

klinktaal

ACTIE TEGEN DE
VERHUURDERHEFFING
THEMA DUURZAAM
ISOLATIE

3/2020



colofon

Klinktaal is een uitgave van
Huurderbelangenvereniging de Klink
voor huurders van Portaal Nijmegen

Graafseweg 274
6532 ZV Nijmegen T 024 - 3 777 105
www.hbvdeklink.nl
info@hbvdeklink.nl

Aan deze editie werkten mee:

Max van den Berg
Jos Holleman
Jelleke Wehberg
onze juridisch adviseur
Jaap van Leeuwen
Joep Winters

Vormgeving

Rhea Strik Visual Art

Cartoon

Creative studio "Filter 81", Den Haag

Foto's

Omslag en binnenwerk met dank aan:
"Ijsselglas" Kampen,
"Ariba" Den Haag en KSB-Bouw

Druk

Drukkerij DPN Nijmegen

Oplage / editie

11.175 stuks 20 ste editie, maart 2020

voorwoord

Deze Klinktaal staat voor een groot deel in het teken van duurzaamheid, een inmiddels een alom gehoorde term. We moeten de CO² uitstoot beperken, maximaal 100 km/p.u. rijden en liefst elektrisch, de veestapel moet inkrimpen en onze woningen moeten energiezuiniger worden. Dat is een hele opgave voor Portaal en de andere corporaties in het land.

Als hoofdartikel vind je deel 1 over duurzaamheid. Dit gaat over isolatie. In het oktobernummer komt deel 2 over energemaatregelen. Die editie gaat alleen naar de leden van de Klink, deze naar alle huurders van Portaal Nijmegen. Als je nieuwsgierig bent is er nog genoeg tijd om lid te worden. Aanmeldingskaartje staat op pagina 9/10.

Onze juridische medewerker heeft weer een lezenswaardig artikel over duurzaamheid geschreven naar aanleiding van een praktijkgeval.

Maar het belangrijkste nieuws gaat over de landelijke actie naar Den Haag toe om als huurders een krachtig protest te laten horen tegen de verhuurderheffing die drie maanden van onze huur elk jaar direct in de schatkist doet verdwijnen. Daar zien we niets van terug. En het wordt ook niet besteed aan het oplossen van de huidige wooncrisis. Stem dus mee en teken de petitie!

Natuurlijk is er de jaarlijkse financiële verantwoording van de Klink en de uitnodiging voor de halfjaarlijkse ALV, de algemene leden vergadering. Het thema is dan ook duurzaamheid, naast de verenigingszaken.

Wij zijn hard op zoek naar nieuwe bestuursleden en daarom besteden we dit keer extra aandacht aan de inhoud van de functie en wat daarbij komt kijken. Het zou zonde zijn als de Klink door gebrek aan menskracht haar belangrijke taken niet meer kan vervullen. We zoeken met name een secretaris.

Tot slot wil ik nog een woord van dank uitspreken aan iedereen die sinds 2011 zijn bijdrage levert en heeft geleverd aan de Klinktaal. Als je wat te melden hebt over bijvoorbeeld wat er in jouw wijk speelt, laat het weten en schrijf zelf mee!

Max van den Berg,
Eindredacteur



Verduurzaming deel 1 *isolatie*

Portaal heeft een belangrijke taak te vervullen om hun woningen duurzamer te maken. Dat is de opdracht van de regering. Het geldt voor alle corporaties. Hiervoor zijn diverse maatregelen mogelijk. Het nodige is al uitgevoerd, andere staan in de planning.

Portaal gaat uit van het principe van woonlastenwaarborg: huur plus energiekosten blijven gelijk.



Isolerend glas

Dit is een eenvoudige maatregel die al bij veel woningen is uitgevoerd. Het komt neer op het vervangen van de enkelglas ruiten door dubbel- of zelfs driedubbel glas. De nieuwste technische ontwikkelingen hebben geleid tot zogenaamd HR++ glas. Als direct gevolg van het plaatsen hiervan daalt het energieverbruik met 17% en woon je comfortabeler omdat er geen kou meer afstraalt van de ramen. Deze klus kan in één dag geklaard zijn.



