

Fijn en betaalbaar wonen



Werkplan 2021 – 2023

Inleiding

HON zet zich in voor de bewoners van sociale huurwoningen en woningzoekenden in de gemeente Nijkerk. Wij wenden onze kennis en invloed aan om hun belangen optimaal te behartigen. Door intensief contact met onze achterban willen wij een goed en actueel beeld houden van wat hen bezig houdt.

In deze inleiding vindt u een summier beschrijving van de woningmarkt in de gemeente Nijkerk. Landelijke trends en uitkomsten van onderzoeksrapporten geven wij hier niet weer, maar nemen wij wel mee in de doelen van ons werkplan 2021-2023.

De cijfers betreffende de gemeente Nijkerk (gemeten over de laatste drie kwartalen van 2019) laten het volgende zien:

- bij WoningNet Eemvallei ingeschreven woningzoekenden: 43.987, waarvan 2.986 uit onze gemeente
- aantal actieve zoekers: 12.040 in de regio Eemvallei, waarvan 1.008 uit onze gemeente
- aantal reacties op woonruimte in Nijkerk: 22.217 uit de regio Eemvallei, waarvan 8.297 uit onze gemeente
- gemiddeld aantal reacties per woning: 193
- verhuurd in 2019: 187
- slaagkans: 2,2%
- wachttijd: variërend van 5,8 tot 8,4 jaar (afhankelijk van het type woning)

Doel

HON is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve partner van de gemeente Nijkerk en WSN. Wij hebben informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht op verschillende onderwerpen. Dit is vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten; dit recht is eveneens verankerd in de Woningwet 2015. Wij zullen de stem van huurders en woningzoekenden laten horen.

Ons doel is ervoor te zorgen dat huidige en toekomstige huurders van WSN fijn en betaalbaar in de gemeente Nijkerk kunnen wonen. Huurders krijgen steeds meer te zeggen, zowel wat betreft het beleid van WSN als bij de prestatieafspraken tussen WSN en de gemeente Nijkerk.

Wij bieden toegevoegde waarde vanuit huurdersperspectief. Dit doen wij door de relatie met de achterban te versterken en een goede samenwerking te hebben met huurdersorganisaties in de regio. Wij zijn een professionele en invloedrijke gesprekspartner.

Focus

- beschikbaarheid van sociale huurwoningen
- betaalbaarheid van sociale huurwoningen
- duurzaamheid en kwaliteit van sociale huurwoningen
- leefbaarheid van de woonomgeving

Huurdersorganisatie Nijkerk

Ron Weil, voorzitter

Beschikbaarheid

Woningzoekenden worden in vier categorieën ingedeeld:

1. primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens
2. secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens
3. senioren: personen van 55 jaar en ouder
4. spoedzoekers: personen die dringend woonruimte nodig hebben om het leven weer op de rit te krijgen

Op het moment van schrijven van dit werkplan, heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel om gezinnen sneller in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Het wetsvoorstel wordt binnenkort behandeld in de Eerste Kamer.



Echter, de grootste groep woningzoekenden (47%) is tussen 23 en 34 jaar oud. Meer dan de helft (58%) heeft een laag inkomen en 60% is alleenstaand. Tweederde van de woningzoekenden woont niet zelfstandig. Zij laten geen woning achter als zij een nieuwe woning betrekken; zij worden beschouwd als starters op de woningmarkt.

Bij woningen van WSN valt het op dat senioren gemiddeld veel minder reageren op het woningaanbod in vergelijking met

andere leeftijdsgroepen. Dit is in de lijn met de landelijke trend waarbij we een verschil zien tussen de verhuisgeneigdheid en de daadwerkelijke verhuismobiliteit van senioren. Een verklaring hiervoor kan zijn dat senioren kritischer zijn omdat ze verknocht zijn aan hun woning en wijk. De verhuisgeneigdheid kan hierdoor lager zijn.

