

HURKOEPEL NIJMEGEN  
SAMEN STERK  
DEN HAAG VERZINT  
WEER IETS 'NIEUWS':  
HOURSOMBENADERING

klinktaal



10 / 2015

## 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](http://www.hbvdeklink.nl)  
[info@hbvdeklink.nl](mailto:info@hbvdeklink.nl)

## Aan deze editie werkten mee:

Max van den Berg  
Syl van Evert  
Dick Westerbeek  
Jelleke Wehberg  
Elize Sopacuwa, Huurdershuis

## Vormgeving

Rhea Strik Visual Art  
[www.rheastrik.nl](http://www.rheastrik.nl)

## Druk

Drukkerij Efficient Nijmegen

## Oplage / editie

1250 exemplaren  
Nummer 12, oktober 2015

## Foto's

Syl van Evert

## van de redactie

*Beste leden van de Klink*

*De nieuwe Klinktaal heeft u weer heel wat informatie te bieden. Met name het artikel over de huurderskoepel Nijmegen, die op initiatief van de Klink wordt opgericht, biedt een nieuw toekomstperspectief. We krijgen als huurders meer te zeggen over de huurmarkt in onze stad. Het gaat om de deelname van alle huurderverenigingen van de diverse Nijmeegse woningcorporaties aan het beleid van de gemeente op het gebied van de volkshuisvesting.*

*De nieuwe wetgeving biedt de mogelijkheid voor een drie partijenoverleg. Daar willen we graag gebruik van maken! De gemeente en de corporaties staan hier open voor, en wij als huurderorganisaties zeker! We houden u op de hoogte via onze website.*

*Ook treft u een belangrijk artikel aan over het beoogde nieuwe stelsel voor woningwaardering. Een ingewikkelde term voor een ingewikkelde materie. Op onze algemene ledenvergadering kunt u daarover meer te weten komen en er vragen over stellen.*

*En natuurlijk ontbreekt de rubriek Weetjewetje niet. Deze keer heeft Elize Sopacuwa het over de verantwoordelijkheid bij problemen met het onderhoud aan de huurwoning.*

*Opnieuw de oproep om je aan te sluiten bij ons Klinkpanel, zie onze website [www.hbvdeklink.nl](http://www.hbvdeklink.nl) Wij hechten veel waarde aan de mening van onze leden. Zij bepalen mede onze standpunten. Wij zijn er voor u!*

*Veel leesplezier!*

*Max van den Berg,  
voorzitter de Klink*

# Het moet weer anders..

## Huursombenadering

TIJDENS ONZE ALGEMENE  
LEDENVERGADERING VAN  
2 NOVEMBER A.S. ZAL EEN  
PORTAAL MEDEWERKSTER  
NADERE UITLEG GEVEN.

*Er is altijd wat aan de hand in huurderland. Het huurbeleid gaat weer op de schop. Na de inkomensafhankelijke huuraanpassing krijgen we nu de huursombenadering. Ze verzinnen weer een dure term in Den Haag.*

### **Inkomensafhankelijk**

Alweer enkele jaren hebben we te maken met extra verhogingen voor huurders die boven bepaalde inkomensgrenzen zitten. Dit om het zogenaamde 'scheefwonen' tegen te gaan. Het heeft nauwelijks gewerkt. De 'financiële prikkel' om je huis en woonomgeving op te geven leidde wel tot veel gemor maar niet tot veel verhuizingen. De Klink heeft altijd op het standpunt gestaan dat dit slecht beleid is. Daar lijkt nu gelukkig een eind aan te komen.


### **Akkoord Woonbond-Aedes**

In juni hebben de Woonbond (*de huurders*) en Aedes (*de corporaties*) een akkoord gesloten over de het huurbeleid 2016-2018. In ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing en verdere bezuinigingen op de huurtoeslag wordt de huurverhoging beperkt tot maximaal de inflatie. Dit geldt voor Portaal omdat zij al de 80% van de maximaal toegestane huur vragen volgens het woningwaardering systeem, u weet wel, die puntentelling. Bij corporaties die minder dan 80% vragen mag het nog 2,5% hoger liggen! Het voorstel ligt nu bij minister Blok, en die wil de verhuurderheffing niet afschaffen, is de verwachting bij de corporatie.

