

NIEUWSBRIEF

SEPTEMBER 2023

Met deze nieuwsbrief willen wij bewoners van huurwoningen van WSN én woningzoekenden informeren over ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Nijkerk.

IN DIT NUMMER:

- POSITIEVE EN ENTHOUSIASTE VRIJWILLIGERS GEZOCHT
- DRUK OP DE WONINGMARKT NEEMT TOE IN DE GEMEENTE NIJKERK
- WOONBOND DOET ONDERZOEK NAAR SERVICEKOSTEN
- HET NIEUWE SINT JOZEF IS VEELZIJDIG PROJECT

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

Plek vrij aan onze tafel voor positieve en enthousiaste vrijwilligers

Huurders en woningzoekenden vinden overall wat van, daarom zoeken wij positieve en enthousiaste vrijwilligers om samen meer grip te krijgen op het bouwen van betaalbare huurwoningen, verduurzaming en onderhoud van huurwoningen in Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken.

Er is nog plek vrij aan tafel voor meer vrijwilligers. Ben jij huurder in Nijkerk, Nijkerkerveen of Hoevelaken en lijkt het je leuk om ons team te versterken voor minimaal 6 uur per maand? Wij bieden je transparante samenwerking, gezelligheid én een 'vrijwilligersvergoeding'. Heb je interesse?

We komen graag met jou in contact. Hoe meer vrijwilligers, hoe meer de gemeente ziet dat het woningtekort, verduurzaming en onderhoud van huurwoningen écht leeft in de gemeente Nijkerk.

Wat wij doen

Als huurdersorganisatie volgen en adviseren wij Woningstichting Nijkerk (WSN) als het gaat om het verduurzamen van woningen of de jaarlijkse huurverhoging.

We vergaderen maandelijks over de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente en WSN en kijken op welke vlakken we ons kunnen inzetten. Bijvoorbeeld als het gaat om nieuwe woningen, de betaalbaarheid van huurwoningen, eventuele klachten en de huurverhoging.

Hard nodig

De belangen van de (toekomstige) huurders behartigen is hard nodig, want net als veel andere gemeenten in Nederland, is het realiseren van voldoende woningen in de gemeente Nijkerk een lastige opgave. Veel huurders moeten nog veel te lang wachten op een nieuwe woning.

Neem contact op

Wij zien uit naar jullie reacties via 06 - 47 08 22 00 of mail naar info@huurdersnijkerk.nl. Wij vertellen je graag meer over de werkwijze van de HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON).



Van links naar rechts:
Andy van den Dop, Gerrit van Breda, Ron Weil en José Broekhuizen.

Cijfers tonen aan: druk op de woningmarkt

265. Dat is het gemiddelde aantal reacties op een woning die te huur wordt aangeboden. Het lijkt bijna een onmogelijke opgave om in de gemeente Nijkerk een sociale huurwoning te bemachtigen. “Het geeft wel aan hoe hoog de nood is,” aldus Ron Weil voorzitter van de HON. “En helaas zal deze situatie alleen maar slechter worden. Voor de komende jaren zien wij geen verbetering.”

WSN publiceert de vrijgekomen huurwoningen op WoningNet Regio Eemvallei. Alle gegevens over onder meer de gemiddelde inschrijftijd, de gemiddelde zoektijd, het aantal reacties, de slaagkans en het aantal keren dat een aangeboden woning wordt geweigerd door een huurder die heeft gereageerd, worden door WoningNet eens per jaar op een rijtje gezet. Deze cijfers geven WSN, de Alliantie, gemeente Nijkerk, HON en Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Regio Amersfoort inzicht in de beschikbaarheid van het aantal woningen.

