

De aanhouder wint

De Stroeten is een gebouw met 116 woningen aan de 18de en 19de straat van de Voorstenkamp in Lindenholt. We hebben een gemeenschappelijke ketel voor verwarming en warm water. De kosten hiervan werden per woning gelijkmatig omgeslagen, totdat we individuele verdampingsmeters op de verwarmingen kregen, zo'n 14 jaar geleden.



In de zomer van 2006 zijn deze door WMS (warmtemeterservice) vervangen door op afstand afleesbare digitale meters. En daar ging het mis. Toen we in juni 2007 de afrekeningen stookkosten ontvingen over 2006 waren er grote afwijkingen van de normale verrekningen. De een moest 800 euro bijbetalen, de ander kreeg er 900 terug! De Stroetenaren in rep en roer, dit kan niet kloppen! Het al twintig jaar bestaande bewonerscomité werd ruw uit zijn slaap gerukt en maakte een inventarisatie van de omvang van het probleem. Vele nieuwe bewoners zegden ons hun steun toe en gaven ons inzage in hun cijfers. In eerste instantie kreeg ons comité geen gehoor bij Portaal, mede doordat alles via de centrale meldkamer moest lopen, waar telkens een andere telefoniste het wiel opnieuw moest uitvinden: "De klachten worden per adres afgehandeld" Terwijl het hier toch duidelijk ging om een gemeenschappelijk probleem, en de huurders gemobiliseerd waren. "Verdeel en heers", zeiden de Romeinen al. Omdat de vaste medewerkers voor bewonerszaken door een interim-manager inmiddels waren 'weggepromoveerd', konden we die ook niet meer aanspreken. Onze eerste brieven worden afgedaan met

de bewering dat we er niets van begrijpen, de cijfers zouden te moeilijk zijn. We voelden ons niet serieus genomen. Maar na de nodige netten, doch heldere en scherpe brieven en blijvend aandringen onzerzijds wordt er toch een onderzoek ingesteld. Wat blijkt: de nieuwe meters werken niet naar behoren en worden niet goed afgelezen door de centrale ontvangers. WMS heeft na de installatie geen controle uitgevoerd op de correcte werking van het geheel, en Portaal volgt hun cijfers klakkeloos. Door ons aanhoudende protest zijn er uiteindelijk hernieuwde metingen in huis uitgevoerd. De defecte meters zijn vervangen, de ontvangstcapaciteit van de centrale meters is verhoogd en een hoop rekenwerk is opnieuw gedaan. Eind juli 2008 zijn ze er uit en worden de fouten uit 2006 hersteld. We krijgen ruim 15000 euro terug. Ook de berekeningen over 2007 zijn opnieuw gemaakt, de eerste helft van dat jaar was immers nog foutief gemeten. Alle gegevens hierover zijn ook aan het bewonerscomité verstrekt, en in een vergadering met medewerkers van Portaal en WMS door ons goedgekeurd. De bewoners van 99 woningen kregen over 2007 gezamenlijk zo'n 43.000 euro terug, met daarover

zelfs een rente van 6%, niet gebruikelijk, maar wel welkom: bedankt Portaal! Helaas waren er ook 17 huishoudens die bij moesten betalen. Eind mei van dit jaar kregen we eindelijk ons geld terug. De nieuwe medewerker bewonerszaken van Portaal, Wietske Verweijen, heeft dit alles in goede banen geleid; we kunnen haar nu gewoon bereiken op haar eigen nummer...

Er blijven nog enkele kwesties over die we willen regelen: individuele watermeters; overbodige gangverwarming verwijderen; schoonmaken algemene ruimtes is onvolgende; enzovoorts. Daarover hebben we binnenkort een vergadering met Portaal. Zij zijn er gelukkig ook achter dat het op kleine schaal beter werkt dan centraal landelijk. Jammer dat het zoveel geld gekost heeft om daarachter te komen, we hadden ze dat van tevoren kunnen vertellen, of niet soms? Zoals U ziet loont het de moeite om door te zetten, al kost het drie jaar. Wij blijven alert, 2008 moet nog worden afgerekend... ●

Max van den Berg,
bewonerscomité de Stroeten

Huur bij Portaal naar recordhoogte

In de stadsdelen Centrum en Oost stijgen de huren veel sneller dan in andere wijken. Dat komt door het nieuwe huurbeleid van Portaal.

