

10 / 2014

klinktaal



**VERHUURDERHEFFING
IS DIEFSTAL
WAALSPRONG
NIEUWE KANSEN
BEWONERSCOMMISSIES
NOODZAKELIJK**

colofon

Klinktaal is een uitgave van
Huurdersbelangenvereniging 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
Kees Merkelbach
Jelleke Wehberg
Elize Sopacuwa, Huurdershuis

Vormgeving

Rhea Strik Visual Art
www.rheastrik.nl

Druk

Drukkerij Efficient Nijmegen

Oplage / editie

1250 exemplaren
Nummer 10, oktober 2014

Foto's

Nijmegen Noord, Kees Merkelbach

van de redactie

Ja, daar is-tie weer!, de nieuwe Klinktaal. Op de achterpagina vindt u de uitnodiging voor onze ALV, de algemene ledenvergadering. Voor de eerste keer houden we deze in de Waalsprong, omdat Portaal daar een flink aantal huurwoningen heeft gebouwd. We willen ook deze nieuwe huurders graag betrekken bij de Klink. Een van hen heeft een artikel geschreven over de initiatieven die de bewoners daar ondernemen om de leefbaarheid in hun wijk te bevorderen. Dat vindt u op pagina 3 en 4. Die leefbaarheid is ook het onderwerp dat aan de orde komt in het eerste deel van de ALV. We hebben Ger Hesseling uit het Waterkwartier bereid gevonden hierover het een en ander te vertellen. Hij heeft jarenlange ervaring met participatie en zal een aantal voorbeelden aandragen. Zo kunnen we van elkaar leren!

Ook de vaste rubriek Weet je Wetje van Elize Sopacuwa haakt aan op dit thema, zie pagina 5. Daarna is er nog een uiteenzetting over de verhuurderheffing die minister Blok heeft opgelegd aan de woningcorporaties. Die zijn tandenknarsend akkoord moeten gaan. Slecht nieuws voor de huurders, want het leidt tot verdere verzwaring van de huurlasten.

We worden opnieuw gepakt. Portaal gaat voor de maximale huurverhoging om dit te kunnen betalen. De stem van de huurder is hierin niet gehoord, ondanks dat de Woonbond zich hiervoor stevig heeft ingezet. Helaas kunnen we geen positief nieuws hierover melden, maar ik hoop toch dat u deze Klinktaal met plezier zult lezen. Het korte nieuws in de Klinket is zoals altijd informatief. Sluit u aan bij ons Klinkpanel, zodat wij weten hoe onze leden erover denken! Kijk hiervoor op onze website.

Max van den Berg,

Voorzitter de Klink

P.S. De foto's zijn natuurlijk gemaakt in Nijmegen Noord.

Huurder nogmaals de dupe

De verhuurderheffing

Woningcorporaties moeten over hun bezit jaarlijks een verhuurderheffing betalen van in totaal 1,7 miljard euro. De afdracht van Portaal is 29,9 miljoen voor 2014. Het loopt op tot 42,1 miljoen in 2017.

Dit is gewoon gelegaliseerde diefstal. 'Accijns' op huren verhogen, net als op benzine en tabak. En alleen voor huurders. Maar een woning is een eerste levensbehoefte!

Huurderbelangen geschaad

Minister Blok heeft bedacht dat het een aardige bijdrage aan het terugdringen van het begrotingstekort zou zijn als de woningcorporaties een deel van hun inkomsten als extra heffing zouden betalen. De overkoepelende organisatie Aedes heeft hierover onderhandeld met de minister. Deze bleek onwrikbaar in zijn eis. De bestuursvoorzitter van Portaal, Bert Keijts, was hierbij direct betrokken als onderhandelaar, als bestuurslid van Aedes.

Toch vreemd dat er geen makelaarsheffing of bankenheffing wordt opgelegd.