Voor spoedzoekers zijn de tiny houses in het leven geroepen. Huurders mogen hier maximaal twee jaar verblijven (statushouders vijf jaar). De tiny houses hebben een maximale levensduur van 25 jaar. Het probleem van lange wachttijden wordt er niet mee opgelost. HON ziet liever dat de benodigde investering wordt gestoken in het bouwen van permanente sociale huurwoningen. In de gemeente wordt ook gesproken over het bouwen van 250 hotelwoningen. Wij vinden het onwenselijk dat WSN betrokken wordt bij de bouw, de verhuur en het beheer. Hier dreigt het gevaar van een oneigenlijke taak voor WSN. Bovendien kunnen met de benodigde investering weer minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

In de afgelopen jaren hebben wij ons hard gemaakt om 35% sociale bouw (waarvan 30% sociale huur en 5% sociale koop) opgenomen te krijgen in de woningbouwprogrammering tot 2028 van de gemeente Nijkerk. We bereikten overeenstemming met de gemeente en WSN over dit percentage én over de definitie van sociale huurwoningen. Hierdoor is voor eenieder een duidelijk en ononderhandelbaar beeld van: wát wordt meegeteld, wát niet en vanaf welke datum beginnen we te tellen om te toetsen of de doelstelling, neergelegd in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, is gehaald. Afgesproken is dat er 75 sociale woningen per jaar worden bijgebouwd.

Voor de periode 2021 - 2023 leggen wij de focus op het monitoren van gemaakte afspraken met stakeholders. Over het type woning dat moet worden gebouwd is nog geen consensus. Met name starters vinden moeilijk een woning. Afspraken hierover zullen wij vastleggen in de Prestatieafspraken 2021 - 2023.

Actie: focus met name op starters en alleenstaanden
uitvoering van gemaakte afspraken monitoren
type nieuwbouwwoningen vastleggen in Prestatieafspraken
wachtijd terugbrengen naar maximaal 4 jaar

Betaalbaarheid



Bij de betaalbaarheid van woningen draait het niet alleen om de hoogte van de huur; ook energie- en andere kosten maken deel uit van de totale woonlasten. Ieder jaar past WSN de huurprijzen aan volgens de richtlijnen van de overheid. Wij controleren of de huurverhoging volgens het WWS (Woningwaarderingstelsel) is vastgesteld. Bij het WWS wordt gekeken naar de kwaliteit van de woning. De kwaliteit wordt uitgedrukt in punten. Hoe meer punten een woning krijgt, hoe hoger de huur. WSN verhuurt woningen waarvan

de huur volgens dit stelsel zou mogen worden verhoogd. Wij vinden echter dat de lasten naar draagkracht zouden moeten zijn. Hiervoor zullen wij ons in de periode 2021 - 2023 inzetten.

WSN wijst passend toe, dat wil zeggen dat de woningcorporatie geen woning aanbiedt die woningzoekenden niet kunnen betalen. Toch heeft WSN om verschillende redenen (waaronder inkomensdaling) te maken met 160 à 170 scheefwoners (cijfers 2019). Zij bewonen een huis die te duur is in verhouding tot hun inkomen. WSN biedt in deze gevallen maatwerk in de vorm van een betalingsregeling of verhuizen naar een goedkopere woning.

Actie: woonlasten naar draagkracht

Duurzaamheid en kwaliteit



WSN werkt aan de duurzaamheid en kwaliteit van haar woningvoorraad. Zonnepanelen maken daar deel van uit en tellen mee bij het vaststellen van het aantal punten in het kader van het WWS. Sinds 2020 garandeert WSN voor nieuwe huurders een jaaropbrengst van tenminste 80% aan opgewekte energie van wat verwacht mag worden van een zonnepaneel. Die capaciteit is zorgvuldig berekend. Als het resultaat lager is, krijgen de huurders naar rato een vergoeding. In ruil daarvoor moeten nieuwe huurders met een gasaansluiting 50% van de energieopbrengst afstaan aan WSN; huurders zonder gasaansluiting dragen 60% af aan. 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.

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.

Volgens WSN heeft het merendeel van haar woningen een A-energielabel. Ons bereiken berichten van diverse huurders dat de isolatie en/of onderhoud van hun woning niet op orde is. Onze energiecoaches zetten wij in om ter plaatse de situatie te inspecteren. Vervolgens overleggen wij met WSN om tot oplossingen te komen. Vanwege Corona hebben onze coaches geen bezoeken kunnen afleggen in 2020. Dit gaat hopelijk veranderen in 2021 en verdere jaren. Onze coaches werken samen met het gemeentelijk Energieloket in dezen.