### **Huursombenadering**

In plaats van je inkomen wordt nu de kwaliteit van de woning als uitgangspunt genomen, dat is tenminste de bedoeling. Dit lijkt ons (veel) rechtvaardiger. Een aantal punten van het woningwaardering systeem wordt vervangen door de W.O.Z. waarde (*Waardering Onroerende Zaken*). Volgens de berekeningen zou het gunstig moeten uitpakken voor ons huurders. De W.O.Z. waarde kun je ook door een onafhankelijk bureau laten herberekenen. Die kan lager uitvallen en daardoor een lagere puntentelling en een lagere huuraanpassing opleveren. Als het hoger uitvalt, mondje dicht!





*Als gevolg van de nieuwe Woningwet hebben huurderorganisaties meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op het beleid van corporaties.*

# Stedelijke huurders koepel

*Eindelijk meepraten!*

## **Winst voor de huurder**

Een van de belangrijkste winstpunten is de versterkte rol voor huurders bij het maken van de lokale prestatieafspraken over de beoogde volkshuisvesting. Huurderorganisaties zijn sinds 1 juli 2015 een volwaardige partij bij het maken van deze afspraken met gemeente en corporaties. Hierdoor kunnen wij meer invloed uitoefenen op beslissingen die de huurders raken, bijvoorbeeld het aanbod van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen, het doorstroombeleid, de betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

## **Wat is de Koepel?**

De Stedelijke Huurders Koepel in oprichting, is een platform voor overleg tussen de verschillende huurderbelangenverenigingen in Nijmegen. De Koepel komt tot stand vanuit de gemeenschappelijke visie dat huurders het recht hebben op een sterke en deskundige vertegenwoordiging. Zeker wanneer beleidsafspraken gemaakt worden die de belangen van alle huurders van de gemeente Nijmegen raken. Daarnaast vindt zij het belangrijk dat huurders ook zelf verantwoordelijkheid nemen voor het woonklimaat in hun wijk. Dat wil de Koepel ondersteunen en stimuleren door service te verlenen, ontmoetingen te organiseren en huurders te betrekken in debatten over de optimale vorm van wonen.

## **Wie doen er mee?**

De Stedelijke Huurders Koepel Nijmegen bestaat op dit moment uit vertegenwoordigers van de volgende huurderorganisaties: *De Klink, Talis, Standvast, Woongenoot, SSHN* en *De Gemeenschap*.





**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**  
**hoe onduidelijk de**  
**oorzaak van een**  
**probleem kan zijn.**

# Weet je Wetje



## **Wie is verantwoordelijk?**

Het is niet altijd duidelijk wat de oorzaak van een probleem in een woning is. De verhuurder is verplicht om een klacht serieus te nemen en goed en gedegen te onderzoeken. Als dat niets oplevert, kan er een discussie ontstaan over wie verantwoordelijk is voor het ontstaan van een gebrek. In zulke gevallen kan een oplossing soms ver weg lijken...

## **Wat is het geval?**

Sinds enkele jaren huren Kees en Marianne een mooie eensgezinswoning. Toen ze er pas ingetrokken waren, hebben ze flink geïnvesteerd in een luxe keuken, een mooie tegelvloer en een ligbad. Ze genieten heel erg van hun woning en de prettige wijk.

Na een extreem natte herfst valt het hun echter op dat het behang in de slaapkamer loslaat.

Als ze het nader bekijken, blijkt dat de muur op één plek bijzonder vochtig is. Wanneer ze bellen met de verhuurder, blijkt deze de klacht gelukkig heel serieus te nemen.

Er wordt bekeken of er een lekkage in de badkamer ernaast zit. Dat schijnt niet zo te zijn. Ook wordt er gekeken of de dakbedekking in orde is.

Het kan natuurlijk altijd gebeuren dat een dak na verloop van tijd slijtage vertoont en vernieuwd moet worden. Daar lijkt ook niets aan de hand te zijn. Intussen is

het winter geworden en de natte plek lijkt een beetje op te drogen. Kees en Marianne lijmen het behang opnieuw vast en denken er niet verder over na.

Maar het wordt lente en de regen neemt weer toe. Als het behang opnieuw loslaat, blijkt dat er een schimmelplek onder zit. Er volgt een nieuw onderzoek van de verhuurder aan het dak. Dat levert nog steeds niets op.