Verdere onderhandelingen

Bij de andere bespreekpunten werden nog enkele eisen van de minister afgezwakt. Zo mogen de corporaties nog woningen bouwen en verhuren boven de grens voor huurtoeslag van 699 euro. Ze mogen landelijk blijven opereren, terwijl de bedoeling van de minister eigenlijk was om slechts kleine regiogebonden corporaties toe te staan, die alleen mochten opereren op de sociale woningmarkt. Maar het geld van de verhuurderheffing kan niet meer geïnvesteerd worden in sociale woningbouw, en renovatie en onderhoud lopen vertraging op. Energiebesparende maatregelen worden op de langere baan geschoven en overgelaten aan het initiatief van de huurder. Uiteindelijk heeft het belang van de corporaties zwaarder gewogen dan dat van de huurders.

Krokodillentranen

Aedes legt het uit aan de huurders: *'Door akkoord te gaan met de afspraken, nemen we nog niet de verantwoordelijkheid'* *'Het is een voldongen feit, dat is een hard gelag, voor corporaties en voor huurders, maar hier zullen we mee moeten leven.'* Maar: *'Aedes blijft toezien op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en zet zich ervoor in om bij een nieuw kabinet de verhuurderheffing van tafel te krijgen.'* Foute keuzes, loze praat, vindt de Klink. Voorlopig is de betaalbaarheid van een huurwoning door de stevige verhogingspercentages steeds meer een illusie. In twee jaar stegen de huren met gemiddeld 9,2%. Maar dat hoeft u niet te vertellen, dat heeft u zelf wel gemerkt

Wat doet Portaal?

Portaal gaat de te betalen verhuurderheffing voor 50% halen bij ons, de huurders, en voor 50% door interne reorganisatie. Er gaan dus ontslagen vallen, twee op de tien werknemers vliegen eruit. De Klink is om advies gevraagd bij deze reorganisatie maar door de snelle invoering hebben we maar een zeer beperkte invloed. Intussen krijgen we als huurder weer een huurverhoging van minimaal 4% voor de kiezen. Al met al wordt het huren van een woning zo langzamerhand een stevige aanslag op de smalle beurs. Tel uit je verlies aan koopkracht.



Behoud huurtoeslag

Wij zijn wel blij dat de voorgestelde bezuiniging op de huurtoeslag van tafel is in de miljoenennota. Korten op de huurtoeslag raakt vooral de huurders met de laagste inkomens. Eerder had het kabinet een korting van 31 miljoen euro aangekondigd die nu niet doorgaat. De Woonbond was ook fel tegen het korten op de huurtoeslag.

De keerzijde

De verhuurderheffing kost de schatkist uiteindelijk geld. Het kabinet loopt alleen al aan BTW-inkomsten 1,5 miljard euro mis. De overheid int daarnaast minder loonbelasting. Bovendien stijgen de uitgaven aan uitkeringen door de werkloosheid in de bouw en voor de ontslagen corporatiemedewerkers. Minister Blok (VVD) heeft blijkbaar geen blik voor het totaaloverzicht.

Investeren, helaas

De corporaties hadden voor de periode 2013-2021 zo'n 11 miljard euro aan investeringsplannen. Door de verhuurderheffing blijft hiervan niet meer dan 4 miljard euro over. Driekwart van de woningcorporaties moet investeringen in nieuwbouw en renovatie stil leggen. Waar moeten al die starters op de woningmarkt dan wonen? Binnen hun mogelijkheden investeren corporaties zo veel mogelijk. Hiervoor komt uit het energieakkoord landelijk 400 miljoen euro beschikbaar voor energiebesparende maatregelen in de sociale huursector. Verder vervalt de BTW-integratieheffing. Een rare heffing over het toepassen van je eigen materialen bij renovatie. Dit scheelt jaarlijks 60 miljoen euro aan belasting. Het is maar een schamel bedrag vergeleken met de 1,7 miljard van de verhuurderheffing.

Koerswijziging

De Klink vindt dat Portaal zou moeten bouwen voor de steeds groter wordende groep van alleenwonende mensen. Kleiner en dus goedkoper. Dit hebben we ook voorgesteld aan Portaal. Als je geen Mercedes kunt betalen ben je ook blij met een Fiat Panda. Wonen moet betaalbaar zijn en blijven!





