

huurders brief

maart 2011



info@hvpn.nl
www.hvpn.nl

Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

Voorwoord

Eén keer per jaar sturen wij onze Huurdersbrief aan alle huurders van Portaal Nijmegen. Naast de aankondiging van de volgende ALV (algemene leden vergadering) op 21 maart a.s. staat er een lezenswaardig artikel in over energiebesparing.

Het belangrijkste nieuws is echter dat we onze naam gaan veranderen. Door de vermelding van het woord 'Portaal' in onze naam worden we vaak benaderd door mensen die woonruimte zoeken, reparatieverzoeken hebben etc. Deze vragen moeten natuurlijk worden gesteld aan Woningcorporatie Portaal, (0800-7678225) en niet aan de huurderbelangenvereniging. Wij hebben er niets over te zeggen. Op de komende ALV zal de nieuwe naam worden gekozen. Wij hebben de volgende voorstellen:

- 1) De Klink
- 2) Weerwerk
- 3) Weerwoord
- 4) Het Fundament
- 5) Het Portiek

Andere ideeën zijn van harte welkom, maar wel tijdig. De ALV is wettelijk bevoegd om te beslissen! Het thema voor de pauze zal zijn 'kopen of huren'. Wij organiseren een discussie tussen een voor- en een tegenstander. Aan u de beslissing! Piet en Miep weten het ook nog niet....

Max van den Berg, voorzitter

Tips om energie te besparen

Zoals we allemaal weten zullen de kosten voor energie de komende jaren steeds hoger worden. Kijk maar naar de stijgende prijzen aan de pomp. En de gasprijs is gekoppeld aan de prijs voor ruwe olie. En daarmee aan elektriciteit. Tel uit je verlies!

Daarom hebben een paar eenvoudige en goedkope maatregelen op een rij gezet waarmee u kunt besparen op uw energierekening. De investering is snel terugverdiend. Zowel voor uw beurs als voor het milieu. Doe er uw voordeel mee! Om een aangename warmte in uw huis te hebben is een goede ventilatie van groot belang.

Deur of raam een tijdje open, met de verwarming natuurlijk uit! Dit is nodig om het vocht af te voeren dat ontstaat bij het douchen, koken en wassen. Droge lucht warmt gewoon sneller op.

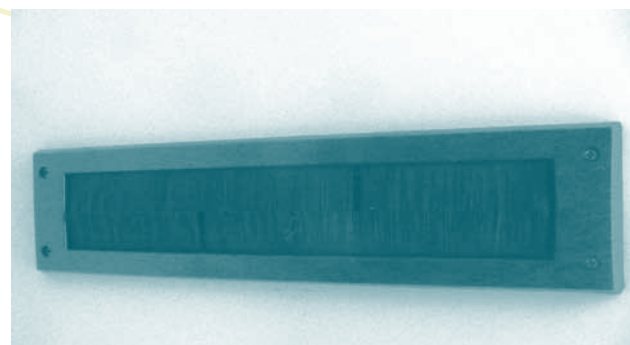
> Lees de tips op de volgende bladzijde >>>





Alle beetjes helpen:

- ✓ Spaarlampen en led- lampen erin draaien als de oude peertjes het opgeven.
- ✓ Koopt u een nieuwe koelkast of vriezer, kies dan voor energielabel A.
- ✓ Doe de verwarming en het licht uit als een kamer niet in gebruik is.
- ✓ De stand-by knoppen van uw apparatuur kosten 68 euro per jaar, als ze altijd aanstaan.
- ✓ Waterbesparende douchekop en straalregelaar voor de kranen scheelt ook.
- ✓ Een gordijn voor de buitendeur houdt de warmte binnen, en de kou buiten.
- ✓ Goede tochtwering is van groot belang. Zowel bij de deuren als bij de brievenbus!
- ✓ De thermostaat een graadje lager is regelrecht besparen.
- ✓ Speciale aluminiumfolie achter de verwarming levert een aanzienlijke besparing op de stookkosten.
- ✓ Wassen op lagere temperatuur en de was buiten drogen in plaats van in de wasdroger.