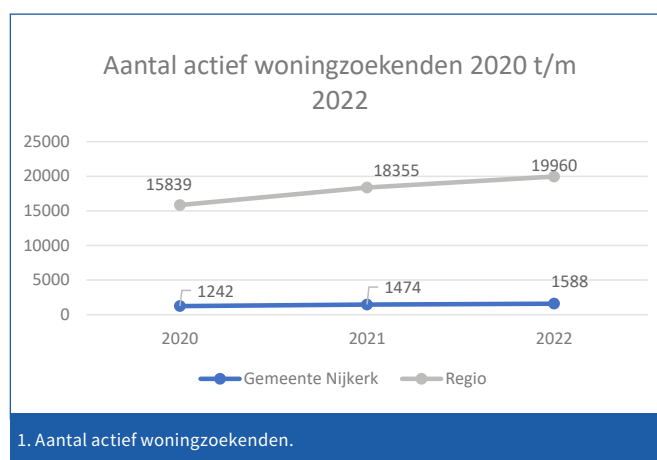
Zoeken naar andere woonvormen

Uit de cijfers blijkt dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Niet alleen HON maakt zich hier zorgen over, maar ook de andere partijen zien de noodzaak om zich in te blijven zetten voor meer en sneller bouwen van nieuwe woningen. Nu blijven veel huurders nog in een woning zitten die eigenlijk niet meer passend is, maar bij gebrek aan een andere woning blijven wonen waar ze wonen. Om de doorstroming te verbeteren gaan de Alliantie, gemeente Nijkerk en WSN het komende jaar onderzoeken hoe ze dit een impuls kunnen geven. Een andere mogelijkheid om meer mensen aan een woning te helpen is om op zoek te gaan naar creatieve en tijdelijke woonvormen.

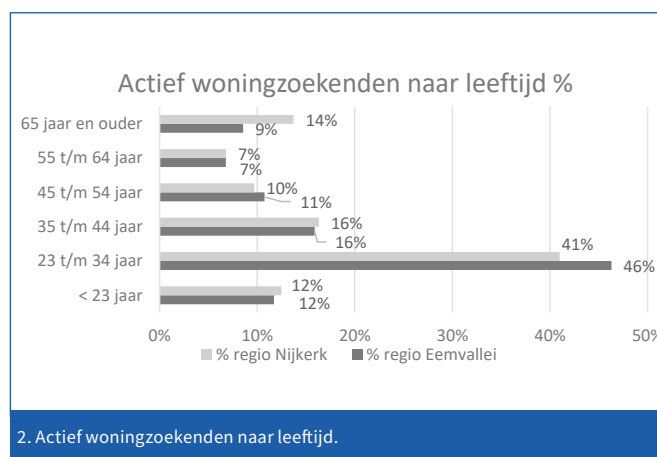
Forse stijging woningzoekenden

Maar laten we eens wat dieper in de cijfers duiken. Om te beginnen met het aantal actief woningzoekenden. In onderstaande afbeeldingen zijn de actief woningzoekenden weergegeven, op aantal en leeftijd. Wat opvalt:

1. Het aantal actief woningzoekenden is in de gehele gemeente Nijkerk (blauwe lijn van afbeelding 1) met 28% gestegen. Dit is een iets hogere stijging dan in de regio (26%).



2. De leeftijdscategorie 23 t/m 34 jaar bevat het grootste aantal actief woningzoekenden in de gemeente Nijkerk. Maar liefst 41%.

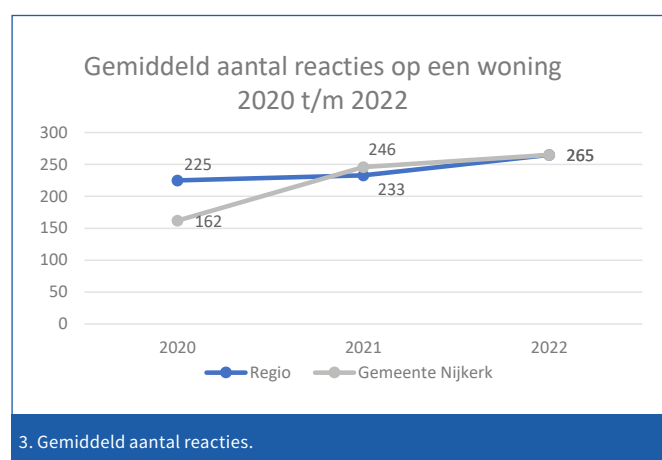


“De leeftijdscategorie 23 t/m 34 jaar is mede zo groot omdat er in deze categorie ook veel stelletjes staan ingeschreven die samen op zoek zijn naar hun eerste woning,” aldus Ron Weil, voorzitter van HON. “Dit leidt tot ‘vervuiling’ van het aantal woningzoekenden en geeft geen realistisch beeld van het daadwerkelijke aantal dat een woning zoekt, dat zou dus lager liggen.”

