

# Activiteiten van bewonersgroepen

## Met een groep huurders sta je sterker dan alleen.

De HvPN steunt en stimuleert de belangenbehartiging van huurders op complex- en buurtniveau. Heeft u misschien plannen om samen met buurtbewoners bij Portaal voor uw belangen op te komen, bijvoorbeeld als u door Portaal benaderd wordt over de nadere indeling van het groen in uw buurt, of bij naderende sloop of renovatie? (zie pagina 3 van deze Huurdersbrief)

U kunt op onze website informatie vinden over de voorwaarden waaraan een bewonerscommissie dient te voldoen om in aanmerking te komen voor steun van de Huurdersvereniging. [www.hvnpn.nl](http://www.hvnpn.nl) / commissies: regeling. U kunt ons ook mailen: [info@hvnpn.nl](mailto:info@hvnpn.nl), of bellen: 377 71 05, wij sturen u de informatie graag toe.

### Bewonersvereniging de Ring

Bij het bestuur van de Huurdersvereniging zijn enkele bewonerscommissies bekend, die voor bewoners in hun woonomgeving actief zijn. Een voorbeeld van een zeer actieve

bewonersgroep is de "De Ring" aan het Blaise Pascalplein in de wijk Grootstal. Na realisatie van de bouw van de Ring eind 1993, werd kort na de definitieve oplevering door de bewoners een Bewonersvereniging opgericht. Het bestuur van de vereniging heeft zich vanaf het begin bezig gehouden met de directe woonomgeving. Ze boekte daarbij vele successen bij voorstellen aan Portaal voor verbeteringen. Voorbeelden hiervan zijn:

- de aanleg van rozenperken in de binnentuin
- het aanbrengen van dubbele beglazing in de serres
- het plaatsen van een vlaggenmast in de binnentuin
- de aanleg van elektra aansluitingen voor de kerstverlichting
- en recentelijk een snelle aanpak door Portaal van klachten over de centrale verwarming.

Bij een rondgang van burgemeester en wethouders door de wijk werd de toestand van de buitenkant van de flat ter sprake gebracht. Als gevolg hiervan werd de aanplant op last van de gemeente geheel vernieuwd na overleg met het bestuur van "De Ring".

Het bestuur zorgt er voor, dat er elk voorjaar bloeiende bloemen aan de randen van de nog niet bloeiende rozenperken staan. De financiën hiervoor wordt door de leden zelf opgebracht doormiddel van een jaarlijkse contributie van € 4 per bewoner. Van de bewoners is 90% lid van de vereniging waarvan een groot deel aanwezig is bij de jaarvergaderingen, die tweemaal per jaar worden gehouden en waarbij de financiële stukken ter goedkeuring aan de leden worden voorgelegd. Zoals alle actieve bewonersgroepen wordt ook deze vereniging financieel door de huurdersvereniging ondersteund voor vergaderen en secretariaatskosten. ●



## Spreekuur

De Huurdersvereniging houdt spreekuur op donderdagmiddag. Tussen 14 en 15 uur bent u met uw vragen welkom op ons kantoor in het Augustinusgebouw aan de Graafseweg 274 op kamer 2.09 (tweede verdieping).

U kunt tijdens het spreekuur ook bellen: 377 71 05. Belt u buiten het spreekuur, spreekt u dan uw telefoonnummer in op ons antwoordapparaat. U wordt dan zo spoedig mogelijk terug gebeld. Tijdens vakanties van de basisscholen is er geen spreekuur. ●

# huurders brief

juni 2008



info@hvnpn.nl  
www.hvnpn.nl  
Huurdersvereniging  
Portaal Nijmegen

## Voor- en nadelen verkoop huurwoningen

# Verkoopbeleid huurwoningen Portaal

Portaal heeft de afgelopen jaren huurwoningen in Nijmegen verkocht en zal de komende jaren meer huurhuizen te koop aanbieden. Portaal werkt aan het verkoopbeleid dat hieraan ten grondslag ligt.