De nieuwe koers

Andere opzet spreekuur

Steeds meer huurders weten ons te vinden via de website. Ook bellen heel wat mensen met hun vragen en problemen; van het tweewekelijkse spreekuur wordt nauwelijks meer gebruik gemaakt. We hebben besloten het spreekuur in een andere vorm te gieten. Klachten kunnen telefonisch, per e-mail, via de website of in een brief worden gemeld. Als het noodzakelijk is, kunt u een afspraak maken voor een gesprek. ●

Telefoon:
(024) 377 71 05
Mail:
info@hvpn.nl

Post:
HvPN
Antwoordnummer 2178
6500 WC Nijmegen

Uw huurwoning te koop!

Veel corporaties verkopen delen van hun bezit. Ze proberen de koop van huurwoningen aantrekkelijk te maken door speciale voorzieningen in het leven te roepen. Deze maken het de huurder makkelijker de stap naar koop te maken. Tegelijkertijd zorgt een deel van deze tussenoplossingen ervoor dat de corporatie na verkoop invloed houdt op de woningen.

Huurders in de problemen

Corporaties mogen nog maar 1 van de 10 woningen verhuren aan iemand die meer dan 33.000 en minder dan 40.000 euro per jaar verdient. Bij een gebrek aan goedkope huurwoningen zullen deze mensen dus moeten gaan kopen of zijn aangewezen op de duurdere particuliere huurmarkt. "Volgens veel woningcorporaties dreigen huurders met een middeninkomen in de knel te komen. Zij verdienen te weinig om een geschikte woning te kunnen kopen of op de commerciële woningmarkt te huren. Wie al goedkoop huurt, zal niet willen verhuizen, waardoor de doorstroming op de huurmarkt stopt. (Gelderlander: woensdag 05 januari 2011)



Veel mensen willen kopen en houden helemaal niet van huren!

Onzin. "Voor 83% van de Nederlanders zijn huren en kopen gelijkwaardige woonvormen", aldus onderzoek van de woonbond. Nieuwbouwprojecten van de corporatie worden steevast uitgevoerd met een flink aantal koopeenheden en duurdere huureenheden, met slechts een klein aandeel in het goedkope segment. De vraag hiernaar bij starters en mensen met een laag inkomen wordt alleen maar groter.

Wachten op grootonderhoud en verbetering!

Huurders wachten soms al twintig jaar op noodzakelijke renovatie van hun woning. Achterstallig onderhoud leidt tot een groter beroep op de onderhoudsdienst. Dit kost huurders veel tijd en ergenis. Er worden onvoldoende maatregelen genomen om de woningen ook voor de toekomst betaalbaar te houden. Denk hierbij aan dak-, vloer- en gevelisolatie. En u zit maar te wachten. Zolang uw woning in de verkoop staat zal het pappen en nathouden zijn door de verhuurder. U legt toch ook geen nieuwe banden onder de auto die u wilt verkopen? Kleine verbeteringen staan in het teken van de verkoopbaarheid. U mag blijven zitten, maar hoe lang houdt u het vol? De steeds hogere energieprijzen hangen als een zwaard van Damocles boven uw hoofd. Kunt u het nog betalen?

Als u er niet om vraagt maakt Portaal bij huurwoningen het onderhoudsplan voor de komende jaren niet bekend. Bij verkoop moet dat wél voor de komende 20 jaar vastgelegd worden. De keuze is simpel: vertrekken of kopen zijn uiteindelijk betere opties dan blijven huren. Hoezo met lichte dwang? U wordt verleid tot kopen met een garantieregeling en een rentetegemoetkoming, maar de bijsluitert ontbreekt. Hierin zou moeten staan dat de risico's van dit product zeer hoog zijn. De aflossing zal niet het probleem zijn, de bijkomende kosten en noodzakelijke investeringen zijn echter het hoge risico. Kunt u dat aan?

Onderkant van de woningmarkt

Er wordt u een grote worst voorgedhouden. De kans dat u na veel jaren als winnaar uit dit kansspel komt is klein. Een woning met onderwettelijke kwaliteit en slechte energieprestatie zal de minst aantrekkelijke woning op de markt zijn. Bij een steeds ruimer wordende koopmarkt wordt de kans dat uw woning met winst verkocht kan worden wel heel erg klein. Het beleggingsresultaat zal als sneeuw voor de zon verdwijnen. Elke investering zal onrendabel blijken. Of u kunt dit verlies bij koop dragen, als u voldoende inkomen heeft, óf u blijft zitten waar u zit, als huurder met een huurverhoging op inflatieniveau.



