemstrastraat, Douwencamp, Heemskerkplantsoen, Hoefslag, Roetgensgoed, Van Oldenbarneveltstraat en Van Rensselaerstraat), in Hoevelaken (Boekweitveld) en Nijkerkerveen (Amersfoortseweg).

HON bestuurslid Gerrit van Breda voerde het onderzoek uit. Hij zegt hierover: “64% van de 50 huurders heeft gereageerd. Daarmee is deze steekproef representatief. We hebben de huurders gevraagd hun woning te beoordelen op gebreken aan kozijnen, deuren, houtwerk, installaties en riolering, scheuren in het stucwerk, lekkages, vocht, tocht en ventilatieproblemen.”

De respondenten meldden tezamen 235 gebreken. Dat komt neer op 7,34 gebreken per huurder c.q. woning. Vocht, tocht en ventilatieproblemen werden het vaakst genoemd, t.w. door 44,26% van de respondenten. Vochtproblemen staan met 14,04% op de vierde plaats van gebreken. Vocht resulteert in schimmel, dat een gevaar is voor de gezondheid.

HON heeft de uitslag besproken met Woningstichting Nijkerk. WSN Manager Wonen Saskia Waciuri reageert: “We zijn bezig met het opstellen van een wensportefeuille, dus hoe ons woningbezit er in 2030 uit zou moeten zien. Dat beïnvloedt onze kijk op onze bestaande individuele woningen. We lichten momenteel al onze woningen door. Begin 2022 volgt een plan van aanpak. Maatregelen voor oudere woningen zouden kunnen bestaan uit groot onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw. Daar stemmen we onze onderhoudsplanning op af. Dat betekent dat we met investeren in (bijvoorbeeld) groot onderhoud en energiebesparende maatregelen wachten tot het plan van aanpak klaar is. Voor nu geldt dat wij natuurlijk gewoon de benodigde kleine reparaties uitvoeren. Dus als er zaken kapot zijn, laat het ons weten.”

WSN ziet wel een verschil tussen het aantal klachten dat HON over WSN ontvangt en het aantal reparatieverzoeken dat bij WSN binnenkomt. Waciuri: “Huurders kunnen reparatieverzoeken indienen via onze website. Huurders die niet over internet beschikken, kunnen aanvragen telefonisch doen of langs komen op kantoor. Blijf niet zitten met een reparatieverzoek, maar laat het ons weten.”

Uit de steekproef is gebleken dat WSN volgens de respondenten niet altijd adequaat reageert. “Dit is natuurlijk altijd vervelend! Mocht dat onverhoopt gebeuren, dan kunnen huurders een klachtenprocedure starten” laat Waciuri weten. WSN is aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. Deze onafhankelijke instantie beoordeelt de klacht van de huurder. Deze procedure is kosteloos. Van Breda: “Mochten huurders er niet uitkomen, dan helpen wij graag met informatie, advies en begeleiding.” Het eindverslag vindt u op onze website www.huurdersnijkerk.nl.

Politiek café

De gemeenteraadsverkiezingen komen eraan. Op 16 maart 2022 kunnen wij gaan stemmen. Maar hoe denken de politieke partijen over de woningmarkt in onze gemeente? Wij hebben hen een informatiebulletin gestuurd met handvatten, die zij kunnen gebruiken bij het schrijven van hun verkiezingsprogramma. Wij stelden de volgende vragen:

Aandeel sociale huurwoningen

In onze gemeente ligt het aandeel sociale huurwoningen op 22%. Landelijk is dat 27%. In de Woonvisie 2020+ is afgesproken dat het aandeel sociale nieuwbouwwoningen in onze gemeente omhoog moet naar 35%. In de Woonvisie en de woningbouwprogrammering staat dat de gemeente deze achterstand vanaf 2023 gaat inhalen. Zien we die ambitie ook terug in uw verkiezingsprogramma? Schaart uw partij zich achter de oproep van de overheid en HON om tot een versnelling in de bouw te komen?

Wij zijn geïnteresseerd hoe uw partij de uitvoering van deze programmering en versnelling wil monitoren. Heeft u een plan voor het geval de doelen niet gehaald dreigen te worden? Gaat u dan tijdig ingrijpen?

