



Huurverhoging Portaal 2006

Het voorstel van Portaal voor de huurverhoging is erg voorspelbaar. Hetzelfde als vorig jaar, maar dan nog een klein procentje meer. Ook vorig jaar was Portaal al de woningcorporatie met de hoogste huurverhoging binnen Nijmegen. Dat is dit jaar opnieuw het geval. Ook de huurverhogingen van 25 euro voor de goedkoopste woningen komen terug. Onze bezwaren dat het hier vooral gaat om kleine, oude woningen die niet zijn gerenoveerd, maken voor Portaal niets uit. Het mag, dus het gebeurt.

Overleg

Net als voorgaande jaren hebben de huurdersverenigingen nog overleg met Portaal over het voorstel voor de huurverhoging. De huurdersverenigingen zullen ook advies uitbrengen. Het is te verwachten dat het opnieuw een negatief advies zal zijn.

Portaal geeft als reden voor de hoge huurverhoging aan dat zij 7 miljoen euro moet betalen in verband met de heffing van Minister Dekker van VROM. Dat is dit jaar voor het eerst het geval. Doordat Portaal die heffing doorberekent in hogere huren, betalen de huurders zelf voortaan mee aan de huurtoeslag.

Portaal in Nijmegen

In Nijmegen is Portaal straks – als het huidige voorstel doorgaat – opnieuw de woningcorporatie met de hoogste huurverhoging. De andere Nijmeegse woningstichtingen, zoals Talis en Standvast, mogen wettelijk niet meer vragen dan

gemiddeld 2,5 procent huurverhoging. Dat geldt ook voor Portaal, als geheel. Maar Portaal vraagt in Leiden, Eemland en Utrecht lagere huurverhogingen. Daarom mag de huurverhoging in Arnhem en Nijmegen dus hoger. We verwachten dat de huren van Portaal in Nijmegen met gemiddeld 2,75 procent zullen stijgen, dus weer een kwart procent meer dan zónder de fusies.

Melkkoe

Huurdersvereniging De Sleutel (de huurders van Portaal in Arnhem) heeft al een extra ledenvergadering aangekondigd over de huurverhoging. Het spreekt vanzelf dat wij op onze ledenvergadering ook uitgebreid zullen stilstaan bij de voorstellen van Portaal voor de komende huurverhoging. Het is toch niet de bedoeling dat de huurders van Portaal in Nijmegen structureel de melkkoe worden voor de Portaal-woningen in het westen van het land? ●

Spreekuur

De Huurdersvereniging houdt op vrijdagmiddag spreekuur. U kunt daar terecht met uw vragen of problemen als huurder van Portaal. Voortaan is het spreekuur elke vrijdag van 14.00 tot 15.00 uur. Tijdens schoolvakanties is er geen spreekuur.

Het spreekuur wordt gehouden in het kantoor van de Huurdersvereniging: Kamer 2.09 in Gebouw Augustinus, Graafseweg 274. U kunt ook bellen: tel. 024-3777105. ●

Een postzegel is niet nodig

Huurdersvereniging Portaal Nijmegen

Antwoordnummer 2178

6500 WC NIJMEGEN

huurders brief

maart 2006



Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

Procedure Groenkosten gestart

Portaal berekent al jaren groenkosten door aan huurders. Volgens de Huurdersvereniging is dit onterecht. In oktober 2005 heeft de Hoge Raad nog eens een keer een overduidelijke uitspraak gedaan dat zulk groenonderhoud door de verhuurder zelf moet worden betaald.

Portaal blijft ondanks aandringen van de Huurdersvereniging de kosten in rekening brengen bij de huurders. Onlangs zijn we als Huurdersvereniging noodgedwongen een juridische procedure begonnen.



Fraai uitzicht openbaar groen

Openbaar groen

Veel huurders betalen via de servicekosten voor het onderhoud van groen. Vooral geldt dat bij flats: het groen rondom wordt in opdracht van Portaal onderhouden en bewoners betalen hiervoor maandelijks servicekosten. Het gaat om openbaar groen. Iedereen kan er gebruik van maken; het maakt niet uit of hij huurder is van een woning in de buurt of niet. In Grootstal betalen ook bewoners van eengezinswoningen voor groenonderhoud.

'Inademen van lucht'

De Hoge Raad – de hoogste rechter in Nederland – is hierover heel duidelijk: 'De verhuurder mag geen kosten berekenen voor het inademen van de lucht op "zijn" balkon, voor het feit dat de zon opgaat, of voor het fraaie uitzicht dat de huurder en de zijnen van het balkon af kunnen genieten (al dragen al die gegevens bij tot het huurgenot). En dat geldt evengoed voor het feit dat de huurder toegang heeft tot "openbaar groen" waartoe ook iedereen anders, of die nu huurder is of niet, op dezelfde voet toegang heeft.'