De huurdersvereniging brengt hier zorgvuldig advies over uit.



de beperkte kansen van huishoudens met lage inkomens nog kleiner. Verder speelt het risico van het achterstallig onderhoud. Huiseigenaren hebben niet altijd voldoende geld om hun woning op te knappen of kunnen vanwege de waardedaling geen extra hypotheek afsluiten. Dan zijn er geen mogelijkheden om achterstallig onderhoud op te lossen. Verkoop is niet aantrekkelijk omdat ze dan een hoge restschuld hebben. Zowel de huiseigenaren, hun woning als de buurt komen dan in een negatieve spiraal terecht. De gesubsidieerde Aanpak Particulier Woningbezit van de gemeente Nijmegen om het achterstallig onderhoud bij te werken ligt nog vers in het geheugen.

### Standpunten Huurdersvereniging bij verkoop

De huurdersvereniging heeft de volgende standpunten bij verkoop van huurwoningen:

- de omvang van betaalbare voorraad van Portaal in Nijmegen blijft op peil;
- betaalbaar wonen blijft in alle wijken mogelijk voor de doelgroep van Portaal;
- geld uit verkoop komt ten goede aan maatschappelijke doelstellingen van Portaal;
- goed beheer door actieve Verenigingen van Eigenaren bij verkoop van gestapelde complexen. ●

### Argumenten voor verkoop

Een belangrijk motief voor woningcorporaties om hun bezit te verkopen, is om de 'dure' herstructureringsopgave te kunnen financieren. Zij kunnen zo de onrendabele top bij de nieuw te bouwen sociale huurwoningen opvangen. Er zijn meer redenen. Het belang van een sterke stad met leefbare wijken en het versterken van de positie van de stad ten opzichte van de regio spelen dan een rol. Verkoop leidt tot een gevarieerder woningaanbod, waardoor middeninkomens en hogere inkomens in de stad kunnen blijven wonen. Een ander argument is de sociale samen-

hang in wijken. Sociale banden in de wijk worden behouden wanneer huurwoningen verkocht worden aan zittende huurders. Verkoop biedt bewoners de mogelijkheid om in hun eigen buurt te blijven. Het idee hierachter is dat zij zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en woonomgeving. Verder versterkt verkoop de sociaaleconomische positie van bewoners, omdat zij een eigen vermogen kunnen opbouwen.

### Argumenten tegen verkoop

Een reden huizen niet te verkopen aan de huurders, is dat veel steden een groot tekort hebben aan goedkope huurwoningen. De verkoop van huurwoningen in de stad maakt

COLOFON De Huurdersbrief is een uitgave van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen • Graafseweg 274, 6532 ZV Nijmegen, tel. 024 - 377 71 05 Redactie: Piet van Lier, Erik van Oostveen, Jelleke Wehberg, bestuursleden en Guido Roelofs, adviseur van het Huurdershuis Arnhem Foto's: Jelleke Wehberg Ontwerp/opmaak: www.inpetto-ontwerp.nl Druk: Drukkerij Trioprint Nijmegen bv. Oplage: 1.525



huurdersbrief • juni 2008

# Woonbond

Als huurderbelangenvereniging zijn we lid van de Woonbond. De Woonbond is een landelijke vereniging van en voor huurders waarbij de leden het beleid bepalen. Ze komt op voor de belangen van huurders door onder meer politieke lobby en overleg met het ministerie van Volkshuisvesting. Hieronder volgen voorbeelden van activiteiten van de Woonbond.

## Huurwijzer

De Woonbond heeft een kennis- en adviescentrum dat cursussen organiseert, onderzoek verricht en bladen en brochures uitgeeft. Zo is er onder meer het tijdschrift de Huurwijzer. Eén maal per jaar sturen wij u een nummer van de Huurwijzer, wanneer in dit blad de jaarlijkse huurverhoging besproken wordt. U treft dit Huurverhogingsnummer aan als bijlage bij deze Huurdersbrief.