De beheerder neemt contact op met Kees en Marianne en vertelt hen dat er geen lek is gevonden en dat hij verder niets meer kan doen. Hij denkt dat de plek mogelijk ontstaan is, doordat in de slaapkamer onvoldoende gestookt en geventileerd is. Het is natuurlijk niet goed als er teveel vocht blijft hangen in een ruimte. Op termijn kan dit schimmelplekken veroorzaken.

Deze uitkomst is voor Kees en Marianne maar moeilijk te verteren. Al vijf jaar wonen ze in hun huurwoning en dergelijke problemen hebben zij nooit eerder meegemaakt.

## **Wat zegt de wet hierover?**

De wet zegt dat een huurder zijn huis goed moet onderhouden en het zo snel mogelijk dient te melden als er iets mis is.

Daarnaast geeft de wet regels over de verantwoordelijkheid wat betreft bepaalde zaken in en rondom de huurwoning.



*Voorbeeld:* als een stopcontact stuk is, dan moet de *huurder* dat maken. Is er iets met de elektriciteitsleiding, dan moet de *verhuurder* dat verhelpen.

Maar wat als je het niet eens kunt worden over de oorzaak van een mankement.

Rechters hebben over dit soort gevallen veel uitspraken gedaan. De verhuurder heeft in principe altijd een onderzoeksplicht.

Wanneer je als huurder een mankement aan de woning meldt, dan moet de verhuurder daar wat mee doen.

Zij zal een monteur, of iemand van de technische dienst sturen om te kijken wat er aan de hand is. Eventueel kan er dan een repara-

tie worden uitgevoerd. Als blijkt dat het probleem niet verholpen is, dan moet de verhuurder het opnieuw bekijken.

Als de verhuurder van mening is dat een probleem niet onder zijn verantwoordelijkheid valt moet je verdere actie ondernemen als je het er niet mee eens bent.

Dat kan bijvoorbeeld door onderzoek te laten verrichten door een derde instantie, of door een klacht voor te leggen aan een onafhankelijke instelling, zoals de huurcommissie.

### **Hoe verging het Kees en Marianne?**

Op aanraden van de huurdersvereniging zijn Kees en Marianne advies gaan inwinnen bij het

Huurdershuis. De adviseur van het huurdershuis is op huisbezoek gegaan en heeft advies ingewonnen bij een bouwkundig expert.

Die kwam tot de conclusie dat het probleem veroorzaakt werd door een klein lek in de naad van de dakbedekking. Met het rapport van de bouwkundige in de hand hebben Kees en Marianne opnieuw de verhuurder benaderd. Vervolgens werd een hernieuwd en gericht onderzoek ingesteld waaruit bleek dat daar inderdaad het euvel zat. De lekkage is verholpen en de schade is hersteld.



### **TIP**

**Heeft u een mankement aan uw woning en u komt er met de verhuurder niet uit? Schroom dan niet om de kwestie voor te leggen aan uw huurdersvereniging.**

**Zij kunnen adviseurs van het Huurdershuis, of andere onafhankelijke instellingen raadplegen. Zo kan worden bekeken of er mogelijk meer aan de hand is. Een constructieve oplossing komt daarmee een stap dichterbij.**





## DOE MEE MET ONS BESTUUR!

NU MEVROUW WEHBERG  
AFSCHEID NEEMT  
VAN ONS BESTUUR ZIJN WE  
NAARSTIG OP ZOEK  
NAAR ENTHOUSIASTE  
NIEUWE LEDEN  
DIE ZICH IN WILLEN ZETTEN  
OM EEN BIJDRAGE  
TE LEVEREN AAN ONS  
VRIJWILLIGERWERK.

WE DOEN MEE AAN  
DE BESLUITVORMING OP  
STEDELIJK, REGIONAAL EN  
LANDELIJK NIVEAU.

ER IS ALTIJD WEL  
EEN DEELTAAK DIE EXTRA  
AANDACHT EN  
MENSKRACHT VRAAGT.  
WIL JIJ JE INZETTEN VOOR  
HET BELANG VAN  
ONS ALLEMAAL? WELKOM!

## HUUR AANPASSING IN 2016

Er is een nieuw traject gestart van onderhandelingen over de huuraanpassing per juli 2016. Deze keer worden we in een vroeg stadium bij dit proces betrokken. Dit is een van de gevolgen van de nieuwe woningwet.

De Klink en de andere huurderbelangenverenigingen van Portaal hebben gekozen voor de nullijn. Of dit haalbaar is wordt doorberekend, evenals de mogelijkheid om alleen te verhogen met het inflatiecijfer, of de mogelijkheid voor inflatie + 1%.