Elize Sopacuwa
van de Huurdersbalie
is gespecialiseerd
in het Huurrecht en
helpt de Klink en
individuele huurders
als het nodig is.
Deze keer gaat het
over de taak en
aktiviteiten van
bewonerscommissies

Weet je Wetje

Met zijn allen bereik je meer

Taak bewonerscommissies

Sinds de invoering van de Overlegwet hebben bewonerscommissies meer mogelijkheden gekregen om voor hun rechten op te komen.

Toch is het soms niet helemaal duidelijk met welke problemen een bewonerscommissie zich bezig houdt.

Kees en Margriet wisten ook niet zeker of zij met hun probleem bij de bewonerscommissie moesten aankloppen.

Wat is het geval?

Margriet en Kees zijn sinds enkele weken weer teruggekeerd in hun oude woning.

Ze hebben net een grootschalige renovatie achter de rug, waarvoor ze enkele maanden het huis uit moesten.

Alle woningen zijn van binnen opgeknapt en de voortuinen hebben nieuwe hekwerken op de erfafscheiding, waardoor iedereen meer privacy heeft gekregen. De buurt ziet er veel groener uit en alle huizen zijn van binnen erg mooi geworden.

In de winter wordt het 's avonds sneller donker. Dan blijkt dat er toch nog een probleempje is.

Doordat de hekwerken hoger en groener zijn dan voorheen, valt er minder licht van de straatverlichting op de voortuinen. Vooral in de doodlopende hoek van de

straat is het een stuk donkerder. Daar wonen Kees en Margriet. Zij zijn al op leeftijd, waardoor zij zich eigenlijk niet meer zo veilig voelen als voorheen. Daarnaast wordt het pleintje ineens ook gebruikt door jongeren uit de buurt om elkaar te ontmoeten. Dat zorgt voor geluidsoverlast. Dit allesgeeft de verbouwing een nare bijmaak...

Wat zegt de wet hierover?

Een bewonerscommissie heeft tijdens een renovatie de taak om namens huurders met de verhuurder te overleggen over de planvorming en uitvoering van de renovatie.

Wanneer er een probleem is, dat meerdere huurders betreft, kan een bewonerscommissie dit aankaarten bij de verhuurder.

In het geval van Margriet en Kees ontstond er ook een feitelijk onveilige situatie.

Als een bewoner valt, of schade heeft doordat een tuinpad niet goed verlicht is, dan kan dit onder de juridische verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen.

Daarnaast kan structurele overlast leiden tot aantasting van het woongenot, waarvoor de verhuurder in beginsel verantwoordelijk is.

Het probleem van Margriet en Kees gold ook voor meerdere bewoners. Daarom is het logisch





dat zij dit meldden bij de bewonerscommissie, die dit vervolgens heeft aangekaart bij de verhuurder.

Hoe verging het Margriet en Kees?

Na overleg met de bewonerscommissie werd er een kleine enquête gehouden.

Daaruit bleek dat veel meer bewoners behoefte hebben aan betere verlichting van de voortuinen en aan het voorkomen van hinderlijke overlast.

In overleg met een medewerker van de corporatie hebben

de leden van de bewonerscommissie ernaar gekeken hoe de inrichting van het pleintje zou kunnen worden aangepast, met o.a. een betere verlichting.

Daarnaast is er gekeken of er iets zou kunnen worden gedaan om de overlast van hangjongeren verder in te perken.

Samen met de buurtbewoners is er gekozen voor een andere aankleding van het pleintje.

Er zijn bloembakken geplaatst en er is extra verlichting aangebracht, zodat het er allemaal nu nog vriendelijker uitziet.

