

Huurachterstand opgelopen: hoe nu verder?
Toekomst van energievoorziening huurwoningen

klinktaal



7 / 2013

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
info@hbvdeklink.nl

Aan deze editie werkten mee:

Jelleke Wehberg
Max van den Berg
Elize Sopakuwa Huurdershuis

Vormgeving

Rhea Strik Visual Art
www.rheastrik.nl

Druk

Drukkerij Efficient Nijmegen

Oplage / editie / omslag

1250 exemplaren
nummer 7, juli 2013
omslagfoto: Maarten Visschers

van de redactie

Deze zomereditie van de Klinktaal beslaat maar acht pagina's, maar die zijn wel gevuld met interessante artikelen. Door de komende fikse huurverhoging en de forse bezuinigingen van het kabinet kunnen mensen in de problemen komen en een huurachterstand oplopen. We hebben onze juridisch adviseur Elize Sopakuwa gevraagd hier een artikel over te schrijven in haar rubriek "Weet je Wetje". Hierin vind u ook tips hoe te handelen als dit u overkomt.

We signaleren een beleidswijziging van Portaal in complexen met een gezamenlijke verwarmingsketel. De woningcorporatie wil maandelijkse kosten gaan berekenen per warmtemeter. We roepen u op actie te ondernemen. U vindt dit artikel op de achterpagina.

Op pagina 5 vindt u een verslag van het rondetafelgesprek dat 20 juni jl. gevoerd werd in de Lindenberg over de toekomstige energievoorziening voor huurwoningen. Aan dit debat leverden de Nijmeegse corporaties, vertegenwoordigers van de gemeenteraad, en de huurders, allen hun bijdrage.

Er is nog een lange weg te gaan.

Ons bestuur zit nog steeds te springen om versterking, een deeltaak betekent al een aanmerkelijke verlichting. Alle hulp is welkom in deze turbulente tijden!

Vergeet u niet de Klinket even te raadplegen voor het korte nieuws?

Max van den Berg, voorzitter de Klink



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
huurachterstand.

Weet je Wetje

Huurrecht
in de praktijk

Wat is het geval?

Anna is 25 jaar oud en heeft twee kinderen. Sinds kort heeft ze een nieuwe vriend, Erik. Het gaat heel goed tussen Anna en Erik en al snel besluiten ze om samen te gaan wonen. Anna woont in een flat die eigenlijk te klein is voor haar. Erik woont in een eengezinswoning die groter is dan haar flat. Ze besluiten daarom dat Anna haar flat opzegt en intrekt bij Erik.

Na enkele maanden blijkt dat Erik naar Anna niet volledig open is geweest over zijn financiële situatie. Tot haar schrik vindt Anna een brief van de verhuurder in de bus. De afgelopen vier maanden is er geen huur betaald; ze lopen meer dan 2000,- euro achter met de huur en als ze niet binnen tien dagen betalen, dan wordt de vordering uit handen gegeven.

Anna weet niet wat ze moet doen. Moet ze nu het huis uit? Als Anna verhaal gaat halen bij Erik geeft hij toe dat hij geen spaargeld heeft, omdat hij een paar jaar geleden veel schulden heeft gehad. Hij heeft toen in de schuldsanering gezeten. Zo zijn die oude schulden gelukkig afbetaald. Nadien was hij wel weer op de goede weg. Helaas is Erik sinds enige tijd zijn baan kwijt. Hij had geen spaargeld meer en er kwam onvoldoende geld binnen om alle vaste lasten te betalen. Erik en Anna kunnen

momenteel de vaste lasten en de oplopende nieuwe schuld niet volledig betalen.

Wat zegt de wet hierover?

Als je een huurovereenkomst aangaat, ben je verplicht om je als een 'goed huurder' te gedragen. Dit betekent dat je geen overlast mag veroorzaken, dat je het huis goed moet onderhouden, maar ook dat je op tijd de huur betaalt. Het kan altijd een keer gebeuren dat je door onverwachte omstandigheden niet in staat bent om de huur te betalen.

Als je nalatig bent in het nakomen van je verplichting, dan is de verhuurder gerechtigd om jou er op aan te spreken. Wanneer dit een keertje gebeurt, valt dat niet gelijk onder 'niet-goed huurderschap', maar het is wel belangrijk dat het geen structurele vormen aan gaat nemen want uiteindelijk leidt het tot het beëindigen van de huurovereenkomst. Hiervoor heeft de verhuurder in de meeste gevallen toestemming van de rechter nodig.