Terugkoopgarantie en verliesdeling

Dat klinkt mooi, maar is bij dalende huizenprijzen voor beide partijen een ramp. Verlies bij de koper zal het moeilijker maken iets anders te kopen. Als u daarna weer aangewezen bent op huren, en die kans achten wij voor veel mensen reëel, dan kost het u heel veel tijd om van uw schulden af te komen. De huur moet tenslotte ook weer betaald worden. Verlies bij de corporatie leidt tot minder investeringen. Als zij niet verkocht had, dan had zij dit geld in verbeteringen voor de huurders kunnen steken. Wat had de huurder er dan comfortabel bij gezeten.

Wie als huurder problemen heeft met het verkoopbeleid van de verhuurder kan terecht op www.hvpn.nl of een email sturen naar het bestuur, info@hvpn.nl.

Jaarrekening 2010

grootboekrekening	Omschrijving	Boekjaar	Begroting	boekjaar
	Baten	2010	2010	2009
8000	Onvangen contributie	4.272	4.400	4.268
8100	Bijdrage Portaal	117.942	117.942	114.200
8900	Diverse Baten	-	250	329
4991	Baten A.P.	1.825	-	-
Totaal baten:		124.038	122.592	118.797
	Lasten			
4420	Vrijgestelde vergoedingen	8.800	8.910	8.470
4430	Documentatie en scholing	420	500	-
4450	representatie vergoeding	162	-	-
4460	Extern advies	57.331	79.182	70.706
4465	uitzendkrachten	9.702	-	-
4470	kantinekosten	2	-	-
4500	Huur gebouw	4.873	5.100	4.760
	Verbouwing & Inrichting	-	-	-
4590	Vergoeding commissies	575	2.000	840
4730	Representatiekosten	-	200	56
4740	Reiskosten en verblijfkosten	35	400	55
4800	Vergaderkosten	1.076	1.000	745
4810	Exploitatiekosten	51	-	-
4890	Kosten automatisering	2.942	5.000	3.822
4900	Telefoon- en faxkosten	453	400	422
4910	Contributies & abonnementen	8.617	8.700	8.221
4920	Verzekering algemeen	161	200	160
4930	Kantoorartikelen	137	400	158
4950	Drukwerk & papier	2.723	5.600	5.295
4960	Kopieerkosten	2.138	100	35
4970	Porti	3.351	3.000	2.222
4980	Bankkosten	139	100	62
4990	Overige Algemene kosten	5.349	100	41
4991	Diversen lasten	-	-	-
Total lasten:		109.036	120.892	106.070
Saldo over		15.002	1.700	12.727
		124.038	122.592	118.797

Het Saldo over bestaat voornamelijk uit de volgende posten:
 *Extern advies 12.150-
 *Kosten Automatisering 2.058-

De Algemene kosten wijken sterk af omdat een voorziening voor inventaris/verbouwing is getroffen van € 5.000,00

Een hernieuwde oproep om uw stem te laten horen

Deze huurdersbrief komt bij alle huurders van Portaal Nijmegen terecht. Vandaar dat we opnieuw een oproep plaatsen om ons bestuur te komen versterken, Het lezen van de door o.a. Portaal aangeleverde documenten, de gemotiveerde reactie hierop, de simpele klusjes die blijven liggen voor een manasje van alles, het contact met de gemeente, het landelijk overleg, de op te stellen adviezen.... er is nogal wat te doen. Zeker in deze tijden van huurderonvriendelijk regeringsbeleid.

Hoe meer mensen we kunnen mobiliseren, hoe beter. De huidige vier bestuursleden hebben er hun handen vol aan. We zoeken huurders die zich willen inzetten, en die goed passen binnen ons bestuur. Er is een vrijwilligersvergoeding en er zijn scholingsmogelijkheden. Het werk dat we verzetten heeft maatschappelijke relevantie en is eigenlijk gewoon noodzakelijk,

om te voorkomen dat de corporatie maar gewoon doet wat zij wil, zonder het geluid van de klanten, de huurders, hierin mee te nemen. Dus als u ook niet tegen onrechtvaardigheid en willekeur kunt, bieden we de mogelijkheid om er wat aan te doen, al is het maar op beperkte schaal. Doe mee, want het gaat over de toekomst van ons allemaal!