Twee buurten, 80 huurders

In twee complexen hebben we een oproep verspreid onder de huurders om mee te doen aan de juridische procedure. Dat zijn de flats in Neerbosch-Oost (Motetpad - Sonatestraat e.o.) en in Hatert (Wibautstraat – Rochussenstraat e.o.). Beide buurten bestaan uit 96 woningen.

Binnen twee weken hebben 80 huurders de Huurdersvereniging gemachtigd om namens hen de juridische procedure te voeren. Onze advocaat heeft inmiddels aan Portaal geschreven dat hij de kosten over de jaren 2003, 2004 en 2005 gaat terugvorderen. En dat hij verder zal eisen dat Portaal vanaf nu geen groenonderhoud meer in rekening brengt.

Ruim 1500 woningen

In totaal zijn er in Nijmegen ruim 1500 woningen waar Portaal onderhoudskosten voor openbaar groen in rekening brengt. Als dat nodig is zal de Huurdersvereniging ook in die andere buurten huurders om machtigingen vragen. Gemiddeld betalen de huurders € 10,- per maand. Het bedrag varieert van € 5,- tot € 12,-. Over de afgelopen drie jaar gaat het dus om een bedrag tussen € 180,- en € 400,- per woning.

Overleg heeft onze voorkeur

De Huurdersvereniging staat helemaal niet te springen om deze juridische procedure. Maar Portaal liet eerder weten dat ze het beleid alleen aanpassen als ze gedwongen worden door een duidelijke juridische uitspraak. Bovendien gaf de betreffende medewerker van Portaal aan: 'Als we verliezen bij de Huurcommissie, gaan we zeker in beroep bij de kantonrechter.' Wij hadden liever in goed overleg met Portaal naar een oplossing gezocht. ●

Agenda

10 april '06:

Algemene Ledenvergadering

Op maandagavond 10 april vindt de ledenvergadering van de Huurdersvereniging plaats. Verdere informatie hierover vindt u op bladzijde 3.

21 maart '06:

Bewonerscommissies

Op dinsdagavond 21 maart is er eerst nog de bijeenkomst voor de bewonerscommissies.

COLOFON De Huurdersbrief is een uitgave van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen • Graafseweg 274, 6532 ZV Nijmegen, tel. 024-3777105. Redactie: Bestuur + Dik Gersen Foto's: Jelleke Wehberg Ontwerp/opmaak: www.inpetto-ontwerp.nl Druk: Drukkerij Trioprint Nijmegen bv. Oplage: 1.600



huurdersbrief • maart 2006

Portiekflats Heseveld



Portiekflats aan het Pieter Postplein

Bewonersoverleg Heseveld is in overleg met Portaal over de toekomstvisie voor de portiekflats. De bewonersgroep wil dat Portaal ook bestaande knelpunten aan en om de flats op korte termijn aanpakt.

Vuurpijl

In het overleg bleken deze zaken moeilijk te combineren. Portaal voegde eenzijdig onderwerpen toe aan de visie, leverde stukken te laat aan en drukte een eigen nieuwsbrief door. Dat gaf in het najaar flinke spanningen. Als klap op de vuurpijl startte architectenbureau Van Hontem plotseling met het bouw- en woontech- nisch onderzoek.

Aluminium ramen

De bewonersgroep heeft extra tijd genomen om de buurt te raadplegen. Zij heeft de bewoners gepeild, een bewonersavond georganiseerd en een klachtenactie gehouden voor reparaties aan de gewraakte aluminiumramen. Het pakket reparatie-

verzoeken is begin januari aangeboden aan directeur Aart Cooman.

Werkafspraken

Begin januari heeft de bewonersgroep overlegd met managers van Portaal om de lucht te klaren. Dit zal leiden tot betere werkafspraken en helderheid over de rol van de bewonersgroep. Daarnaast komt er een duidelijke planning voor het overlegproces. Die planning moet de bewonersgroep voldoende ruimte bieden om als buurtvertegenwoordiging te opereren. Het overleg kan dan weer gaan over de inhoud: het rapport van de architect en vervolgens de toekomstmogelijkheden voor de portiekflats. ●

Bewonerscommissie Zwaan-Bloemberg-Wetering

In de flats 'De Zwaan' en 'De Bloemberg', bij het winkelcentrum Dukenburg, waren de afgelopen jaren veel klachten over de verwarmingsinstallatie in het centrale ketelhuis. Eind 2004 vroeg de bewonerscommissie ondersteuning aan bij de Huurdersvereniging. Inmiddels is er heel wat gebeurd.