kt neemt toe in de gemeente Nijkerk

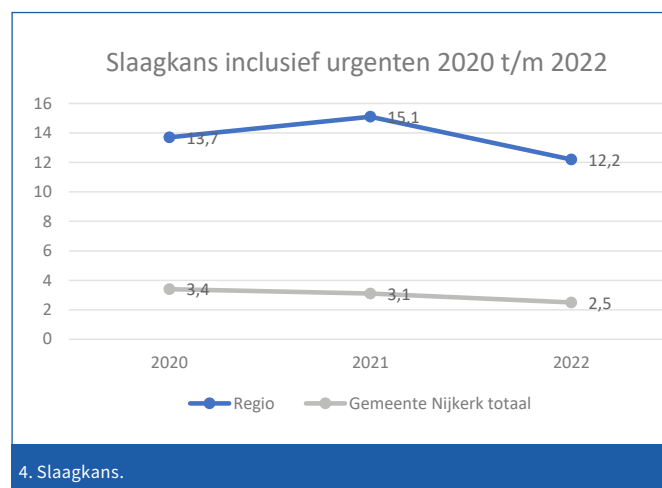
Aantal reacties neemt toe

In de afgelopen jaren is het gemiddelde aantal reacties op een woning in de gemeente Nijkerk toegenomen, zoals in afbeelding 3 te zien is. Als we naar de regio kijken, dan staat de gemeente Nijkerk, na de gemeente Amersfoort en de gemeente Soest, op een derde plaats als het gaat om het hoogst aantal reacties op een woning. Woningen met vijf kamers zijn het populairst onder woningzoekenden. Woningen die slechts één kamer hebben zijn het minst in trek.



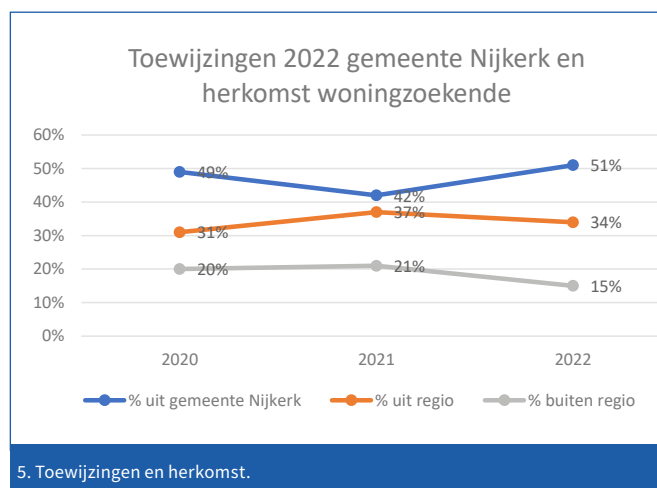
Kans van slagen neemt af

Woningzoekenden op de sociale woningmarkt hebben in de gemeente Nijkerk nog maar 2,5% kans dat ze daadwerkelijk een woning toegewezen kregen. Wie naar onderstaande tabel kijkt (afbeelding 4) zou het idee kunnen krijgen dat de gemeente Nijkerk het een stuk slechter doet dan de regio, maar dit geeft een beetje een vertekend beeld. De groep actief woningzoekenden is relatief groter per gemeente dan in de regio. Iemand uit Nijkerk kan zowel op zoek zijn naar een woning in Nijkerk als Amersfoort.



Blijven wonen in eigen gemeente

Net iets meer dan de helft van de sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk wordt toegewezen aan inwoners van de gemeente Nijkerk die op zoek zijn naar een andere woning (afbeelding 5). Daarnaast wordt 34% toegewezen aan inwoners uit de regio Eemvallei, die naast de gemeente Nijkerk bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg. Tot slot gaat 15% van de woningen naar woningzoekenden buiten de regio. Woningzoekenden moeten steeds langer wachten tot ze in aanmerking komen voor een woning. Weil: "De gemiddelde wachttijd is gestegen naar 8,5 jaar. Dit was 6,3 jaar." Bovenstaande cijfers bevestigen dat het niet makkelijk is om in aanmerking te komen voor een woning.



Op de trom blijven slaan

Maar hoe kijkt HON tegen deze cijfers aan. Voorzitter Weil: "De gemeente en woningbouwcorporaties moeten uit hun gewoontekaders gaan treden, want voortgaan op deze weg is heilloos. De vooruitzichten voor de komende 2 jaar kunnen niet slechter wat nieuwbouw betreft. En dan te bedenken dat Nijkerk al zwaar achterloopt bij het landelijk gemiddelde aan sociale huurwoningen: 23%, landelijk 28%. En de huidige woonvisie spreekt over 35%. De hele raad heeft zich daarachter geschaard. Wij zullen op de trom blijven slaan om dit verbeterd te krijgen."