De rechter zal toestemming geven, wanneer hij *het belang van de verhuurder zwaarder acht dan het belang van de huurder*.

De rechter zal kijken naar de *oorzaak* van de achterstand en wat de huurders zelf hebben ondernomen om de achterstand onder controle te krijgen. Ook houdt hij onder

andere rekening met de gezinsamenstelling (of er bijvoorbeeld jonge kinderen zijn) en of er sprake is van psychische problemen. Een rechter houdt dus niet alleen rekening met de mate van schuld, maar ook met de mate van verantwoordelijkheid.

Hoe ging het verder?

Omdat Anna en Erik financieel in zwaar weer zitten, is er geen mogelijkheid dat ze de huurachterstand snel kunnen afbetalen.

Bij de Huurdersbalie besluit de medewerker met hen te kijken of ze misschien nog aanspraak kunnen maken op toeslagen of aanvullende subsidies, zodat ze mogelijk toch sneller meer inkomen genereren. Uiteindelijk blijkt dat zowel Anna als Erik beiden recht hadden op een hogere toeslag dan gedacht.

Anna besluit een bijbaantje te nemen, zodat ze nog meer inkomen krijgen. Daarnaast hebben ze van de ouders van Anna een deel van de huurschuld vergoed gekregen. De verhuurder is uiteindelijk akkoord gegaan met een voor hen gunstige afbetalingsregeling, zodat de huurschuld afbetaald kon worden. Na enkele maanden belt Erik op met de mededeling dat hij inmiddels weer een baan heeft en dat ze uit de problemen zijn.

TIP: In het geval van Anna en Erik liepen hun problemen niet uit de hand, mede omdat Erik weer snel

een baan had. Door de crisis verliezen veel mensen hun werk en zien zich geconfronteerd met flinke inkomensverliezen. En niet iedereen vindt weer een baan.

Komt u om wat voor redenen dan ook in die situatie dat u de huur niet (volledig) kunt betalen? Neem altijd contact op met Portaal, het liefst zo spoedig mogelijk!

In veel gevallen kan Portaal u helpen, bijvoorbeeld door het aanbieden van een betalingsregeling en het doorverwijzen naar instanties die u kunnen helpen met uw financiën.

Komt u er met uw verhuurder niet uit? Zoek dan altijd hulp van een advocaat of juridisch adviseur, zodat u er niet alleen voor staat!

Recentelijk is er een huurverhoging doorgevoerd, welke voor een aantal van u grote problemen met zich meebrengt.

- Heeft u een korting gekregen op uw uitkering, terwijl uw huur ook omhoog is gegaan?
- Heeft u meer zorgkosten gehad en daardoor minder te besteden?
- Kunt u geen aanspraak maken op de voedselbank?
- Denkt u dat u straks de huur niet meer kunt betalen, of dat het voor u erg moeilijk gaat worden om rond te komen?

Laat het ons alstublieft weten, per e-mail, of ons telefoonnummer. Vertel ons uw verhaal, zodat wij het aan Portaal kunnen voorleggen!



Donderdagavond 20 juni j.l. organiseerde de Gelderse Natuur en Milieufederatie (GNMF) een rondetafelgesprek tussen de Nijmeegse gemeenteraad, de corporaties en de huurdersorganisaties onder de titel 'Stook je rijk.'



nieuwe impuls

Energiebesparing samen moet het lukken!

Minder energie verbruiken

De directeur van de GNMF, Volkert Vintges, begon met een korte uiteenzetting over het doel van deze bijeenkomst: vermindering van energieverbruik in huurwoningen. Alle 30 aanwezigen waren eensgezind over het belang hiervan, maar hoe krijg je het voor elkaar?

Energiearmoede

Jaap van Leeuwen van de Woonbond gaf een presentatie waarbij hij het begrip 'energiearmoede' introduceerde. Dat betekent dat een huishouden 10% of meer van het inkomen aan gas en elektriciteit besteedt. Er blijft dan weinig over voor leuke dingen.

Prestaties Nijmeegse verhuurders

Maarten Visschers (GNMF) liet daarna de cijfers zien over de prestaties wat betreft de verbetering van de energielabels van de Nijmeegse corporaties. De precieze cijfers staan op onze website. De particuliere sector blijkt echter erg onoverzichtelijk vanwege de vele verhuurders.

Eerste ronde: de corporaties

Als eerste schoven de corporaties aan: *Portaal, Talis, Woongenoot en Standvast*. Ieder had op zijn eigen manier getracht het energielabel te verbeteren en was daar meer of minder in geslaagd. Soms liep men ook vast op onwilligheid van de huurder. Als belangrijk punt werd benadrukt dat huren betaalbaar moest blijven. Helaas lijken de recente maatregelen van de regering dit ernstig tegen te werken.