Vloerisolatie

Dit heeft meer voeten in aarde en werkt vooral goed bij houten vloeren. Maar ook voor beton vloeren levert dit resultaat. De werklui komen bij je over de vloer, of liever gezegd daaronder, want in de kruipruimte brengen ze isolerende bekleding aan op de onderkant van de vloer of wordt de kruipruimte volgespoten met isolerend materiaal.

Het resultaat is 13% besparing en geen koude voeten meer. Afhankelijk van het oppervlak kost dit één of twee dagen. Als de toegang tot de kruipruimte direct achter de voordeur ligt, wat meestal het geval is, blijft de overlast beperkt.

Zie volgende pagina ►



Spouw



Dak



NOM-woning

DE GENOEMDE BESPARING PER MAATREGEL ZIJN VOOR EEN MATIG GEISOLEERDE TUSSENWONING BIJ EEN GASVERBRUIK VAN 2.200 m³ ENERGIEREKENING 180 P.M. LABEL F

Spouwmuurisolatie

Hierbij wordt de woning als het ware voorzien van een extra voering. De ruimte tussen de spouwmuren wordt opgevuld met isolerende korrels die via een of meer gaten in de buitenmuur vanaf de buitenkant worden ingespoten. Energiebesparing is 19% en je hoeft er misschien niet eens voor thuis te blijven. De gaten worden daarna weer netjes gedicht.

Dakisolatie

Via het dak verdwijnt de meeste warmte uit huis. Door binnen of van buiten een isolerende laag aan te brengen komt hierin een aanzienlijke verbetering. Er is wel overlast omdat de werklieden met het materiaal de trappen op moeten of met steigers en ladders aan de gang gaan. Dat kan dan ook niet zonder lawaai. Maar wel met een energiebesparing van 40%. De duur van de werkzaamheden zijn twee tot vier dagen.

Het uiteindelijke doel

De bedoeling is dat vóór 2050 alle (huur)woningen CO² neutraal worden. Daar bestaan verschillende mogelijkheden voor. Eén ervan heet 'nul op de meter' (NOM). Het huis wekt de energie op die het nodig heeft, of meer.

Het is nog lang niet zover, maar er wordt aan gewerkt. We bezochten een proefwoning waar NOM is gerealiseerd.

Ook in de Waalsprong staat een rijtje NOM-woningen. Hierbij wordt veel nieuwe technologie toegepast. Voorlopig is de opgave om gemiddeld label B te halen voor eind 2022.

Landelijke inspanningen

De Woonbond (*huurders*) en Aedes (*corporaties*) blijven werken aan de realisatie van het klimaatakkoord (2019). In hun *Sociaal Huurakkoord* zijn afspraken gemaakt over beperking van de huurverhogingen (*inflatievolgend*) en over huurbevriezing en huurverlaging voor mensen met lage inkomens in te dure woningen. We hopen dat de onderhandelingen met Den Haag gunstig verlopen voor de huursector en een bijdrage leveren aan het oplossen van de huidige woonkrisis.

In de Klinktaal van oktober volgt deel 2 van dit onderwerp over verduurzaming. Het zal dan gaan over energiematregelen.



DOE MEE MET ONS

ONLANGS HEBBEN ONZE LEDEN EEN BRIEF ONTVANGEN MET DE OPROEP TOE TE TREDEN TOT HET BESTUUR VAN DE KLINK

BESTUUR!

DEZE OPROEP DOEN WIJ NU OOK AAN ALLE HUURDERS VAN PORTAAL IN NIJMEGEN

Menskracht tekort

Omdat er in december twee leden van ons bestuur zijn afgetreden komen we nu menskracht tekort om alle onderwerpen te behandelen. Misschien zit er iets tussen wat jouw interesse heeft of wekt. Bijvoorbeeld *het jaarlijks onderhandelen over de prestatieafspraken met de gemeente, de corporaties en de huurderbelangenverenigingen om te komen tot een goed beleid voor de Nijmeegse woningmarkt. Hoe realiseren we voldoende en geschikte woningen? Hoe maken we de wachtlijsten korter?*

Elk jaar is er een herziening van deze afspraken en wat er van tot stand gekomen is. Voor bijdragen aan de Klinktaal zoeken we ook medewerkers. Kun je een stukje schrijven of mooie foto's of illustraties maken?