Woonbond doet onderzoek naar servicekosten

Komen de gemaakte servicekosten overeen met de betaalde voorschotbedragen? Antwoord op die vraag krijgen huurders jaarlijks voor 1 juli. Dan valt de afrekening van de servicekosten weer bij iedereen op de mat. Voor de een betekent dit een financieel meevallertje, terwijl de ander wellicht net iets te weinig heeft betaald en moet bijbetalen.

Huurders van WSN hebben keurig voor 1 juli de wettelijk verplichte afrekening van de servicekosten ontvangen. Uit landelijk onderzoek van de Woonbond blijkt dat dit lang niet overal het geval is. Zo'n 19% van de huurders die via een woningcorporatie huren krijgen deze afrekening niet. Bij commerciële verhuurders ligt dit percentage zelfs hoger, op 29%.

Kosten lastig te beoordelen

De Woonbond onderzocht verder of huurders vonden dat ze goed werden geïnformeerd over de gemaakte servicekosten. Voor 49% van de huurders was dit niet het geval, 42% vond dat ze wel goed geïnformeerd waren en 9% wist het niet. Veel voorkomende servicekosten zijn volgens het onderzoek van de Woonbond:

1. Verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes (80% van de respondenten).
2. Schoonmaak van deze ruimtes (73%).

3. Glasverzekering (58%).
4. Lift (39%).
5. Administratie (38%).
6. Glazenwasser (36%).
7. Onderhoud aan de gemeenschappelijke tuin of ander groen (29%).
8. Abonnement voor klein onderhoud in de woning (29%).
9. Huismeester of wijkbeheerder (28%).

Wisselende kwaliteit

Tot slot verschilt de geleverde service sterk per corporatie of commerciële verhuurder ontdekte de Woonbond. Zo'n 19% van de gevraagde huurders heeft klachten. Opvallend veel kritiek gaat over de huismeester of wijkbeheerder.



Het Nieuwe Sint Jozef is veelzijdig project

WSN is met verschillende woonprojecten bezig, uiteenlopend van nieuwbouw van appartementen en eengezinswoningen tot sloop-nieuwbouw. Een van de projecten die we in deze nieuwsbrief in de spotlight willen zetten is Het Nieuwe Sint Jozef.

Een veelzijdig project in het centrum van Nijkerk waarbij niet alleen woonzorgcentrum Sint Jozef wordt gesloopt en er nieuwbouw voor terugkomt, maar ook een uitbreiding van kindcentrum Het Bakken en renovatie van het Zusterhuis. Wonen, zorg, dagbesteding, onderwijs en kinderopvang komen hier samen, waarbij Het Nieuwe Sint Jozef een complex wordt dat kan meebewegen met de veranderende vraag naar wooncomfort- en zorg.



Mix van huurders

Naast met name 2-kamerappartementen komen er ook enkele 1- en 3-kamerappartementen die voor de helft bewoond gaat worden door huurders die afhankelijk zijn van ouderenzorg. De andere helft woont hier regulier of begeleid vanwege een verstandelijke beperking. Het Nieuwe Sint Jozef draagt straks niet alleen bij aan de levendigheid van de buurt, maar moet ook een plek worden waar jong en oud(er) contact met elkaar hebben en waar ontmoeten en leren centraal staat. Met dankzij de tuinen en de nieuwe faciliteiten.

Klankbordgroep

Een dergelijk project waarbij er wordt gesloopt en nieuw wordt gebouwd heeft impact op de buurt. Daarom is er een klankbordgroep die meedenkt en meepraat. Ook wordt er goed gekeken hoe overlast tijdens de bouw straks zo veel mogelijk voorkomen kan worden. Wensen en zorgen van betrokkenen worden besproken en WSN zet zich in om alle betrokkenen zo goed mogelijk te informeren. Wij zijn als HON benieuwd naar het eindresultaat.

Colofon

Uitgave van HuurdersOrganisatie Nijkerk • Adres Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk • Telefoon 06 – 47 08 22 00
E-mail info@huurdersnijkerk.nl • Website huurdersnijkerk.nl • Facebook [HuurdersOrganisatie Nijkerk \(HON\)](https://www.facebook.com/HuurdersOrganisatieNijkerk)