Tweede ronde: de gemeente

Zowel de PvdA, de SP als GL zagen weinig mogelijkheden om energiebezuiniging te stimuleren. Wel waren ze tevreden over de verbeteringen op energiegebied die de corporaties doorvoeren zonder directe huurverhoging. Deze wordt wel geheven bij nieuwe bewoners.

Derde ronde: de huurders

Het grote verschil met organisaties als de gemeente en de corporaties is het afhankelijk zijn van vrijwilligers. Dat beperkt de slagvaardigheid, alleen al door tijdsgebrek. De communicatie is ook een probleem. Hoe bereik je dat mensen meedenken over besparing op energieverbruik? Nog al wat huurders nemen een afwachtende houding aan. Dat maakt het lastig voor de huurdersbelangenvereniging om een standpunt te bepalen. Het zou veel beter zijn als huurders op buurt- of straatniveau met elkaar in gesprek gaan over gezamenlijke energiemaatregelen.

Conclusies

Tijdens de diverse rondes was er ook vanuit de zaal de nodige inbreng zodat dit drie partijenoverleg als geslaagd kan worden gezien. Uiteindelijk waren alle partijen het erover eens dat de

toekomst ligt in energienotuloze woningen. De rekening voor energiekosten komt dan uit op nul. Maar dan praten we over een termijn van 20 jaar of langer. De doelstelling van de huidige overeenkomst is gemiddeld label B in 2020 voor heel Nijmegen.

Op korte termijn zijn er mogelijkheden door een subsidiefonds voor zonnepanelen dat nu ook is opengesteld voor huurders. De provincie heeft een ruime reserve opgebouwd en de GNMF zal haar aanspreken om hieruit te investeren in energiemaatregelen.

Stookjerijk Trofee

In 2013 wordt op donderdagavond 21 november a.s. opnieuw de Stookjerijk Trofee uitgereikt aan de op energiegebied best presterende corporatie, huurdersvereniging, bewonerscommissie of gemeente. Portaal gaf aan dat er wel geld vrijgemaakt kan worden als buurtbewoners met een goed plan komen om energie te besparen. *Kijk eens rond in uw eigen buurt! Doet u mee? Altijd Nijmegen was het toch...*



GNMF www.gnmf.nl

De woonbond www.woonbond.nl

De Klink www.hbvdeklink.nl

NOGMAALS HET ZAV-BELEID

In de vorige Klinktaal schreven we een artikel over het voorgenomen nieuwe ZAV- beleid. Dit was gebaseerd op de enquête die we hierover in november hielden.

Ondanks de zorgvuldige formulering kregen we een rectificatieverzoek van Bert Keyts, de voorzitter van de raad van bestuur van Portaal landelijk. Aan de eis om dat binnen drie weken te doen konden we niet voldoen, want de Klinktaal verschijnt maar drie keer per jaar. Wel hebben we natuurlijk een antwoord aan hem gegeven waarin we duidelijk hebben gemaakt hoe dit artikel gelezen moest worden.

Inmiddels is duidelijk geworden dat het nieuwe ZAV- beleid pas wordt ingevoerd in het najaar. Wilt u dus nog een zelf aangebrachte verbetering in uw huurwoning aanbrengen dan kunt u dit het beste realiseren vóór oktober. Dan is de gunstigere oude regeling nog van toepassing. Denkt u er wel aan dat er vooraf altijd toestemming van Portaal nodig is om een verbetering aan uw huurhuis te realiseren? Zonder toestemming geen vergoeding!

VAKANTIE

We houden zomervakantie van maandag 15 juli a.s. tot maandag 19 augustus.

KLINKPANEL

Sinds kort bestaat er een *online panel* voor onze leden. Van tijd tot tijd leggen wij u een vraag voor over allerlei zaken die te maken hebben met huren en Portaal. Wilt u meedoen meldt u dan aan op: info@hbvdeklink.nl

HET RIOOLFONDS

Het onderhoud aan het riool is een verplichting van de huurder, voor zover je er vanuit de woning bij kunt. Portaal voert nu een besluit uit 2005 in, waarbij de huurder apart gaat betalen voor service bij verstopping. Hiermee wordt het beleid landelijk gelijk getrokken. Aansluiting bij dit fonds is niet verplicht. In flatgebouwen en andere complexen heeft het minder zin deel te nemen; in voorkomende gevallen is een beetje ontstopper afdoende. U moet zelf beslissen of het voor u zinvol is om 7.20 euro per jaar uit te geven aan het rioolfonds. Maar een ontstoppingsdienst is duurder.