Adviezen

Jaarlijks is er ook het advies over diverse onderwerpen zoals *de huuraanpassing, het verkoopbeleid, de verduurzaming en de geplande renovaties*. Hierin werken wij samen met onze zusterorganisaties in de vijf regio's waar Portaal actief is. We hebben al aardig wat invloed gehad op het beleid van Portaal. We kijken met de blik van de huurder. In het belang van alle huurders.

Hoe werkt het

Wij vergaderen en overleggen in een open en prettige sfeer, met ruimte voor ieders inbreng. En natuurlijk in goede samenwerking met elkaar, de andere huurderorganisaties en Portaal. Het gaat om vrijwilligerswerk, er staat wel een kleine vergoeding tegenover. En het tevreden gevoel dat je wat betekent voor de andere huurders. Wij kennen ook een onkostenvergoeding.

Voldoende tijd

Het vraagt een zekere tijdsinvestering, ook voor het doornemen van documenten. Er zijn jaarlijks tien vergaderingen van het bestuur, vier met Portaal regionaal en twee landelijk. Daarnaast het overleg met de gemeente Nijmegen en onze zusterorganisaties in de andere regio's. Een vergadering duurt ± twee uur.

Wij kennen een ruime inwerktijd van drie maanden waarbij je ondersteund wordt door ons bestuur. Voorwaarde is dan wel dat je lid bent van onze belangenvereniging.

Er is ook de mogelijkheid deel te nemen aan een werkgroep die zich richt op een bepaald onderwerp dat jouw interesse heeft. En hiervoor hoeft je niet perse lid te zijn.

Kom de Klink versterken! Alle hulp is welkom!

Ondersteuners

We laten ons ondersteunen door enkele professionele krachten op onder meer juridisch gebied, de adviezen en de aanpak van ons beleid. Op onze website kunt je je alvast oriënteren over de verschillende aandachtspunten: www.hbvdeklink.nl

De Klink hoopt op veel reacties. Kom eens kennismaken!

Huurderbelangenvereniging de Klink (HBV)

Graafseweg 274 - 2.09 (Augustinusgebouw)

6532 ZV Nijmegen

E info@hbvdeklink.nl

T 024 3 777 105

Aanwezig op maandag- dinsdag- en donderdagochtend.



In 2013 voerde kabinet Rutte II de verhuurderheffing in, een extra belasting ingesteld voor woningcorporaties om de toenmalige crisis het hoofd te bieden. Dit zou tijdelijk zijn maar loopt tot op de dag van vandaag door. En elk jaar wordt het meer. In maart 2014 schreven we hier al over.

Oude crisis, nieuwe crisis

Deze tijdelijke extra belasting was een crisismaatregel, bedoeld om in tijden van economische tegenslag het oplopen van de staatschuld te beperken.

Nu deze crisis achter de rug is en de staatschuld historisch laag, is de grond onder de verhuurderheffing weggefallen. Deze was eigenlijk al niet rechtvaardig te onderbouwen. Waarom alleen de sociale huursector extra belasten? Wel de corporaties en niet de multinationals? Met het oplossen van de ene crisis is een nieuwe crisis ontstaan. Het kabinet moet inzien dat het in stand houden van de verhuurderheffing tot een woonramp leidt.

Onrechtvaardige belasting

30/3 - 14/

Is het rechtvaardig dat dankzij het beleid van het huidige kabinet de mensen met de smalste beurs opdraaien voor de gevolgen van de problemen op de woningmarkt?

Verhuurderheffing

Zwakste schouders, zwaarste lasten

De nog steeds lopende verhuurderheffing wordt feitelijk opgebracht door de huurders. Drie maanden huur per jaar (!) van alle huurwoningen vloeit rechtstreeks naar de schatkist. Wij spreken dus liever van een 'huurderheffing'. De minder draagkrachtigen worden zo nog extra belast.

En als dat geld nu ten goede zou komen aan woningverbetering of nieuwbouw in de sociale sector dan zou het een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort en de verduurzaming. Maar dat is dus niet het geval.

