

NIEUWSBRIEF

DECEMBER 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:

- WE BLIJVEN OP DE TROM SLAAN
- VEEL BELANGSTELLING VOOR JAARVERGADERING HON
- NIEUWBOUWPROJECTEN IN GEMEENTE NIJKERK
- RUIM KWART INKOMEN GAAT OP AAN HUUR
- KERSTGROET

Gebruikte afkortingen in deze nieuwsbrief:

HON HuurdersOrganisatie Nijkerk | WSN Woningstichting Nijkerk

We blijven op de trom slaan

De Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) is er voor de huurders én de toekomstige huurders in Nijkerk en Hoevelaken. In 2023 hebben we als HON een aantal speerpunten bepaald voor het jaar. We vergaderen iedere maand en hebben het dan voornamelijk over vier speerpunten: Leefbaarheid, Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Duurzaamheid.

Ieder van ons heeft een speerpunt waar hij/zij zich voor inzet. Dit betekent dat de een gesprekken heeft met de bestuurder van Woningstichting Nijkerk (WSN) over de gang van zaken. De ander vergadert met de gemeente om vinger aan de pols te houden over de nieuwbouwplannen en weer een ander houdt de mailbox in de gaten en neemt alle telefoontjes aan van huurders die contact opnemen met de HON. We proberen zoveel mogelijk zichtbaar te zijn voor huurders en ook bij WSN en de gemeente Nijkerk zodat we bij alle plannen vragen kunnen stellen over het volgen van de afspraken en wet- en regelgeving rondom huurwoningen.

Zichtbaar en hoorbaar blijven

Met elkaar maken we ons druk of de afspraken niet vergeten worden. Of er bij ieder nieuwbouwproject wel 35% sociale huur komt. Als dat niet zo is dan slaan we op de trom en laten we weten dat er afspraken zijn gemaakt over het percentage sociale huur binnen ieder nieuwbouwproject. Dat is ook onze missie: op de trom slaan zodat we zichtbaar en hoorbaar blijven als HON. We gaan bijvoorbeeld ieder jaar in gesprek met WSN over de huurverhoging. Dit is altijd een lastig onderwerp want enerzijds willen we de huren betaalbaar houden, maar we willen ook dat WSN in de toekomst kan blijven bestaan en financieel gezond is. Dat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden en dat het aantal beschikbare woningen aansluit bij de vraag die er is. Dat vraagt om (soms moeilijke) keuzes maar zeker ook om de uitleg bij keuzes.

Plannen voor 2024

Met elkaar bespreken we wat de plannen voor 2024 zijn. WSN neemt ons mee in de plannen die zij hebben over onder andere verduurzaming, nieuwbouw en de huurverhoging. Als HON zijn we betrokken bij de keuzes hierin, we praten en denken mee om zo met elkaar tot een juist voorstel te komen. Ieder jaar bespreken we dezelfde vier thema's waarbij het ene jaar het ene thema wat meer speelt dan het andere. En net als we met elkaar mooie plannen hebben valt het kabinet en kunnen de meeste plannen weer op de lange baan geschoven worden want wet- en regelgeving kan ineens weer anders worden. Stikstof, hoge bouwprijzen, niet aan te slepen verduurzamingsmaterialen, niet voldoende capaciteit om woningen van het gas af te halen. Er zijn iedere maand weer nieuwe issues die we oppakken om na te denken hoe we het voor huurders zo goed mogelijk kunnen aanpakken.