## Meldpunt energieverpilling

Als in een woning minder energie wordt verbruikt en de energieprijzen blijven gelijk, gaat de rekening voor gas en elektra omlaag. Helaas zijn de laatste jaren de energieprijzen fors gestegen. Om het energieverbruik te reduceren kun je een huis beter isoleren. De Woonbond is een actie gestart waarbij huurders hun huis kunnen aanmelden als energieverpillende woning. Ze verzamelt voorbeelden van huizen, die geïsoleerd dienen te worden, of een



hoge rendementsketel nodig hebben. Ze gaat met deze voorbeelden verhuurders en de Nederlandse politiek vragen om maatregelen te nemen. Ook u kunt als huurder uw woning aanmelden. Als u denkt dat uw woning geïsoleerd dient te worden, kunt u uw woning opgeven op [www.meldpuntenergieverspilling.nl](http://www.meldpuntenergieverspilling.nl)

## Website HvPN

Voor informatie over de Huurdersvereniging kunt u terecht op onze website. Zo staat bovengenoemde actie van de Woonbond al een aantal weken op de website vermeld. Het adres luidt: [www.hvnpn.nl](http://www.hvnpn.nl)



## Mailadres leden

Om u attent te kunnen maken op actuele zaken is het handig dat de HvPN over uw mailadres kan beschikken. Stelt u er prijs op om via de mail gewezen te worden op actuele zaken, dan kunt u uw mailadres doorgeven via [info@hvnpn.nl](mailto:info@hvnpn.nl)

## Op de agenda

De huurdersvereniging praat met Portaal binnenkort over:

- **Beheerplannen als onderdeel van het vastgoedbeleid van Portaal (het zogenaamde Portfoliobeleid): juni 2008**
- **Het overleg met bewonersgroepen en wat daaraan verbeterd kan worden.**
- **Wonen en Zorg: september 2008**

Heeft u wensen, ideeën of suggesties? Laat het ons weten via [info@hvnpn.nl](mailto:info@hvnpn.nl), via een brief aan Huurdersvereniging Portaal Nijmegen, Graafseweg 274, 6532 ZV Nijmegen of bezoek het spreekuur op donderdagmiddag van 2-3 uur.

## Afspraken groenkosten en sociaal plan definitief

# Portaal en Huurdersvereniging tonen Sociaal Gezicht

Dankzij fris en nuchter management bij Portaal en engelengeduld bij de huurdersvereniging zijn dit voorjaar voor zowel de groenkosten als het sociaal plan afspraken gemaakt. Voor de groenkosten kon niet zonder de hulp van advocaten een oplossing gevonden worden.



H.P.Kip, directeur van Portaal Nijmegen(r) en L.Sijbranda, voorzitter van de Huurdersvereniging, zetten hun handtekening onder het Groenkostenconvenant.

## Groenkosten

Voor u als huurder is het belangrijk om te weten in welk complex u woont. Er zijn binnen het convenant (zeg maar regeling of afspraak) verschillende mogelijkheden:

1. Huurders van woningen waarvoor ten onrechte groenkosten zijn betaald zullen geld terugkrijgen. Dit zal met terugwerkende kracht vanaf 1 juni 2006 geschieden.
  2. Als er terecht groenkosten betaald zijn, verandert er niets
  3. De bewoners van enkele wijken zullen vanaf september door Portaal benaderd worden om op inspraakavonden met Portaal van gedachten te wisselen over de herinrichting van het groen in de nabijheid van hun woning. Portaal zal daartoe met voorstellen komen.
- Het betreft hier in **Hatert** woningen in de Marchantstraat, Rochussenstraat, Domela Nieuwenhuis- en Wibautstraat. Verder woningen in de Blankenburgstraat, in de Couwenburgstraat de oneven nummers van 53 t/m 103, Duvensteinstraat in de Geerensteinstraat de oneven nummers van 31 t/m 85, de Ilpensteinstraat, de Kleverburgstraat, de Lakenburgstraat, in de Muiderslotstraat de even nummers