De politiek

Natuurlijk is de wooncrisis onderwerp van discussie in Den Haag. In de tweede kamer is een meerderheid van CDA, CU, GL, SP en PvdA vóór het afschaffen van de verhuurderheffing om de fiscale druk op corporaties te verlichten. D66 schaarde zich tijdens het debat achter dit standpunt. Minister Van Veldhoven (BZK) wil ondanks toenemende druk uit de Tweede Kamer de verhuurderheffing nog niet afschaffen.

Want afschaffen betekent een gat op de begroting van 1,7 miljard euro. De partijen kunnen het aankaarten bij de begroting maar moeten dan zelf voor dekking van dit bedrag voorstellen doen. Daarmee schuift hij zijn verantwoordelijkheid af.

Kom in actie!

Over de wooncrisis wordt veel gepraat, maar het is tijd voor actie! Den Haag, word wakker en schaf de verhuurderheffing af! De huurderorganisaties van Portaal zijn een landelijke actie begonnen (met ondersteuning van Portaal) om Den Haag duidelijk te maken dat het zo niet langer kan. Het is de bedoeling dat alle huurderorganisaties uit het hele land zich hierbij aansluiten zodat er een massaal protest klinkt. *We laten ons niet langer bestelen!* Hoe meer mensen meedoen, hoe groter de impact.

Goede redenen voor de huurders

- de huren betaalbaar houden
- woningen bouwen (en daardoor wachtlijsten verkorten)
- woningen verduurzamen

Als de voorziene verhoging van de (ver)huurderheffing doorgaat ontkomen de corporaties er niet aan de huren extra te verhogen. Iets wat ze absoluut niet willen.

Het lukt het kabinet niet om de wooncrisis op te lossen. Sterker nog; er dreigt een woonramp. Huurders en woningzoekenden zijn daar de dupe van en betalen de rekening.

Het moment is nú

Op 25 maart gaat de site www.wegmetdeverhuurderheffing.nl de lucht in. Daar vind je ook een link naar de petitie, hoe meer ondertekenaars hoe beter. Samen gaan we ons best doen om zoveel mogelijk huurders (en sympathisanten) te laten stemmen tegen de verhuurderheffing.

Roep iedereen op die je kent via social media (facebook) om mee te doen. Gebruik de hashtags: **#wegmetdeverhuurderheffing** en **#huurdersinactie**. Enthousiasmeer je burens en bekenden!

de petitie staat open van 30 maart tot 14 april

Er wordt een mix aan communicatiemiddelen ingezet om de actievoerende huurders te ondersteunen bij het ophalen van stemmen. Zoals een actiewebsite, advertenties voor lokale media, advertenties op social media, een flyer, persberichten enzovoorts. <





**In deze rubriek
willen wij u informeren over uw rechten
als huurder en hoe
u deze het gemakkelijkst kunt bereiken.
Deze keer nemen we u mee in het verhaal
van Esma.**



Huurders halen verhaal

Casus

Esma is een jonge moeder met drie kleine kinderen, van 8, 6 en 3 jaar oud. Ze is een paar jaar geleden verhuisd nadat ze van haar man is gescheiden.

Ze woont in een appartement met drie slaapkamers.

De woning is tamelijk verouderd, maar wel groot genoeg voor haar en de kinderen.

Na drie jaar is Esma in de buurt aardig gesetteld en heeft ze haar huis ook mooi kunnen opknappen.

Op 'n goed moment krijgt ze een vervelend bericht. De verhuurder wil haar woning renoveren; ze krijgt een nieuwe badkamer, een nieuwe keuken, nieuwe ramen en zelfs de buitenmuur wordt geïsoleerd.

Wat te doen

Esma weet niet zo goed wat ze hier mee aan moet. Heeft ze alles net op orde, kan ze opnieuw haar spullen bijeen rapen en tijdelijk verhuizen, en de muren opnieuw schilderen. En ook nog een huurverhoging er bovenop.

Kan ze dit alles niet weigeren? Esma vraagt zich af wat haar rechten zijn.

Wie weet meer...

De buurvrouw vertelt Esma dat de verhuurder met een groep buurtbewoners spreekt over de verbouwplannen.

Ze komen iedere week samen en de *bewonerscommissie*, zoals dat heet, krijgt weer hulp van de huurdervereniging om te onderhandelen over de renovatieplannen en de financiële compensatie voor de huurders.

Een lid van de bewonerscommissie vertelt haar dat de verhuurder met haar situatie rekening moet houden.