Goede samenwerking

Dit doen we met elkaar, de HON, WSN en de gemeente. Deze samenwerking verloopt goed, is transparant en het is ook gezellig. Met elkaar hebben we vaak hetzelfde doel voor ogen, hiervoor slaan we soms met de vuist op tafel maar altijd hebben we het belang van de huurders en de toekomstige huurders in gedachten. In 2024 willen we doorgaan met dezelfde thema's: Leefbaarheid, Duurzaamheid, Betaalbaarheid en Beschikbaarheid. Ook volgend jaar blijven we op de trom slaan om verschillende partijen wakker te houden en blijven we de afspraken onder de aandacht brengen. We willen bijvoorbeeld kijken hoe we de lange wachtlijsten voor een woning in Nijkerk en Hoevelaken terug kunnen brengen. We blijven voortdurend in gesprek met de WSN over de vragen en klachten en opmerkingen die jij als huurder hebt. We hopen je ook in 2024 weer te ontmoeten op onze jaarvergadering. Bel of mail ons als je vragen hebt. Want vergeet niet, we zijn er voor jou!

Veel belangstelling voor jaarvergadering HON

De jaarvergadering van 18 september was een mijlpaal in de geschiedenis van de HON. Bijna 100 huurders uit Nijkerk waren naar De Schakel gekomen voor de jaarvergadering. Of was het voor de bitterballen die beloofd waren aan het einde?

Bij binnenkomst kregen de huurders een kop koffie of thee. Vervolgens konden ze langs de kraampjes van WSN en de HON om vragen te stellen, pennen en notitieboekjes mee te nemen of een praatje te maken met andere aanwezigen. Behalve huurders uit Nijkerk waren er ook aanwezigen van de HuurdersOrganisatie uit Zeewolde. Michiel van Baarsen, de directeur/bestuurder van WSN, was samen met een aantal medewerkers naar de jaarvergadering gekomen om alle individuele vragen te beantwoorden. Er waren tot slot twee huurderscommissarissen aanwezig en Imke, zij kwam een quiz doen.

Compliment voor de aanwezigen

Even na 19.30 uur opende Ron Weil, de voorzitter van de HON, de vergadering en gaf de aanwezigen een dik compliment dat zij de moeite hadden genomen om hier aanwezig te zijn. Ron besprak de jaarrekening van de HON en vertelde wat de HON het afgelopen jaar heeft gedaan voor de huurders. Andy van den Dop werd met een daverend applaus geïnstalleerd als officieel nieuw HON-lid.

Energiequiz

Hierna was het tijd voor de quiz. Het was een energiequiz waar zelfs prijzen mee te winnen waren. Er werden groepjes van vier gemaakt die aan de slag gingen met 15 vragen. Ik vond de vragen best ingewikkeld, maar gelukkig hielpen de mensen in de zaal mij om de vragen in te vullen. Wist jij bijvoorbeeld dat:

- het koffiezetapparaat veel later werd uitgevonden dan de wasdroger of het strijkijzer? Strijken konden we al in 1882 maar koffiezetten met een apparaat pas vanaf 1954.
- je tropische aquarium zo'n € 500 per jaar kost?
- je waterbed € 92 tot € 462 per jaar?

We leerden waar de hoogste kosten voor energie en gas in gaan zitten dus waar je het beste kunt besparen. Ook het nut van ventileren weten we nu weer en koken doe je met de deksel op de pan. En nog even over dat laagje ijs in je vriezer. Extra isolatie denk je? Nee hoor, 10% extra kosten om de boel bevroren te houden. Ontdooien die boel dus. Zonder extra ijslaag scheelt het gewoon kosten! Ik dacht dat ik de quiz al super gemaakt had met 8 antwoorden goed, maar een groepje met 14 antwoorden goed (maar 1 vraag fout) ging er met de prijzen vandoor. Van harte gefeliciteerd!

Toekomstplannen

Na de pauze vertelde WSN welke plannen zij hebben de komende jaren. De speerpunten bij de WSN zijn vertaald in het Koersplan met de titel 'Samen en Dichtbij. We bouwen samen aan woongeluk, in het bijzonder voor degene die dat niet alleen kan'. De



woningstichting denkt de komende jaren na over woonoplossingen voor de toekomst, over het betaalbaar en duurzaam houden van wonen. Ook wil WSN een bijdrage leveren aan een betrokken gemeenschap en fijne buurten. k.