TIP

Een bewonerscommissie is er om te overleggen met de corporatie namens alle bewoners van een straat, een complex, of een gedeelte van een wijk. Dit kan gaan om renovatie, groot onderhoud, maar ook om vernieuwing, of verbetering van de openbare ruimte. Soms kan er in overleg met uw bewonerscommissie en verhuurder veel meer worden bereikt dan u oorspronkelijk had gedacht.





Portaal in Nijmegen Noord

Een huurder vertelt

Inmiddels huren wij, Linda en Kees, alweer zo'n vijf jaar naar volle tevredenheid aan de Rolling Stonesstraat te Lent. De huizen bij ons in de straat zijn koop- en huurwoningen waardoor een gezonde mix van bewoners zich hier heeft gevestigd. Beter bekend is de straat vanwege de kunstgevels die door diverse kunstenaars zijn ontworpen. Hierdoor is het straatbeeld verrassend en van een gezellige drukte. Zie ook de foto op de omslag.

Groen doe je zelf

Helaas is er erg weinig groen in de straat en hebben wij in overleg met Portaal en de wijkcoördinator kunnen bereiken dat er langs onze gevel een groenstrook mocht worden ingevuld. Hierdoor is onze zijgevel nu bekleed met wilde wingerd en ook de schutting is ruim begroeid met een combinatie van druiven en ander klein groen.

Juist door het gebrek aan groen is de leefsituatie, zoals in veel delen van de stad, niet ideaal. Het gebrek aan verdamping zorgde ook deze zomer weer voor erg veel hitte in de straten.

Het liefst zouden wij dan ook zien dat de daken bekleed zouden kunnen worden met sedum of een andere beplanting. Landelijk is dit voor ons en voor Portaal een interessant item.

Zonne-energie

Daarnaast hebben we Portaal verzocht om toestemming voor het plaatsen van zonnepanelen. Helaas is hierop na diverse brieven nog geen reactie gekomen. Nu de vakantie achter de rug is zullen wij hierover weer contact zoeken met Portaal om onze energie zelf te kunnen gaan opwekken.



Isolatie werkt

De woningen die zo'n 8 jaar geleden zijn opgeleverd zijn uitstekend geïsoleerd zodat je behalve wat contactgeluiden geen overlast van de burens hebt en omgekeerd. Helaas hadden wij in het begin veel overlast van het centrale afzuigstelsel maar door een andere instelling hiervan is dit probleem verholpen en is de woning lekker stil behalve wanneer er gemusiceerd wordt.

Leven doe je samen

Natuurlijk is er verloop in de wijk, momenteel zijn 4 nabij gelegen woningen beschikbaar gekomen voor nieuwe huurders. Hen hopen wij bij de komende burendag, die georganiseerd wordt door drie actieve burens, te ontmoeten en welkom te heten in de wijk.

Zeker na de vakantie is het altijd gezellig om met elkaar ervaringen uit te wisselen zodat een groet in de straat meer wordt dan zomaar een groet, want leven doe je samen met je buurtgenoten en niet alleen. Ik ben ervan overtuigd dat dat ook de mening is van onze verhuurder Portaal.

Met vriendelijke en zeker groene groet,
Kees Merkelbach



De Rolling Stonesstraat

UITSpraak HUURCOMMISSIE OF DE AANHOUDER WINT....

In juli 2013 stapte de Klink, samen met de andere huurderverenigingen van Portaal, naar de Huurcommissie. Deze oordeelde dat Portaal de huurverhoging pas in augustus van dat jaar had mogen laten ingaan in plaats van in juli. Dit vanwege een procedurele fout. Portaal was echter niet van plan de uitspraak van de huurcommissie uit te voeren. Een beschikking van het Gerechtshof in Den Bosch bracht uitkomst. In een soortgelijk geval besloot het Hof dat de verhuurder de extra huurverhoging van 1,5% boven de inflatievolgende huurverhoging van 2,5% niet al in juli had mogen doorvoeren. Portaal kon niet anders dan zich neerleggen bij deze uitspraak en overgaan tot terugbetaling van het door haar huurders teveel betaalde bedrag. De Klink was tevreden met de beslissing van de rechter.