Dit betekent dat ze een vervangende woning kan krijgen want ze heeft drie kleine kinderen en er is veel overlast.

Dat is op zich prettig. Maar Esma blijft hoe dan ook toch met een aantal vragen zitten; *Moet ze zich de werkzaamheden laten gevallen?*

Waarom is het voor haar zo belangrijk dat de woning geïsoleerd wordt?

Hoe zit het met de huurverhoging?

Op advies van de bewonerscommissie neemt ze contact op met de huurdervereniging.

Hoe het werkt...

De secretaris van de huurdervereniging maakt een afspraak met Esma en legt haar een en ander uit.

Volgens de wet moet je als huurder toestaan dat de verhuurder je woning mag verbeteren. Soms gaat het alleen over je eigen woning; bv als er een nieuwe badkamer of keukens geplaatst wordt.

Vaker geldt de verbetering voor meer woningen tegelijkertijd, bijvoorbeeld als er zonnepanelen op een flatgebouw geïnstalleerd worden, of de gevels

van de woningen van isolatie worden voorzien.

Verhuurders mogen een deel van de kosten terugvragen door een huurverhoging. Daarmee kunnen ze de renovatie bekostigen.

Deze kan alleen plaatsvinden wanneer een meerderheid van de huurders ermee instemt. Dat is wettelijk bepaald op minstens 70%.

In de wijk van Esma heeft een meerderheid van de bewoners ja gezegd waardoor zij er niet

aan ontkomt om de werkzaamheden te laten plaats vinden.

Zij wil graag weten wat de situatie voor haar persoonlijk aan voordeel oplevert. Als de secretaris haar voorrekenet wat isolatie gaat betekenen blijkt dat ze zo'n 50% minder aan stookkosten kwijt is.

Dat scheelt al gauw een paar tientjes per maand. En houdt in dat Esma tegen een kleine huurverhoging veel geld kan besparen op de energierekening. *En dat is goed nieuws!*



de klink

belangen van huurders

postzegel
niet nodig

Antwoordnummer 2178

6500 WC Nijmegen

tip

Krijgt u een renovatievoorstel van de verhuurder?

Dan kunt u altijd contact opnemen met de Klink voor een advies en de mogelijkheden die u als huurder heeft.



HUURANPASSING 2020

Ook voor dit jaar is er een overleg en advies geweest over de huuraanpassing. Dit is voor de verschillende inkomens en huren vastgesteld. In eerste instantie wilde Portaal afwijken van onze meerjarige afspraken voor de laagste inkomens door inflatie (volgens afspraak) met 1% extra te verhogen. Na onderhandelingen met de huurderorganisaties is dit plan geschrapt. Portaal zegt dat deze verhogingen nodig zou zijn voor het dekken van het tekort.

DE CIJFERS

Het plaatje ziet er nu als volgt uit:
Inkomens tot 43.574 krijgen 2,6% verhoging bij een huur tot 737,14
Inkomens tot 43.574 krijgen 0% verhoging bij een huur hoger dan 737,14
In beide gevallen was de door de regering toegestane verhoging 5,1%
Inkomens hoger dan 43.574 met een huur lager dan 100% maximaal redelijk krijgen 6.6%

VRIJE SECTOR

Voor huurders van een vrije sectorwoning gaat de huur 2,6% (inflatievolgend) omhoog. De bedragen worden jaarlijks vastgesteld door de regering. Onder de huurgrens van de 737,14 is er recht op huurtoeslag, daarboven heet het vrije sector. Wat doen we eraan? Zie hier voor het artikel over de verhuurderheffing en onze voorgenomen actie.

COMMISSIE HUURMAATWERK

Huurders die toeslag ontvangen en een hoge middenhuur betalen (tussen de 607,46 en 737,14) kunnen in uitzonderingsgevallen een aanvraag indienen bij de Commissie Huurmaatwerk van Portaal voor huurbevrozing of verlaging. Bv bij een sterke vermindering van hun inkomen. De huurderorganisaties hebben erop aangedrongen deze mogelijkheid onder de aandacht te brengen in de aankondiging van de huuraanpassing van dit jaar.