Tussentijds op de hoogte blijven? Laat ons uw mailadres weten!



Zo af en toe hebben we tussen de verschijningsdata van de Huurdersbrieven door belangrijke mededelingen voor u. Zo was er onlangs een demonstratie in Amsterdam tegen de sloop van betaalbare huurwoningen (zie pag.3). We houden u graag op de hoogte van actuele zaken. Hiervoor kunt u ons uw mailadres laten weten. Ga naar onze website www.hvpn.nl; een mailtje naar info@hvpn.nl kan ook.

Lid worden? Vul de bon in, knip hem uit en stuur hem op. Met jou erbij staan we nog sterker!

JA, ik word lid van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen (HvPN)

Naam _____ m / v

Adres _____

Postcode en Woonplaats _____

e-mailadres _____ telefoon _____

Ik geef mij op als lid van de HvPN 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 _____



Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

Verbeter mee naar label B

Vrijdag 10 december organiseerde de Woonbond een bijeenkomst over energiebesparing in Zwolle. Energiebesparing is belangrijk omdat de gasprijzen gemiddeld met 7% per jaar stijgt. Door betere isolatie verbeter je het comfort en het binnenklimaat in de woning.

Portaal kan de investeringskosten in energiebesparing op grofweg twee manieren terugverdienen:

1. door huurverhoging wanneer er een nieuwe huurder komt;
2. door directe huurverhoging, waarbij huurder en verhuurder het voordeel van de energiebesparing delen.

Woningstichting Hellendoorn renoveerde 375 woningen naar label B door het aanbrengen van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en dubbel glas. En dit alles zonder huurverhoging. Ze gaven toe dat ze dit niet lang konden volhouden en in de toekomst wel huurverhoging moeten vragen om genoeg geld in kas te houden.

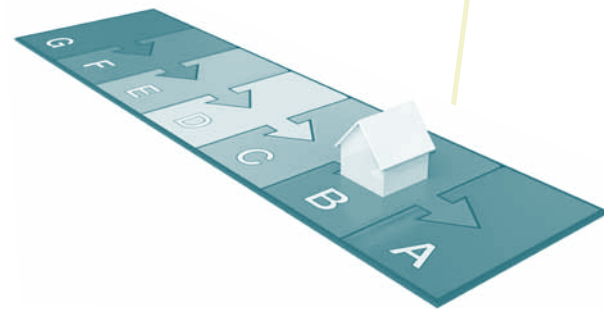
Wat leerden ze van deze renovatie? Stel de klant centraal: ga als woningcorporatie niet alleen uit van jezelf, maar vraag eerst aan de bewoner wat er aan zijn woning mankeert. Het is namelijk heel moeilijk om 70% van de bewoners in een complex mee te krijgen. Communiceer duidelijk met de bewoner om achterdocht te voorkomen. De Woonbond hielp hen om de bewoners te overtuigen van het nut van energiebesparing.

Het is beter om planmatig onderhoud te doen dan steeds woningen op te knappen wanneer er een nieuwe huurder komt. Knap een woning wel eerst op voor de verkoop, want het onderhoud schiet er in bij nieuwe eigenaren.

OFW Woondiensten uit Dronten renoveerde 71 woningen naar label A. Dat kostte € 70.000 – 80.000 per woning. Ze vragen alleen huurverhoging als er een nieuwe huurder komt. Ze luisterden goed naar de bewoners en hun kritiek, en waren open en eerlijk naar hen

toe. Ze boden de bewoners een grote keuzevrijheid aan in de inrichting, indeling van de ramen en de kleur van de voordeur.