Hoogbouw

Uit het Companen onderzoek komt naar voren dat 54.5% van de inwoners liever geen hoogbouw ziet. Maar de grond is schaars en duur en de inbreidingslocaties raken op. Om te voldoen aan de opgaven van de overheid, lijkt hoogbouw onvermijdelijk. Hoe staat uw partij hierin? Als uw partij geen hoogbouw wil, hoe wilt u de overheidsopgave dan realiseren? En aan welke termijn denkt u dan?

Woningbouwimpuls / woondeal

Om in aanmerking te komen voor de woningbouwimpuls van de overheid, moet de gemeente ten minste 500 woningen (laten) bouwen. De gemeenten in de woondealregio Utrecht en Brabantstad willen dat ook kleinere projecten in aanmerking komen. Vindt u dat de gemeente Nijkerk zich hier ook hard voor moet maken? Wat gaat uw partij voorstellen in dezen?

De gemeente kijkt vooral naar de havenkom om een groot aantal woningen te realiseren. ABZ Diervoeding waarschuwt al jaren dat die locatie niet geschikt is voor woningbouw vanwege het geluid, de geur en de fijnstof die afkomstig zijn van deze diervoederproducent. Alle metingen en onderzoeken ten spijt. Daarnaast hebben de gemeente en ABZ afgesproken dat de coöperatie haar bedrijfsvoering altijd ongestoord zal kunnen voortzetten. Welke oplossing staat uw partij voor ogen?

Betaalbaarheid

In mei hielden wij een online enquête onder de 3.500 huurders van Woningstichting Nijkerk. In totaal hebben 783 huurders de vragenlijst beantwoord. Dit is ongeveer 22,3% van de huurders. Uit deze enquête blijkt dat iets meer dan de helft van de huurders de huur van de woning te hoog vindt ten opzichte van het huishoudinkomen. Daarnaast stijgen momenteel vooral de energielasten harder dan het inkomen. Het water staat bij veel huurders aan de lippen. Dit betekent dat zij niet in staat zijn te investeren in duurzaamheid. Denk bijvoorbeeld aan de benodigde aanschaf van nieuwe pannen of een inductiekookplaat bij het gasloos maken van bestaande woonwijken. Kijkt uw partij bij de besluitvorming over duurzaamheidsmaatregelen ook naar de financiële gevolgen voor de kwetsbaren in de samenleving?

Spoorkamp II

Op het terrein Spoorkamp II worden 49 tiny houses gerealiseerd voor spoedzoekers, statushouders, huurders met een zorgvraag en Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Daarnaast overweegt de gemeente om 200 à 250 hotelwoningen voor arbeidsmigranten op deze locatie te realiseren. Wij maken ons zorgen over de sociale veiligheid van deze toekomstige bewoners. Welke maatregelen stelt uw partij voor om de veiligheid zo goed mogelijk te borgen? Zoals u bekend zal zijn, kan handhaving niet worden gegarandeerd.

Overlast

De lijst van locaties waar overlast is van hangjongeren en jongvolwassenen, wordt steeds langer: Paasbos, de parkeerplaats naast het NS station, het Molenplein, bij McDonalds, parkeergarage De Bonte Koe, het park in de wijk De Bogen, Van Oldenbarneveltstraat, de JOP in Hoevelaken, de Baggelaar in Nijkerkerveen ... Welke structurele preventieve maatregelen staan u voor ogen om deze overlast tegen te gaan in de wetenschap dat politie en BOA's onderbezet zijn zodat handhaving niet overal kan worden gegarandeerd?

Perspectieven voor 15-plussers

Er zijn gelukkig veel initiatieven en activiteiten waar jongeren aan kunnen deelnemen. Voor 15-plussers lijken er echter weinig voorzieningen te zijn. Dit mondt soms uit in overlast. Welke ideeën heeft uw partij voor deze groep?

Groenonderhoud

Inwoners klagen steen en been over het groenonderhoud. Veel locaties maken een verwaarloosde indruk. Dit werkt negatief op het veiligheidsgevoel. De huidige afspraken met aannemers lijken onvoldoende. Hoe staat uw partij hierin?

HON heeft de politieke partijen laten weten graag bereid te zijn om informatie te verstrekken en/of een persoonlijk gesprek te voeren.

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)