

NIEUWSBRIEF

MAART 2022

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:

- UITNODIGING HON JAARVERGADERING
- OPROEP AAN HUURDERS
- HUURDERSVRAGEN

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

UITNODIGING HON JAARVERGADERING

maandag, 11 april 2022

in De Schakel, Oranjelaan 10, 3862 CX Nijkerk

en via livestream

Programma

19.00 uur	inloop
19.30 uur	welkomstwoord door onze voorzitter Ron Weil
19.35 uur	introductie en benoeming van kandidaat bestuurssecretaris José Broekhuizen
19.40 uur	informatie over onze werkzaamheden en plannen voor de toekomst
19.50 uur	presentatie over de verduurzaming van sociale huurwoningen door een energieconsulent van de Woonbond
20.30 uur	pauze
20.45 uur	presentatie over duurzaamheid door WSN
21.00 uur	vragenronde + behandeling binnengekomen vragen
21.30 uur	sluiting vergadering (napraten tot 22.00 uur mogelijk)

Uw mening telt. Kom meepraten.

Wij houden de vergadering zowel fysiek als online. De fysieke bijeenkomst vindt plaats in vergader- en congrescentrum De Schakel. Daarbij volgen wij de Corona richtlijnen van de overheid.

Huurders die de vergadering online willen bijwonen, kunnen dat via Zoom doen. De link voor de livestream is: <https://www.livestream-service.nl/honjaarvergadering>. Om de jaarvergadering online uit te kunnen zenden, zijn camera's aanwezig die de sprekers en het publiek in beeld brengen.

Mail ons uw vragen, liefst vóór de jaarvergadering

Heeft u vragen? Mail ze vooraf naar info@huurdersnijkerk.nl. Lukt dat niet, dan kunt u uw vragen natuurlijk ook tijdens de vergadering stellen.

Graag horen wij vooraf of u komt, zodat we daar rekening mee kunnen houden bij de organisatie.

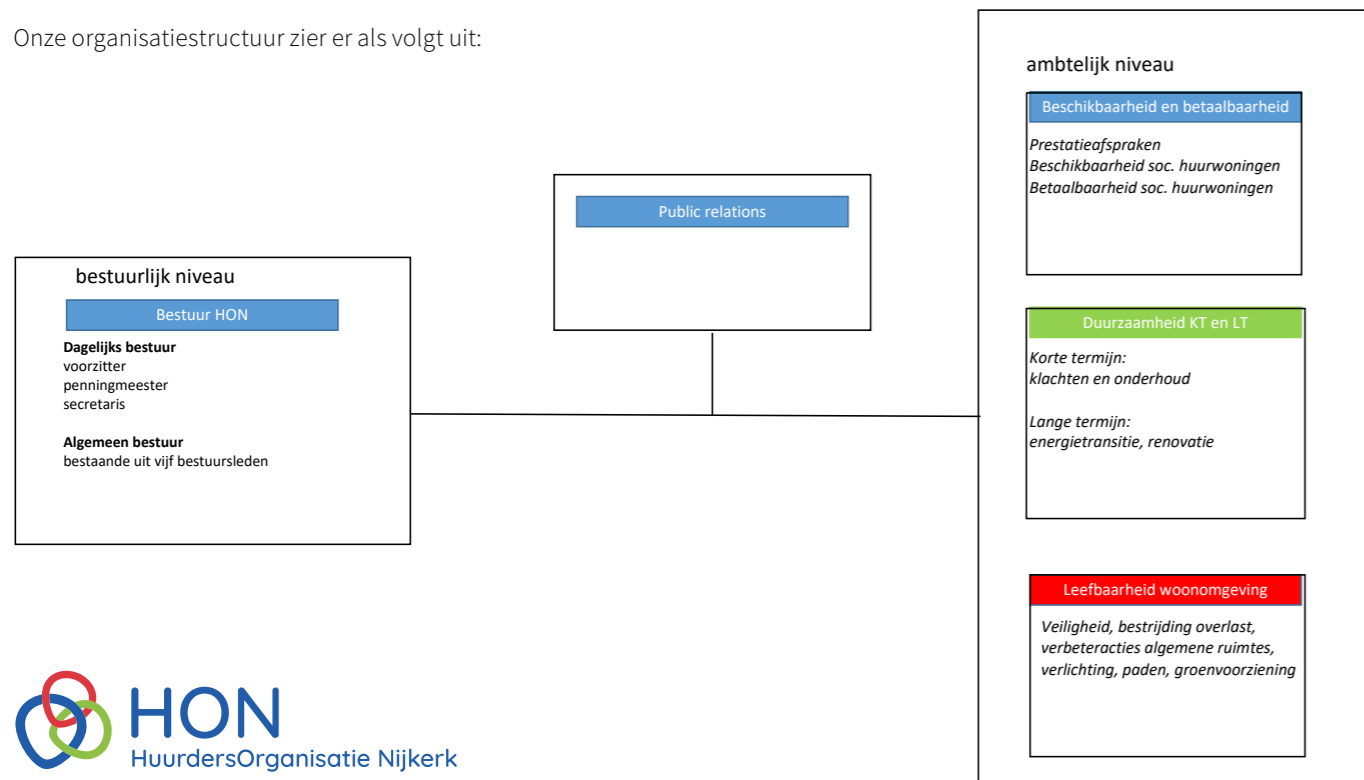
Ons mailadres is: info@huurdersnijkerk.nl.