Verduurzamen woningen

De plannen over het verduurzamen van woningen op de korte, middellange en langere termijn werden toegelicht. De energievraag moet de komende jaren omlaag, WSN doet dit onder andere door het aanbrengen van zonnepanelen op woningen. Ook worden woningen met een EFG-label aangepakt zodat het energielabel omlaag (naar D of beter) gaat. Kortom, de bestaande huurwoningen in Nijkerk worden toekomstbestendig gemaakt. Daarnaast probeert WSN ieder jaar het vastgestelde aantal nieuwbouwwoningen voor sociale huur en sociale koop op te leveren. Mooie plannen in het verschie!

Rondvraag

Tijdens de rondvraag kwamen er individuele vragen. Deze huurders werd gevraagd hun vragen in de kraam van WSN te stellen. Daar was alle informatie ook te vinden. Bijvoorbeeld over welk onderhoud wanneer in de planning staat. De voorzitter sloot de vergadering af met de oproep om vooral nog even na te praten met elkaar en de 5.000 bitterballen op te eten die klaar stonden. Er werd gehoor aan gegeven en er werd gezellig nagepraat met een drankje en een heerlijk bitterballetje.

Wij vonden het een geslaagde avond en bedanken ieder die aanwezig was! Heb je geen antwoord op je vraag gekregen of was je niet in de gelegenheid om je vraag te stellen? Mail gerust naar WSN of naar de HON (info@huurdersnijkerk.nl).

Heel graag tot volgend jaar!

José Broekhuizen

Nieuwbouwprojecten in gemeente Nijkerk



Impressie woningen. Bron: WSN

De oplevering in oktober van 19 sociale huurwoningen aan Kroonwerk in de nieuwbouwwijk Het Spaanse Leger in Nijkerk en een maand later de oplevering van 15 nieuwe appartementen aan Lunetten in diezelfde wijk. Het zijn mooie stappen in het vergroten van het aantal betaalbare huurwoningen in de gemeente Nijkerk. Maar we zijn er nog niet.

Het aantal actief woningzoekenden blijft onverminderd hoog, namelijk zo'n 1.600. Het effect van bovengenoemde en overige bouwplannen in de gemeente zal in 2024 nog niet zichtbaar zijn. De verbetering verwachten we vanaf 2025 te zien. Tegen die tijd moeten er 88 sociale huurwoningen opgeleverd zijn. Dit aantal staat beschreven in de prestatieafspraken die we begin dit jaar samen met WSN, de Alliantie, gemeente Nijkerk en HuurdersBelangenVereniging de Alliantie hebben ondertekend. Hoewel 'maar' 88 sociale huurwoningen een druppel op een gloeiende plaat lijkt, is dit wel een realistisch aantal om in deze tijd en in dit tijdsbestek te realiseren. Als HON houden we goed de vinger aan de pols bij gemeente en woningstichting om te zorgen dat de toegezegde aantallen ook worden gehaald. Maar waar in de gemeente worden nieuwe woningen gerealiseerd? Hieronder een overzicht.

Woningen Het Spaanse Leger

We benoemden hierboven al de opgeleverde woningen in de nieuwbouwwijk Het Spaanse Leger. Deze woningen aan Kroonwerk en Lunetten zijn geschikt voor een- en meerpersoons-huishoudens uit alle leeftijdsgroepen. Dat betekent potentiële woonruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt, maar het biedt ook de mogelijkheid aan senioren om door te stromen. Onder de nieuwe huurders van Lunetten is een jong stel die voor het eerst gaat samenwonen. Dilara en Lucas delen hun enthousiasme: "We zijn blij dat we hier nu (samen)wonen."