Als het goed is, heeft u begin oktober van Portaal het door u teveel betaalde bedrag over de huur van juli 2013 terug gekregen.

Het ging er ons als huurderbelangenvereniging vooral om dat Portaal de Klink serieus neemt. Doordat we onze poot stijf hielden heeft Portaal uiteindelijk toch de uitspraak van de Bossche rechter gerespecteerd.

ZONNE ENERGIE OOK VOOR HUURDERS

PORTAAL HELPT



Een van de verbeteringen die u aan uw huurhuis mag aanbrengen is de installatie van zonnepanelen. Hiervoor komt u in aanmerking voor een vergoeding van Portaal via de ZAV regeling (*zelf aangebrachte verbeteringen*). Altijd vooraf aanvragen! U betaalt de verandering zelf. De vergoeding krijgt u op het moment dat u verhuist. Als Portaal de installatie dan overneemt is er een maximale vergoeding van 2700,- euro met een afschrijvingstermijn van 20 jaar. Dat is dus 135,- euro per gebruiksjaar. Portaal juicht initiatieven van de bewoners toe, en zeker als het om een bewonersgroep gaat. Dit alles natuurlijk als u aan de voorwaarden voldoet voor kwaliteit en veiligheid. Die kunt u vinden op de site van Portaal, of gewoon bellen of langsgaan bij hun balie.

HET BEDRIJFSLEVEN HELPT

Er zijn gespecialiseerde bedrijven die u in de hand kunt nemen. Zij leveren de systemen bedrijfsklaar en volledig geïnstalleerd af, inclusief aansluiting in de meterkast. In Nijmegen zijn dat o.a.: *Zonnepark*, *Addsun* en *Eindelijk Zon*. U kunt de klus ook zelf ter hand nemen.

DE OVERHEID HELPT

Als u zonnepanelen aanbrengt, dan kunt u dit jaar nog energieleverancier worden, maar dat hoeft natuurlijk niet. U moet daarvoor namelijk een eigen bedrijfje oprichten, eventueel samen met anderen. Dan kunt u de BTW over de panelen (21%) en de installatiekosten (6%) terugvragen bij de belasting. U betaald dan ook BTW over geleverde energie. Wel even registreren bij de kamer van koophandel en de belastingdienst. U moet dan een administratie bijhouden, of laten bijhouden door een administratiekantoor. De leverancier van de zonnepanelen kan u hierover nader informeren.

NIJMEGEN HELPT

En dan is er ook nog de gemeente. Die vergoedt 1/3 van de kosten. De subsidie is maximaal 500,- euro. Bij aanvraag met minimaal 5 anderen is het maximum 750,- euro. De gemeente biedt nog meer subsidie-mogelijkheden voor andere energiebesparende maatregelen zoals isolatie. Als u precies wilt weten wat de regelingen en voorwaarden zijn kunt u die bij de gemeente nazoeken of opvragen.



VISITATIECOMMISSIE PORTAAL DOORGELICHT

Een onafhankelijke visitatiecommissie gaat bekijken hoe Portaal de afgelopen vier jaar heeft gefunctioneerd wat betreft de maatschappelijke prestaties en zal hierover een rapport met kritiek- en verbeterpunten opstellen.

Zij doet dit op basis van het doornemen van de documenten en gesprekken met alle belanghebbenden zoals de Klink. Bij het regio-overleg op 29 september werd het een en ander toegelicht door Raeflex, de organisatie die de visitatie uitvoert.

Wij hebben direct kritische kanttekeningen gemaakt over de onafhankelijkheid, het veel te laat informeren van de Klink en de methodiek. De gesprekken vinden plaats in oktober en het eindrapport komt in december van dit jaar.

Dit alles speelt op landelijk niveau voor de 5 vestigingen van Portaal. Het is in ieder geval weer een gelegenheid om onze stem te laten horen.

HUURDESKOEPEL

De eerste stap naar een Nijmeegse huurderskoepel is gezet.