De Woonbond (landelijke huurdersorganisatie) heeft geprobeerd om tot een vierjaarlijkse APK-keuring voor huurwoningen te komen, waarbij o.a. wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van loden leidingen, van schimmel en vocht, tocht, vluchtwegen, ontruimingsinstallaties, brandwerende materialen en deuren en blusmiddelen. De keuring zou ervoor kunnen zorgen dat een verhuurder tijdig in actie komt waarmee problemen worden voorkomen. Met het keuringsrapport zou de huurder, wanneer de verhuurder niet in actie komt, bij de huurcommissie of de rechter makkelijker woningverbetering kunnen afdwingen. De Tweede Kamer heeft dit initiatief echter tegengehouden.

Op 31 december 2020 heeft WSN 39 woningen in Hoevelaken overgenomen van woningcorporatie Mooiland. Deze woningen zijn slecht geïsoleerd. Wij overleggen met WSN om tot versnelde verduurzaming van deze woningen te komen.



Wij willen in een vroeg stadium betrokken worden bij de totstandkoming van een duurzaamheidsbeleid van WSN, waaronder isolatie en gasloze woningen. WSN is bereid om bij renovaties van keukens inductiekookplaten te installeren, maar de corporatie is niet bereid om de benodigde aanpassing van de stroomvoorziening voor haar rekening te nemen. Dit moet anders.

Actie: onderhoud en regeling zonnepanelen monitoren
betrokken worden bij duurzaamheidsbeleid
inzet energiecoaches ten behoeve van inspectie van woningen na klacht van huurder
inzet energiecoaches ten behoeve van verlaging energiekosten
versnelde verduurzaming ex Mooiland woningen in Hoevelaken

Leefbaarheid van de woonomgeving



De gemeente Nijkerk heeft de 'Visie beheer openbare ruimte' vastgesteld. Uit onderzoek blijkt dat inwoners het vooral belangrijk vinden dat er aandacht wordt besteed aan veiligheid en het openbaar groen. De gemeente zet daarom in op verzorgend onderhoud, verlichting van onveilige plekken en op het meer betrekken van inwoners bij het beheer en de inrichting van de openbare ruimte.

De leefbaarheid van de woonomgeving staat in diverse wijken onder druk. Dit wordt o.a. veroorzaakt door overlastgevers bestaande uit hangjongeren en jongvolwassenen. HON is frequent en intensief in contact met de gemeente en andere stakeholders om tot een structurele oplossing te komen. Hierin zijn we volhardend.

Actie: overleg met gemeente, politie, jeugd- en jongerenwerk, WSN, andere stakeholders
aandringen op uitbreiding politiemankracht

Huurdersorganisatie Nijkerk

Ons bestuur bestaat uit vijf vrijwilligers, die allemaal een woning huren van WSN. Als zodanig kunnen zij vanuit huurdersperspectief met de gemeente, WSN en andere stakeholders overleggen. Eén op de vier Nijkerkers woont in een huis van WSN. Dat zijn circa 11.000 inwoners. Wij zetten ons in om ons contact met de achterban te intensiveren en tweerichtingsverkeer tot stand te brengen. Dit doen wij via persoonlijk contact, website, facebookpagina, persberichten, nieuwsbrieven, informatiebulletins, radio-interviews e.d.

Wij willen door middel van korte filmpjes onze visie delen met stakeholders. In 2021 zullen wij tevens een digitale enquête onder huurders houden om hun wensen en behoeften te inventariseren c.q. te actualiseren.

Vanwege Corona moest de geplande jaarvergadering 2020 worden geannuleerd. Ook onze deelname aan het WSN initiatief 'Dichtbij in de wijk' ging daarom niet door. Wij zien deze ontmoetingen met onze doelgroep als onmisbaar en gaan weer bijeenkomsten organiseren zodra dit kan.

Actie: digitale enquête
vlogs
jaarvergadering en themabijeenkomsten zodra dit weer mogelijk is (Corona)
uitbreiden bestuur en opzetten werkgroepen
verdere professionalisering van onze organisatie
opzetten database
opleidingen volgen ter vergroting van de deskundigheid