INDIVIDUELE WONINGVERBETERING

De huurverhoging van 5,5% voor individuele woningverbeteringen hangt samen met de stijgende materiaal- en loonkosten voor de aannemers die dit werk uitvoeren. Portaal voorziet dat de kosten voor 2020 ten opzichte van 2019 met 10% stijgen. Hopelijk zien deze huurders dit terug in besparing op de energiekosten en de verhoging van hun wooncomfort.



Ja, ik word lid van de huurderbelangenvereniging de Klink

Naam

Adres

Postcode / woonplaats

Email Telefoon

Ik ga ermee akkoord dat de contributie van 0,30 per maand bij de huurbetaling wordt geïnd. Het lidmaatschap wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij ik verhuis naar een woning die niet in beheer is bij Portaal Nijmegen, of om andere redenen te kennen geef geen lid meer te willen zijn.

Datum Handtekening

De Klink houdt rekening met uw privacy, zie de verklaring op hbvdeklink.nl of vraag deze schriftelijk op.

RESULTATENREKENING

(WINST EN VERLIESREKENING)

2019

Omschrijving	Boekjaar	Boekjaar	Begroting	Begroting
Baten	2018	2019	2019	2020
Ontvangen contributie	3.446	3.249	3.480	3.360
Bijdrage Portaal	83.528	81.453	81.454	87.813
Totaal baten	86.974	84.702	84.934	91.173
Lasten				
Vrijgestelde vergoedingen	8.485	10.360	10.360	10.360
Studiekosten	1.695	-	2.000	2.000
Koepel	-	-	-	-
Extern advies	10.968	9.205	15.100	19.375
Administratieve ondersteuning	18.211	20.145	22.756	23.688
Huur gebouw	4.871	5.022	5.393	5.744
Geboekt op kosten automatisering	-	-	1.000	1.000
Vergoeding commissies	568	351	1.500	1.500
Representatiekosten	236	213	400	400
Reis- en verblijfkosten	396	655	800	800
Vergaderkosten	365	283	400	400
Kosten automatisering	7.698	4.425	4.800	4.800
Telefoonkosten	515	543	622	622
Contributies & abonnementen	-	-	120	120
Verzekering algemeen	342	347	360	360
Kantoorartikelen	45	16	175	175
Notaris & advocaatkosten	-	-	-	-
Drukwerk & papier	10.386	8434	10.768	10.949
Kopieerkosten	488	15	600	600
Porti	7.161	7.344	7.500	8.000
Bankkosten	161	161	180	180
Overige algemene kosten	11	41	100	100
Diverse lasten	-	-	-	-
Totale lasten	72.573	67.642	84.934	91.173
Saldo over	14.401	17.060	-	-
	86.974	84.702	84.934	91.173



ALGEMENE LEDENVERGADERING MAANDAG 6 APRIL 2020 OOK NIET- LEDEN ZIJN WELKOM!

Maandagavond 6 april houden we onze Algemene Ledenvergadering in zaal 11 van Wijkcentrum Titus Brandsma, Tweede Oude Heselaan 386, 6542 VJ Nijmegen. We nodigen u van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen.

De vergadering begint om 20:00 uur. Koffie en thee staan klaar vanaf 19:30 uur.

Wijkcentrum Titus Brandsma is te bereiken met lijn 6 van Breng. Verder is het Centraal Station op loopafstand.

AGENDA

- | | |
|-----------|---|
| 20.00 uur | Opening en vaststelling agenda, mededelingen |
| 20.05 uur | Thema: "Duurzaamheid" spreker Marcel van Haren <i>(werkzaam bij een isolatiebedrijf)</i> |
| 20.45 uur | Gelegenheid tot het stellen van vragen |
| 21.00 uur | Pauze |
| 21.15 uur | Verenigingszaken <ul style="list-style-type: none">- Verslag Algemene Ledenvergadering van 2 december jl.- Jaarrekening 2019- Voortgang Lopende Zaken |
| 21.50 uur | Rondvraag |
| 22.00 uur | Sluiting |

We hopen u te kunnen begroeten op maandag 6 april. Graag tot dan!

Met vriendelijke groet,

Max van den Berg, voorzitter

DE KLINK BELANGEN VAN HUURDERS VAN PORTAAL NIJMEGEN
GRAAFSEWEG 274 6532 ZV NIJMEGEN T 024 - 377 71 05