Beschikt u niet over e-mail, dan bent u natuurlijk ook van harte welkom zonder aanmelding.

Oproep aan de huurders

Wij zoeken huurders die onze teams willen versterken. Deze teams zijn actief op de terreinen (1) beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen (2) verduurzaming van huurwoningen en onderhoudsklachten (3) leefbaarheid van de woonomgeving.

Onze organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



Om u een idee te geven waar we zoal mee bezig zijn, vindt u onderstaand enkele voorbeelden.

Beschikbaarheid

Hoofddoel: voldoende geschikte en betaalbare sociale woningen.

1. Lobben bij politieke partijen

De schaarse bouwgrond is in handen van projectontwikkelaars en de gemeente. In de Woonvisie 2020+ is afgesproken dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 35% moet bestaan uit sociale woningen. Dat komt neer op gemiddeld 75 sociale woningen per jaar. Deze percentages en aantallen worden momenteel niet gehaald. De gemeente wil een inhaalslag maken vanaf het jaar 2024. Wij houden dit in de gaten. Als de afspraken niet gehaald dreigen te worden, moet tijdig worden ingegrepen. Door te lobbyen bij de politieke partijen proberen wij invloed uit te oefenen op het aandeel sociale woningen.

2. De bouw van seniorenwoningen moet worden bevorderd

Wij horen steeds vaker hoe belangrijk dit is. Vanwege de gewenste doorstroming zouden ouderen hun grote huis uit 'moeten'. Het wordt bijna als asociaal gezien als senioren in hun eengezinswoning blijven wonen nadat de kinderen het huis uit

zijn. Deze ouderen moeten zo snel mogelijk ruim baan maken. Daarbij wordt gemakshalve vergeten dat er geen gelijkvloerse betaalbare seniorenwoningen zijn.

3. Voor starters is de nood zeker zo hoog, zo niet hoger

We zullen hiervoor mogelijkheden moeten vinden. Dit moeten we aanzwengelen bij WSN, de politiek en B&W.

4. Meer inzicht in en monitoren van lokale en regionale afspraken en ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting respectievelijk de woningmarkt

We zullen ons bezig moeten houden met regionale projecten om niet voor het blok te worden gezet. Misschien wel samen met de politiek. Wij hebben de indruk dat ook de politieke partijen weinig informatie hebben over de regionale afspraken en ontwikkelingen.

5. Meedenken over uitrolgebieden in de eigen omgeving en inbreidingslocaties voor woningbouw

Daarnaast moeten we meedenken over woningtypes die moeten worden gebouwd voor starters en senioren. We moeten uitzoeken waar de zoekgebieden van de gemeente liggen en waar de aangekochte gronden van de projectontwikkelaars te vinden zijn. De Omgevingsvisie moet ons hierbij helpen.

6. We moeten de effecten van de nieuwe Woningwet 2022 op onze positie bepalen.

7. We moeten een databank formeren met betrekking tot beschikbaarheid.

8. Een duidelijke adviespositie ten aanzien van de effecten van het regeerakkoord Rutte IV op het beschikbaarheidsbeleid

We moeten uitzoeken of bestaande woningen en/of industriepanden vervangen kunnen worden door sociale woningen. Dus inbreidingsmogelijkheden onderzoeken.

Betalbaarheid

Hoofddoel: betaalbare woonlasten voor de sociale huurder.

1. Geen huurverhoging voor woningen met energielabel D en E, huurverlaging voor F en G

Dit in het licht van de hard gestegen energieprijzen waardoor de woonlasten voor huurders met D t/m G woningen onevenredig hard worden getroffen.

2. Voor de overige woningen een minimale huurverhoging

Deze is in ieder geval lager dan de inflatie, omdat de inflatie grotendeels wordt veroorzaakt door de energieprijzen.

3. Een duidelijke adviespositie ten aanzien van de effecten van het regeerakkoord Rutte IV op het huurbeleid

Duurzaamheid

Hoofddoel: huurwoningen met energielabels D t/m G met voorrang verduurzamen.

1. Samenwerking met WSN en gemeente inzake het duurzaamheidsbeleid

De betrokkenheid van HON in het bepalen van het beleid is van belang. Denk hierbij aan het beleid rond het verduurzamen van alle woningen, regulier onderhoud, groot onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw.