Blokverwarming eruit?

Al snel bleek dat Portaal bereid was om over te gaan op individuele HR-ketels per woning, zelfs zonder huurverhoging. In overleg met de bewonerscommissie heeft Portaal dit voorstel aan alle bewoners voorgelegd. Uitkomst van de schriftelijke peiling was dat in de Bloemberg in het najaar individuele HR-ketels zijn geplaatst. Jan van Dijk, van de bewonerscommissie: "Het eerste bedrijf maakte er een beetje een potje van. We hebben daar als bewoners veel ongemak van gehad. Toen er een ander bedrijf werd ingeschakeld liep het allemaal veel beter, ook wat betreft de communicatie met de bewoners."

Aanpak De Zwaan

In 'De Zwaan' was geen meerderheid voor individuele ketels. Komende maanden zal nog een keer gepeild worden of de bewoners alsnog individuele ketels willen. Zo niet, dan wordt er een nieuwe HR-ketel geplaatst in het centrale ketelhuis. Jan van Dijk: "Over het algemeen zijn de bewoners van 'De Bloemberg' tevreden over de installatie. Een aanrader voor 'De Zwaan' is om zo snel mogelijk in te gaan op het voorstel van Portaal, aangezien men dan zelf verantwoordelijk wordt voor het eigen energieverbruik. Met blokverwarming ben je altijd duurder uit." ●

Algemene ledenvergadering: 10 april 2006



Op maandagavond 10 april '06 houdt de Huurdersvereniging haar volgende Algemene Ledenvergadering.

De bijeenkomst vindt plaats in het Kolpinghuis. De uitnodiging en vergaderstukken worden binnenkort toegestuurd.

Agendapunten

Op de agenda kunt u ondermeer de volgende onderwerpen verwachten:

- bestuursbenoemingen
- jaarverslag 2005
- groenkosten, juridische procedure
- huurverhoging 2006

Zo nodig wordt nog een actueel onderwerp toegevoegd aan de agenda.

Groenkosten

De Huurdersvereniging probeert al geruime tijd te bereiken dat Portaal stopt met het doorberekening van onderhoudskosten voor openbaar groen aan de huurders. Bovendien moet Portaal over de afgelopen jaren de groenkosten terugbetalen. Meer hierover hebt u kunnen lezen op de voorpagina van deze nieuwsbrief.

Huurverhoging

Bij de huurverhoging op 1 juli '06 gaat voor het eerst het nieuwe huurbeleid van Minister Dekker een rol spelen. De regels

worden versoepeld, verhuurders krijgen mogelijkheden om hogere huren te vragen. Ook de huurverhoging kan omhoog. Hoe gaat Portaal hiermee om? En wat kan de Huurdersvereniging hieraan nog doen?

Welkom

De vergaderstukken worden binnenkort aan alle leden toegestuurd. We hopen op een goede opkomst. Noteert u alvast de datum: 10 april. U bent van harte welkom. ●

Een bon voor de burens?



Het ledenaantal van de Huurdersvereniging groeit nog steeds. Inmiddels zijn er bijna 1500 leden. Dat is ongeveer 13 procent van de huurders. Het gaat goed, maar er kunnen nog steeds veel leden bij.

Misschien wilt u ons bij uw burens vragen of ze ook lid willen worden. Met de onderstaande bon kunnen zij zich aanmelden. Hoe meer leden we hebben, des te meer kunnen we immers bereiken. ●

Antwoordkaart



JA, ik word lid van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen

naam _____

m / v

adres _____

postcode en woonplaats _____

Ik geef mij op als lid van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen en ga ermee akkoord dat de contributie van € 0,30 per maand via de huurbetaling wordt afgerekend.

Het lidmaatschap van de Huurdersvereniging wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij ik verhuis naar een woning die niet in beheer is bij Portaal Nijmegen, of te kennen geef om andere redenen geen lid meer te willen zijn.

datum _____

handtekening _____

Avond bewonerscommissies

Op dinsdagavond 21 maart '06 organiseert de Huurdersvereniging weer een bijeenkomst voor de bewonerscommissies. De uitnodigingen voor deze avond zijn inmiddels verzonden.

Is er in uw buurt nog geen bewonerscommissie?

En wilt u daar wat aan doen? Neemt u dan contact met ons op, via tel: (024) 3777105. ●