Project De Goede Woning

Voor de doelgroep woningzoekenden die op zoek is naar een levensloop- of eengezinswoning biedt het nieuwbouwproject De Goede Woning in Nijkerkerveen uitkomst. Half december worden 21 levensloopwoningen opgeleverd waarvan 15 tussenwoningen en 6 hoekwoningen. De woningen hebben 3 slaapkamers, met de badkamer en 1 slaapkamer op de begane grond. De overige 2 slaapkamers bevinden zich op de verdieping. Daarnaast komen er

8 eengezinswoningen met eveneens 3 slaapkamers. De woningen binnen dit project zijn voorzien van een bodemwarmtepomp, mechanische ventilatiesysteem met warmteterugwinning en zonnepanelen.

Het Nieuwe Sint Jozef

Een ander project waar WSN momenteel mee bezig is, is Het Nieuwe Sint Jozef. Dit is 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 Baken 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'. 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.

Laatste fase Doornsteeg

De ontwikkeling van de Nijkerkse wijk Doornsteeg is in volle gang. Inmiddels zijn twee van de drie fases afgerond. Als het hele gebied is ontwikkeld, zijn er in totaal 1300 woningen gerealiseerd. In de derde en laatste fase van de woonwijk Doornsteeg worden 650 woningen en appartementen gebouwd, geschikt voor diverse doelgroepen. Het gaat om ten minste 35% sociale huur- en koopwoningen, ten minste 10% lage middeldure huur- en koopwoningen en tenminste 15% hoge middeldure huur- en koopwoningen. Kenmerkend voor Doornsteeg is de dorpse uitstraling, die ontstaat door de architectuur van de woningen, de situering ervan, de inrichting van de openbare ruimte en het groen, maar ook door details als het gebruik van baksteen als gevelmateriaal en groene hagen als erfscheidingen.



Huurders Dilara en Lucas ontvangen in november de sleutels van hun nieuwe woning aan Lunetten in Nijkerk waar ze voor het eerst gaan samenwonen. Bron: WSN

Als HON zijn we blij met het extra woningaanbod in onze gemeente. We blijven vinger aan de pols houden om te zorgen dat de prestatieafspraken worden nagekomen.

Ruim kwart inkomen gaat op aan huur

In 1990 waren huurders gemiddeld nog 19,7% van hun inkomen kwijt aan de huur. In 2021 was deze huurquote gestegen naar 25,6%, meer dan een kwart van het inkomen ging op aan huur. Vooral in de commerciële huursector kost wonen veel, maar ook in de corporatiesector is sprake van hoge woonlasten.



De huurprijzen zijn in de afgelopen 30 jaar harder gestegen dan de inflatie. Ook de loonontwikkeling bleef achter bij de woonlasten van huurders. De Woonbond concludeert dit in een onderzoek gebaseerd op cijfers van het CBS en het ministerie. De totale woonlasten - inclusief energie en gemeentelijke belastingen - namen bij huurders in 2021 toe tot 33,2% van het inkomen. Woningeigenaren

waren 22,4% van hun inkomen kwijt aan wonen. Hoge huurstijgingen, een kleinere sociale huursector en een fors gegroeide vrije huursector zijn hier volgens de Woonbond de oorzaak van.

Maatregelen nodig voor betaalbare huur

De Woonbond vindt het hoognodig dat er maatregelen genomen worden om de woonlasten te verlagen. Directeur Zeno Winkels: "Er moet een meerjarige inzet komen om huren weer betaalbaar te maken. Zo moeten de jaarlijkse huurverhogingen onder de loonontwikkeling liggen, zowel in de sociale als de vrije sector. Ook moeten huurprijzen in de vrije sector gereguleerd worden om woekerprijzen te voorkomen. En de oneerlijke inkomensafhankelijke huurverhoging moet zo snel mogelijk afgeschaft worden."



*Het bestuur van
HuurdersOrganisatie Nijkerk
wensst je fijne feestdagen
en een gelukkig nieuwjaar.*

*Ron Weil, José Broekhuizen,
Gerrit van Breda en Andy van den Dop*



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)