2. Klachten

Er zijn verschillende soorten klachten; er is een overlap met het team Leefbaarheid. We moeten inzicht hebben in de klachten en daarop waar nodig verbetervoorstellen genereren. Het klachtenproces inzichtelijk krijgen, verbeteren en bij WSN implementeren.

Leefbaarheid

Hoofddoel: de overlast tegengaan.

De leefbaarheid van de woonomgeving staat in diverse wijken onder druk. Dit wordt o.a. veroorzaakt door overlastgevers bestaande uit hangjongeren, jongvolwassenen, drugsdealers e.d. HON is vaak en intensief in contact met de gemeente, politie, jeugd- en jongerenwerk, WSN en andere betrokkenen om tot een structurele oplossing te komen. Hierin zijn we volhardend.

Voor huurders door huurders!

Heeft u belangstelling voor een van de teams en voldoende tijd om uw schouders onder onze organisatie te zetten ten bate van huurders? Dan komen wij graag met u in contact. Wij zijn bereikbaar op 06 - 47082200 en info@huurdersnijkerk.nl.



Huurdersvragen



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

Mevrouw X heeft een klacht over wateroverlast. Huurders van de Marijkestraat en Margrietstraat in Nijkerk delen een gemeenschappelijk achterpad, dat regelmatig onder water staat. Het water stroomt ook de tuinen in. Met zandzakken wordt voorkomen dat het water de huizen in loopt. De wateroverlast duurt nu al jaren en niemand doet wat. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van het achterpad en de wateroverlast?

We hebben deze problematiek aangekaart bij de gemeente en WSN. Inmiddels zijn er twee besprekingen geweest waarin HON nadrukkelijk om oplossingen vroeg. De gemeente gaf de volgende uitleg. Tot 2019 lag daar een gemengd riool. Dat betekent dat het schone hemelwater (regenwater) én het vuile afvalwater op één buis werden verzameld om naar de zuivering te gaan. Bij nieuwbouwwijken en bij de herinrichting van oudere wijken wordt het hemelwater tegenwoordig gescheiden van het afvalwater opgevangen. Het vuile water gaat naar de zuivering van het Waterschap; het schone hemelwater wordt door het Waterschap naar de randmeren, beken en sloten geleid.

Door de klimaatverandering valt er niet méér regen; maar het valt wel in kortere tijd. Dan kan het voorkomen dat straten, achterpaden en tuinen enige tijd blank staan. Als het water na twee uur is gezakt en er geen kelders ondergelopen zijn, doet



het rioleringsstelsel zijn werk. Nijkerk is laag gelegen. Barneveld ligt bijvoorbeeld hoger. Water stroomt altijd naar het laagste punt waardoor we hier met meer water te kampen hebben.

De woordvoerder van de gemeente zegt dat de wateroverlast een gezamenlijk probleem is van ons allemaal: de gemeente, WSN én inwoners. Hoe ligt het officieel?

- De gemeente is verantwoordelijk voor het inzamelen van hemelwater en afvalwater en het transport naar de zuivering. De inzameling van het hemelwater beperkt zich tot de straten en voortuinen.
- Het Waterschap is verantwoordelijk voor grondwater, de zuivering van afvalwater en de afvoer naar het oppervlaktewater (randmeren, beken, sloten e.d.).
- Eigenaren van de achterpaden (brandgangen, stegen) zijn verantwoordelijk voor het onderhoud, de verlichting, riolering e.d. van deze achterpaden.
- Bewoners zijn verantwoordelijk voor het hemelwater in hun achtertuin.
 - a. Zij kunnen tegels weghalen zodat het water in de grond kan zakken. Er zijn nu teveel tuinen betegeld.
 - b. Ook de kwaliteit van de ondergrond is belangrijk. Kan het water er makkelijk doorsijpelen of is het dichtgeslagen?
 - c. In sommige tuinen staan Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) - bijvoorbeeld een schuur of een uitbouw - zonder aansluiting op een afvoerput.
 - d. Tuinen verschillen in hoogte waardoor het water naar lager gelegen tuinen stroomt. Het laagste punt kampt dan met verzakkingen.
 - e. Soms worden ventilatiegaten naar kruipruimtes geblokkeerd, waardoor het water langer dan nodig onder het huis blijft staan.

Het achterpad tussen Marijkestraat en Margrietstraat is eigendom van WSN. Bij de herinrichting van de Oranjebuurt kreeg WSN de mogelijkheid om mee te liften met de gemeente. Om onduidelijke redenen heeft WSN hier vanaf gezien. In de planning van de gemeente staat ook de herinrichting van de wijken Rensselaer en Campenbuurt. De gemeente hoopt dat zij dit keer gezamenlijk met WSN kunnen optrekken.

In maart heeft de gemeente een hoogtemeting uitgevoerd en het riool in de achterpaden geïnspecteerd. In april worden de uitkomsten en oplossingen besproken. Over de oplossingen zullen de bewoners worden geïnformeerd. Zij kunnen alvast hun steentje (!) bijdragen door hun tuinen te vergroenen.

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)