De huurdersvereniging van Vesteda in Doetinchem, een institutionele belegger, liet de energiebus van de Woonbond komen. Institutionele beleggers zijn geen sociale verhuurders, maar beleggingsmaatschappijen die aan rendement denken en daarom zo min mogelijk in hun woningen investeren. Deze bewoners hadden veel last van tocht en vochtproblemen. De mensen van de energiebus deden metingen en stelden een rapport op met aanbevelingen. Ook was radio Gelderland aanwezig. Vesteda heeft de problemen deels opgelost.



Postzegel is niet nodig

Huurdersvereniging Portaal Nijmegen (HvPN)
Antwoordnummer 2178
6500 WC NIJMEGEN

Stop Afbraak Sociale huisvesting

Op zaterdag 12 februari was er een demonstratie in Amsterdam, georganiseerd door de werkgroep SASH, wat staat voor 'Stop Afbraak Sociale Huisvesting'. Een flinke delegatie van de HvPN heeft die dag, samen met huurders uit verschillende delen van het land, gedemonstreerd tegen het huisvestingsbeleid in Nederland.

Op de Dam was er muziek en er waren verschillende sprekers, waaronder de voorzitter van de HvPN, waarna het in optocht naar het Jonas Daniël Meyerplein ging. Daar waren er weer muziek en toespraken, waaronder die van een advocaat uit Utrecht, Kees van Oosten. Hij zette een haarscherpe analyse neer over het verkoop- en sloopbeleid dat landelijk wordt uitgevoerd. Het komt erop neer dat er miljarden worden weggehaald bij de lage inkomens ten gunste van de mensen die het toch al goed hebben. In een volgende Huurdersbrief komen we hier nog op terug. Het huisvestingsbeleid bestaat de laatste tien jaar voor een groot deel uit sloop en nieuwbouw, naast massale verkoop. Als er 50 Woningwetwoningen verdwijnen, komen er slechts 10 sociale

huurwoningen voor terug. Sloop is vaak niet nodig, maar wordt er doorgedrukt omdat de locaties waarop de oudere woningen staan, een hoge grondwaarde hebben. Dat is winst voor de corporatie. Voorbeelden in Nijmegen: Het Waterkwartier en het Willemskwartier. Wie profiteren er van de stijging van de prijs van de grond onder hun woning? Niet de huurders, die er vaak al tientallen jaren wonen. Woningcorporaties bouwen met hun winsten de laatste jaren ook huizen met huren boven de 700 euro en daar zitten wij als huurders niet op te wachten. We willen liever dat onze oude woningen worden gerenoveerd en betaalbaar blijven. 'Stop Afbraak Sociale Huisvesting' heeft een brandbrief met deze boodschap gestuurd naar de Minister van Volkshuisvesting.



Informatieavond bewonerscommissies

Op maandag 18 april is er weer een info-avond voor bewonerscommissies. Noteer deze avond alvast in uw agenda! Nadere mededelingen volgen nog.

Uitnodiging voor maandag 21 maart 2011

Algemene Ledenvergadering

Voor de volgende Algemene Ledenvergadering steken we op maandag 21 maart het Maas-Waalkanaal over. We vergaderen daar in Wijkcentrum Dukenburg, vlakbij het overdekte zwembad en de Ontmoetingkerk, aan de rand van Meijhorst, niet ver van de van Apelterenweg. Het adres luidt Meijhorst 70-39. U kunt er komen met buslijn 2, halte Sporthal en er is voldoende parkeerruimte. De vergadering begint om 20 uur; vanaf 19.30 zal er koffie en thee klaar staan.

Agenda

- 20.00 uur Opening en vaststelling agenda
- 20.05 uur Debat: huren of kopen?
- 21.00 uur Pauze
- 21.15 uur Verenigingszaken
 - Nieuwe naam
 - Jaarrekening 2010
 - Lopende zaken
- 22.00 uur Sluiting

Debat: Huren of Kopen?

Portaal denkt dat iedere huurder uiteindelijk een huis wil kopen. Hoe realistisch is dit? Wie komen er in aanmerking voor een hypotheek en wil iedere huurder wel kopen...? We hebben verschillende gasten, waaronder iemand van de Woonbond uitgenodigd om over dit onderwerp in debat te gaan.

Iedereen is van harte welkom! Kom mee debatteren! Alleen luisteren kan natuurlijk ook.

Harry Wagenvoort
secretaris

Piet en Miep