Vertegenwoordigers van de huurderverenigingen van de diverse woningcorporaties zijn bij elkaar gekomen om tot gezamenlijke standpunten te komen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe koepel meedoet aan een 'drie partijen overleg' met de gemeente en de corporaties over de volkshuisvesting in Nijmegen.

De beide andere partijen zijn enthousiast over ons initiatief. Een mooie kans om de stem van de huurders beter te laten meeklinken in het beleid van de gemeente voor de woningmarkt.

ONDERZOEK PARLEMENTAIRE ENQUETECOMMISSIE WONINGBOUW- CORPERATIES

Na een uitgebreid vooronderzoek heeft de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties de openbare verhoeren van de betrokkenen in juli afgerond.

Eind oktober zal zij haar eindrapport aanbieden aan de Tweede Kamer.

KLUSSERVICE

Stichting Welzijn Ouderen Nijmegen, SWON, kan tegen een lage prijs kleine klussen bij 50-plussers opknappen. Meer informatie bij: SWON, De Ruijterstraat 246, T 3 65 01 90 www.swon.nl

GEWIJZIGDE OPENINGSTIJDEN BALIE PORTAAL

Het kantoor van Portaal aan het Kerkenbos 10-01 is voor bezoekers geopend op de volgende gewijzigde tijden: Maandag, dinsdag en donderdag van 9.00 tot 16.00 uur en woensdag en vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur.

VERSTERKING VAN ONS BESTUUR

Hoewel het bestuur van de Klink nu uit 5 mensen bestaat, zijn we nog steeds op zoek naar enthousiaste leden die zich in willen zetten om een bijdrage te leveren aan onze werkzaamheden. Er is altijd wel een dealtaak die extra aandacht vraagt. Wil jij je inzetten? Welkom!

AVOND VOOR BEWONERSCOMMISSIES

Op maandag 26 januari 2015 houden we weer een bijeenkomst voor bewonerscommissies. Noteert u deze datum alvast! Binnenkort informeren we de bewonerscommissies over de details. Heeft u een speciale wens voor deze avond? Laat het ons weten! Alle geïnteresseerde leden kunnen tegen die tijd verdere informatie hierover op de website vinden.

VERHUISD NAAR EEN ANDERE WONING VAN PORTAAL?

Het lidmaatschap van de Klink verhuist helaas niet automatisch mee bij verhuizing naar een andere woning van Portaal. Laat ons daarom uw nieuwe adres weten, dan kunnen wij ervoor zorgen dat u lid blijft van de Klink.

UITNODIGING

ALGEMENE LEDENVERGADERING DONDERDAG 30 OKTOBER 2014

OOK NIET - LEDEN ZIJN WELKOM!

Voor de volgende algemene ledenvergadering steken we de Waal over. Op donderdag 30 oktober komen we bijeen in Voorzieningshart DE STER, Queenstraat 37 BI 6663 HA Lent.

We nodigen u van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen. Als speciaal thema voor deze avond hebben we **NABUURSCHAP IN DE PRAKTIJK** gekozen. Ger Hesseling zal dit onderwerp toelichten. De vergadering begint om 20.00 uur. Vanaf 19.30 uur zal er koffie en thee klaarstaan. Lijn 13 van Breng stopt aan de Vrouwe Udsingel op 2 minuten lopen van DE STER.

AGENDA

20.00 uur	Opening en vaststelling van de agenda, mededelingen
20.05 uur	Ger Hesseling: Nabuurschap in de praktijk
20.25 uur	Gelegenheid tot het stellen van vragen en het uitwisselen van gedachten
20.45 uur	Pauze
21.00 uur	Verenigingszaken
	- Verslag Algemene Ledenvergadering van 31 maart jl.
	- Begroting 2015
	- Voortgang lopende zaken
21.30 uur	Rondvraag
21.45 uur	Sluiting

We hopen u te kunnen begroeten op 30 oktober. Graag tot dan!

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van de Klink,
Syl van Evert, secretaris

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