In andere delen van de stad worden de huren al zo maximaal mogelijk gesteld, maar in de stadsdelen waar de vraag naar een (betaalbare) woning het hoogst is worden de huren van sociale woningen drastisch verhoogd.

Voor de hardwerkende mens met loon beneden modaal wordt de kans om daar ooit nog te wonen per jaar kleiner. Een beperkt aantal woningen, niet de meest aantrekkelijke, wordt nog buiten de marktprijsgedachte gehouden.

Hoe wordt de huur bepaald?

In tegenstelling tot wat het kabinet jaren geleden in de kamer heeft afgeschoten (plan Dekker) past Portaal toch de WOZ-waarde toe. Deze is eigenlijk bedoeld voor de bepaling van de belasting en de marktwaarde. Portaal is door de overheid in het leven geroepen, om voor een goede verdeling van de huisvesting van mensen met weinig geld te zorgen. Niet om maximale winst in de meest aantrekkelijke stadsdelen te realiseren, ten koste van de mogelijkheden van deze groep. Een huur alleen voor de erkende puntprijsmethode doet hier recht aan, omdat met deze methode de huurprijs op een eerlijke manier kan worden vastgesteld. De WOZ-waarde kan wisselen. Bij een slechte economie kan deze iets dalen, tenzij er echt crisis komt en bij goede economische vooruitzichten kan deze behoorlijk stijgen. Dus: na verhuizing stijgt de huurprijs mee. Als u de hogere huurprijs niet kunt betalen, kunt u alleen verhuizen naar bepaalde delen van de stad of naar de omliggende dorpen.

Jaarlijkse huurverhoging en maximale huur

Het huidige kabinet houdt toezicht op de jaarlijkse huurverhoging. Die blijft nu binnen de perken. Bij een volgend

kabinet kan dit heel anders gaan. Mensen die nu een maximale huur volgens de huurtoeslaggrens betalen, kunnen dan het haasje zijn. Er is een reële kans dat u de woning niet meer kan betalen. Dan moet u verhuizen of de loterij winnen.

Miljoenen nodig voor (achterstallig) onderhoud, nieuwbouw, sociale wijken en dubbelglas

Het extra geld van de huur, dat u betaalt en het geld dat uit de verkoop van woningen komt, zal naar het onderhoud gaan. De HvPN vindt dit merkwaardig, aangezien het bedrag voor dit onderhoud al in de loop der jaren met de huurpenningen is binnen gekomen, omdat hier toch al tientallen jaren voor wordt betaald.

Nieuwbouw vraagt ook extra geld, aangezien verkoop te weinig oplevert. De probleemwijken vragen ook veel extra geld, soms moet dat van de minister, om te voorkomen, dat mensen hun huur niet betalen of aangetast worden in hun woongenot. Dubbelglas (de puntprijs gaat wel omhoog) vraagt ook extra geld omdat Portaal dat nauwelijks per complex aanbrengt maar bij iedere woning apart; dit is veel duurder, ook omdat de zittende huurder hier niets voor hoeft te betalen.

We horen graag van u of u het terecht vindt dat u weinig kans maakt, om te verhuizen naar bepaalde wijken, zoals bijvoorbeeld de Benedenstad. ●



In 2004 heeft Portaal op verzoek van de HvPN de groenkosten voor bewoners van flats in Lindenholt en Dukenburg geschrapt. Deze huurders hebben destijds van Portaal de onderhoudskosten voor openbaar groen terug gekregen.



Groenkosten bij enkele flats gehalveerd

In 2006 is de HvPN gestart met het overleg met Portaal over de groenkosten in de rest van de stad. Over de meeste groenvoorzieningen konden we het eens worden. Alleen voor bepaalde flats in Hatert en Neerbosch-Oost kon niet direct overeenstemming worden bereikt. Het gehele proces werd vertraagd door wisselingen in het management bij Portaal. In 2008 konden we uiteindelijk een overeenkomst tekenen waarin werd vastgelegd wat er met de verschillende groenkosten zou gebeuren, het zogenaamde Groenkostenconvenant. Bij sommige complexen veranderde er niets, bij andere werden de groenkosten geschrapt. Omdat we bij Portaal steeds met verschillende gesprekspartners te doen hadden is er een misverstand ontstaan over de uitvoering van de overeenkomst van 2008. Onlangs hebben we daarom een nadere afspraak over de groenkosten rond flats in Hatert en Neerbosch gemaakt.