44 t/m 86, de Schalunenburgstraat, de Uilenborgstraat, de Vanenburgstraat en de Wildenburgstraat. In de edelstenenbuurt gaat het om woningen in de Ametiststraat, de Barnsteen-Bergkristal-, en Turkooisstraat. En van de Topaasstraat de oneven nummers 125 t/m 171. In **Neerbosch-Oost** gaat het om woningen aan het Motepad, het Preludepad, het Rondopad en om de nummers 51 t/m 109 in de Sonatestraat.

Indien u tot nu toe servicekosten voor groenonderhoud heeft betaald, heeft u onlangs van Portaal een brief met toelichting hierover ontvangen. De bewoners van de woningen in de straten, die onder 3) staan opgesomd kunnen zich verenigen. Vanaf september 2008 zal Portaal met vertegenwoordigers van bewoners in gesprek gaan. Vergaderkosten (koffie, huur zaal) voor een bewonersgroep kunnen door de huurdersvereniging vergoed worden. Check onze website ([www.hvnpn.nl](http://www.hvnpn.nl)) voor de voorwaarden. In het geval er geen overeenstemming bereikt wordt, kan een bemiddelaar of deskundige ingehuurd worden. De huurdersvereniging kan ook deze kosten vergoeden.

Heeft u vragen? U kunt contact met ons opnemen door een mail te sturen naar [info@hvnpn.nl](mailto:info@hvnpn.nl), u kunt langs komen op ons spreekuur op donderdagmiddag van 2-3 uur of u kunt bellen: 377 71 05, eventueel voor een nadere afspraak. We helpen u graag.

## Sociaal plan

Vorig jaar kreeg de huurdersvereniging het signaal van twee actieve bewonersgroepen in de stad dat het Sociaal Plan verbeterd kon

worden. De huurdersvereniging heeft meteen actie ondernomen, waardoor er binnen 1 jaar een Kader Sociaal Plan is gerealiseerd. Portaal, en vooral het nieuwe management, heeft ook hier haar schouders onder gezet. Dankzij een positieve instelling van Portaal en de huurdersvereniging zijn er in het Sociaal Plan extra voordelen voor huurders tot stand gebracht.

Een Sociaal Plan is voor u als huurder een belangrijk document. Het regelt veel rondom de sloop, renovatie, nieuwbouw. Bijvoorbeeld de verhuiskostenvergoeding, het recht op terugkeer, dat kinderen op dezelfde school kunnen blijven, extra hulp voor ouderen en invaliden, de rol van de bewonersvertegenwoordiging, etc. etc.

Voor de komende jaren bent u, als huurder, verzekerd van veel extra rechten in bovengenoemde situaties.

Moet u nog wat regelen? We hebben het Kader Sociaal Plan zo gemaakt dat binnen de unieke situatie van uw gebied en bewoners er nog veel afspraken gemaakt kunnen worden. Bedenk duidelijk wat uw wensen zijn, praat er met de buurt over en zorg dat alle wensen op papier komen. Hierdoor kunt u nog extra voordeel en zekerheid verkrijgen. Bewonersvertegenwoordigingen van bijvoorbeeld het Nachtegaalplein en Amstelplein kunnen hier meteen mee aan de slag.

**Kortom: gaat Portaal bij u slopen of renoveren? Vorm een bewonersgroep en maak uw eigen afspraken binnen het Sociaal Plan.**

Het complete Kader Sociaal Plan is te vinden op onze website: [www.hvnpn.nl](http://www.hvnpn.nl) en ligt op ons kantoor en bij Portaal ter inzage.