HARDHEIDSCLAUSULE

Als Portaal in 2014 de inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,5 en 6% gaat doorvoeren, geldt er voor chronisch zieken en gehandicapten met een inkomen hoger dan 34.500 euro een hardheidsclausule. Zij zullen worden ontzien, want de kosten die ze moeten maken voor hun gezondheid zijn aanzienlijk. We komen hierop dan volgend jaar terug.

SPIEL IN DE WIJK

Ben je een aanspreekpunt voor jouw directe omgeving dan willen we graag met je in contact komen. Op deze wijze kunnen we van onderaf de wensen van de gewone mensen bij Portaal naar voren brengen. Denk daarbij aan problemen over de leefbaarheid, klachten over onderhoud, en initiatieven voor energiebesparing. We moeten het samen zelf doen!

VERHUIST U?

Laat het ons dan a.u.b. weten! Stuur een verhuisbericht of mail naar: info@hbvdeklink.nl Of een belletje: 024 3 777 105

HUUREXPLOSIJE

De huren gaan per 1 juli met 4% omhoog. Dat is fors, 1,5 % bovenop de inflatie. Dit geld verdwijnt onmiddellijk in de staatskas via de verhuurdersheffing die de regering oplegt aan de woningcorporaties. Wij als huurder betalen dus extra mee aan het terugdringen van het begrotingstekort. Portaal kan daardoor niet investeren in nieuwbouw en renovatie. Het neveneffect is dat er steeds minder betaalbare woningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen, tot wel een derde in de komende jaren. De Nijmeegse gemeenteraad stemt in met het Haagse beleid. Alleen de SP is tegen. Zij roept op in actie te komen tegen dit desastreus beleid en vraagt u de petitie te tekenen zie hiervoor: www.nijmegen.sp.nl/huurexplosie

Reacties kunt u sturen naar:

info@hbvdeklink.nl

DE NIEUWE WARMTEMETERS

In verschillende complexen met gezamenlijke verwarmingsketels laat Portaal de oude verdampingsmeters vervangen door een moderne digitale meter. Dit is nodig omdat de oude meters niet meer leverbaar zijn. Volgens de Klink valt dit onder het normale onderhoud.

EXTRA BETALEN De nieuwe meters hebben voordelen. Ze zijn veel nauwkeuriger. Ze kunnen op afstand worden uitgelezen. Er hoeft dus niet elk jaar een medewerker van de WMS bij u thuis langs te komen om de standen op te nemen. De huurder kan op de meters zelf of via internet zijn verbruik bijhouden. Nu de kinderziektes eruit zijn lijken ze meestal goed te functioneren.

In een aantal gebouwen zijn ze al geruime tijd in gebruik, zonder dat daarvoor extra betaald hoeft te worden. Daar waar deze meters nieuw geplaatst worden, moeten de huurders hiervoor per radiator maandelijks 60 cent gaan betalen. U betaalt dan voor de warmtemeters per maand al gauw 3.60 euro en dat betekent op jaarbasis 43.20 euro.

WOONCOMFORT? De Klink vraagt zich af waarom dit nu ineens wordt ingevoerd. In de complexen waar ze al zijn aangebracht is dat gebeurd zonder verdere kosten. Het gaat volgens ons om onderhoud, en dat mag niet leiden tot hogere servicekosten. Portaal stelt echter dat het niet gaat om een verhoging van de servicekosten, maar om een verbetering van het wooncomfort.

PROTEST Enkele complexen hebben aan de bel getrokken en ons hierover benaderd. De Klink heeft over deze kwestie al een negatief advies uitgebracht, maar dat is door Portaal terzijde geschoven, ondanks de terechte argumenten die wij hebben aangevoerd. Portaal beroept zich op het feit dat haar beleid in overeenstemming is met de voorschriften van de Huurcommissie.

Het advies en de reactie van Portaal kunt u vinden op onze website. Speelt dit ook in uw flat en bent u het hier niet mee eens?

Meld u dan aan bij de Klink als u ook bereid bent hiertegen actie te ondernemen: info@hbvdeklink.nl telefonisch kan ook: 024 37 77 105.

DE KLINK BELANGEN VAN HUURDERS VAN PORTAAL NIJMEGEN
GRAAFSEWEG 274 6532 ZV NIJMEGEN T 024 - 377 71 05