De huurders van deze flats betalen voortaan de helft van de groenkosten. De groenkosten, die zij vanaf 1 januari 2007 hebben betaald, krijgen ze voor de helft terug. Portaal zal de huurders van de betreffende woningen in een enquête vragen wat ze van de groenvoorzieningen vinden. Het gaat om de volgende adressen van huurwoningen in Hatert: de Marchantstraat, de Rochussenstraat, Domela Nieuwenhuisstraat en Wibautstraat. In de Edelstenenbuurt om de Ametiststraat, de Barnsteenstraat, de Bergkristal- en de Turkooisstraat en van de Topaasstraat om de oneven nummers van 125 t/m171. In Neerbosch-Oost gaat het om de woningen aan het Motetpad, het Préludepad, het Rondopad en de Sonatestraat 51 t/m109. De overeenkomst geldt niet voor de inmiddels verkochte appartementen in deze complexen. ●



Verhuizing naar andere verhuurder? Zeg het lidmaatschap van de HvPN op!

Regelmatig krijgen we enveloppen met Huurdersbrieven retour afzender. Het blijkt dan dat er leden zijn verhuisd, zonder dit even aan ons te melden.

Uw lidmaatschap eindigt weliswaar automatisch wanneer u de huur bij Portaal opzegt, het is niet zo dat wij daarvan dan op de hoogte worden gebracht.

Daarom een vriendelijk verzoek om u bij vertrek naar een woning,

die niet door Portaal wordt verhuurd, bij ons af te melden.

Het kan in een envelop zonder postzegel naar:

HvPN, Antwoordnummer 2178, 6500 BC Nijmegen

of via de mail: info@hvpn.nl.

Bij voorbaat dank! We sparen zo papier en postzegels uit!

Ook berichten over een verhuizing naar een andere woning van Portaal zijn welkom.

Help!

Om maar met de deur in huis te vallen: het bestuur van de HvPN heeft uw hulp nodig.

De bestuursleden kunnen door hun geringe aantal alleen met kunst en vliegwerk de meest noodzakelijke werkzaamheden verrichten.

Het grootste probleem is om afgevaardigden naar de centrale vergaderingen in Baarn en Utrecht te sturen. En juist in die vergaderingen, met de hoofddirectie en de raad van commissarissen, worden zaken van groot belang aan de orde gesteld. Hierbij valt te denken aan de jaarlijkse huurverhoging en zaken betreffende

onderhoudsplannen en de begroting.

Voor dit werk zoeken we leden, die namens de huurders van Portaal Nijmegen deze belangrijke vergaderingen als bestuurder van onze vereniging willen bijwonen. Reiskosten worden vanzelfsprekend vergoed; ook ontvangt u als bestuurslid een maandelijkse vrijwilligersvergoeding. We hebben uw hulp hard nodig!

Kunt u ons op een andere manier helpen? We horen het graag.

U kunt zich aanmelden op telefoonnummer 377 71 05, bij de volgende Algemene Ledenvergadering op 3 november (zie blz.6) of via info@hvpn.nl.

Algemene Ledenvergaderingen

Kom naar de Algemene Ledenvergaderingen! U kunt ons dan vertellen wat u belangrijk vindt: waar wilt u dat wij -extra- aandacht aan besteden? Hoe meer mensen er komen, des te meer wij geïnspireerd raken! En met zijn allen staan we sterker! Informatie over de eerst volgende Algemene Vergadering vindt u op blz.6

Overzicht wijkbeheerders

Als bijlage bij deze Huurdersbrief treft u een overzicht van de wijkbeheerders van Portaal aan. Als u een vraag of klacht heeft met betrekking tot uw woning, kunt u zich richten tot de beheerder in uw wijk.

Veranderde spreekuurtijden

Vanwege beperkte capaciteit houden we vanaf 1 november niet meer elke donderdag spreekuur, maar op de eerste en de derde donderdag van de maand. Tussen 14 en 15 uur bent u dan met uw vragen welkom op ons kantoor in het Augustinusgebouw aan de Graafseweg 274 kamer 2.09, (tweede verdieping)

U kunt tijdens het spreekuur ook bellen:

Belt u buiten de spreekuurtijden, spreek dan uw telefoonnummer in op ons antwoordapparaat. U wordt dan zo spoedig mogelijk terug gebeld.

Tijdens vakanties van de basisscholen is er geen spreekuur.