Alles over een periode van 10 jaar. Deze berekeningen zijn inmiddels gemaakt, we studeren er nog op. Het is best ingewikkeld, omdat er ook zaken als onderhoud en service meespelen.

Bij het ter perse gaan van deze Klinktaal is de uitkomst van dit overleg nog niet bekend; we houden u op de hoogte via de website: [www.hbvdeklink.nl](http://www.hbvdeklink.nl)

## KLINKPANEL: DE HUUR INKOMENSAFHANKELIJK?

De reacties op onze nieuwe vraag zijn binnen en verwerkt. Die vraag was: *vindt u het terecht dat Portaal in navolging van de regering de huur afhankelijk maakt van het inkomen?*

De respons hierop was 65%. De helft was voor, de helft was tegen.

De voorstemmers vonden dat het een goede zaak was om de lage inkomens zo extra te ontzien, maar waren ook bezorgd over de gevolgen bij een sterke teruggaan van het inkomen. Dan gaat de huur niet vanzelf ook omlaag.

De tegenstemmers zezen op de huurprijs van bijvoorbeeld een auto; daar kijken ze ook niet naar je inkomen.

De huur moet afhankelijk zijn van wat de woning je biedt, niet van je inkomen. Zowel de voor- als tegenstemmers vonden dat de huren al teveel waren verhoogd in de laatste jaren en zouden graag voor 2016 geen verhoging zien.

We willen graag het aantal panelleden uitbreiden om een beter zicht te krijgen op de mening van onze leden. Dan kunnen wij dit ook meenemen in ons overleg met Portaal.

Meld u NU aan als Klinkpanellid!  
[www.hbvdeklink.nl](http://www.hbvdeklink.nl)

## HUURACHTERSTAND WAT NU?

Portaal is van plan om het incassobeleid te verscherpen. Daar is de Klink het niet mee eens en heeft dus protest aangetekend.

Het is nog steeds crisis en reorganisaties kosten altijd banen. Zoals zo velen heb je ineens veel minder inkomen. En dan kun je de huur niet meer opbrengen.

Gelukkig zijn er mogelijkheden voor een betalingsregeling met Portaal. Hoe eerder je erbij bent hoe beter. Neem meteen zelf contact op om een betalingsregeling te treffen. Dan voorkom je dat de deurwaarder langskomt; die kost ook een aardige duit. Voorkomen is beter dan genezen, dus meld het bij Portaal als je in de problemen dreigt te komen.



## UITNODIGING

### ALGEMENE LEDENVERGADERING MAANDAG 2 NOVEMBER 2015

Op maandag 2 november houden we onze volgende Algemene Ledenvergadering. We gaan hiervoor naar Voorzieningshart De Biezantijn, Waterstraat 146a 6511 TN Nijmegen. We nodigen u van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen. We beginnen met een uiteenzetting over de huurprijs. Hoe wordt de huur precies berekend en wat is er op 1 oktober jl. veranderd in deze berekening? Karin Jeurissen van Portaal zal een en ander toelichten.

De vergadering begint om 20.00 uur. Vanaf 19.30 uur zal er thee en koffie klaarstaan. Lijn 6 (bushalte Tweede Oude Heselaan) en lijn 7 van Breng (bushalte Vlietstraat) stoppen in de buurt.

#### AGENDA

- |           |   |
|-----------|---|
| 20.00 uur | Opening en vaststelling van de agenda en mededelingen   |
| 20.05 uur | De huursombenadering: het nieuwe woningwaarderingssysteem<br>Uiteenzetting door mevrouw Karin Jeurissen   |
| 20.30 uur | Gelegenheid tot het stellen van vragen  |
| 20.45 uur | Pauze   |
| 21.00 uur | Verenigingszaken <ul style="list-style-type: none"><li>- Verslag Algemene Ledenvergadering van 30 maart jl.</li><li>- Begroting 2016</li><li>- Bestuursverkiezing:<br/>Mijnheer M. van den Berg treedt af volgens het aftreedrooster, herkiesbaar.<br/>Mevrouw J. Wehberg treedt terug als bestuurslid, ze is niet herkiesbaar.</li><li>- Voortgang lopende zaken</li></ul> |
| 21.30 uur | Rondvraag   |
| 21.45 uur | Sluiting  |

We hopen u te kunnen begroeten op 2 november. 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