Uitnodiging voor dinsdag 3 november 2009

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Op dinsdagavond 3 november houden we onze volgende Algemene Ledenvergadering. We nodigen u van harte uit voor deze bijeenkomst, die wordt gehouden in de Hortuszaal van het Kolpinghuis, Smetiusstraat 1, Nijmegen. Vanaf 19.30 uur staan er koffie en thee klaar. We starten om 20.00 uur.

Agenda

20.00 uur	Opening en mededelingen
20.05 uur	Thema Het woningtoewijzingsysteem via Entree Henk van Dijk van Enserve zal een inleiding over dit onderwerp verzorgen
21.00 uur	Rondvraag
21.15 uur	Pauze
21.35 uur	Verenigingszaken - Verslag Algemene Ledenvergadering 16 juni 2009 - Begroting Boekjaar 2010 - Vertrek bestuurslid - Voortgang lopende zaken
21.55 uur	Rondvraag verenigingszaken
22.00 uur	Sluiting

We beginnen deze keer met het thema: *Het woningtoewijzingsysteem via Entree*. Omdat we over de regels hiervan nogal eens vragen en klachten ontvangen, verwachten we dat dit thema veel huurders zal interesseren. Na de pauze behandelen we verenigingszaken. U bent van harte welkom!

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen

Birgit Blum, secretaris

Thema

Het woningtoewijzingsysteem via Entree.

Henk van Dijk van Enserve legt uit hoe het systeem werkt en waarom hiervoor gekozen is. Daarna is er gelegenheid om vragen te stellen en over de voor- en nadelen van deze toewijzingsmethode met elkaar van gedachten te wisselen.

oktober 2009

huurders brief

info@hvpn.nl
www.hvpn.nl



Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

Huurders aan het woord!

Podium voor Huurders van start

Begin dit jaar kwam de gemeente Nijmegen met haar Woonvisie. De HvPN als huurderbelangenvereniging, werd hierover pas in een laat stadium ingelicht. Op de eerste inspraakavond bleek dat ook vele anderen, die hun zegje over de Woonvisie wilden doen, pas laat op de hoogte waren gebracht. Verschillende raadsfracties vonden dat de gemeente hier tekort was geschoten. Daarop heeft het Huurdershuis uit Arnhem van de gemeente opdracht gekregen om een platform op te richten voor huurders. Huurders en bewoners kunnen er met elkaar, met de gemeente en met woningcorporaties in discussie gaan over zaken die met wonen te maken hebben.

Op 15 juli is dit platform, dat de naam Podium voor Huurders heeft gekregen, van start gegaan. Omdat een podium een informele structuur kent, is in plaats van voor een platform, voor "Podium" gekozen: open, vrije meningsvorming staat voorop. Aanwezig waren een twintigtal huurders,

twee medewerkers van Standvast en een vertegenwoordiger van Portaal.

Prestatieafspraken

Onderwerp van deze eerste bijeenkomst waren prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties. In deze afspraken leggen de gemeente en corporaties vast hoe zij met elkaar zullen samenwerken om concrete resultaten op de woningmarkt te bereiken.

Omdat deze afspraken na de zomer zullen worden vernieuwd, wilde de gemeente van huurders graag horen wat zij belangrijk vinden.

Op 15 juli stonden de afspraken over energiezuinig wonen, leefbaarheid in de wijken en woonlasten op het programma. Er kwam naar voren dat huurders vinden dat er prestatieafspraken moeten worden gemaakt over voldoende betaalbare woningen, met een hoge ambitie aan energiemaatregelen en creatieve oplossingen voor de leefbaarheid in de wijken.

Afgesproken werd dat de aanwezige corporaties het concept van de prestatieafspraken naar hun huurderbelangengroepen zullen sturen. Wanneer de corporaties niet, of slechts gedeeltelijk tegemoet komen aan de wensen van de huurderbelangenverenigingen, zullen ze uitleggen waarom er volgens hen geen, of slechts een gedeeltelijke afspraak met de gemeente mogelijk is.

Wij als HvPN, zijn blij met de start van het Podium voor Huurders. We verwachten dat het zijn vruchten zal afwerpen.

Het uitgebreide verslag van de eerste bijeenkomst van het Podium voor Huurders vindt u op onze website www.hvpn.nl Voor verdere bijeenkomsten van het Podium kunt u kijken op www.huurdershuis.nl



UITNODIGING

Uitnodiging Algemene Ledenvergadering
3 november: zie pagina 6.

Thema: Het Woningtoewijzingsysteem
via Entree