

3/2019

klinktaal

DE WOZ-WAARDE: HOE ZIT
DAT? LEEFBAARHEID IN DE
WIJK..



colofon

Klinktaal is een uitgave van
Huurderbelangenvereniging *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:

Max van den Berg
Jos Holleman
Jelleke Wehberg
Kees Merkelbach
onze juridisch adviseur
Joep Winters

Vormgeving

Rhea Strik Visual Art

Foto's

Omslag voorzijde:
Wijkmagazine Neij West 2- 2018
& Bert Delmaar
Omslag achterzijde en binnenwerk:
Kees Merkelbach & Joep Winters

Druk

Drukkerij DPN Nijmegen

Oplage /editie

11.050 stuks 19e editie, maart 2019

van de redactie

In deze Klinktaal gaat het over leefbaarheid. Dat is natuurlijk een heel breed begrip. Portaal besteedt er jaarlijks per woning een behoorlijk bedrag aan. Dat gaat dan voor een deel op aan wijkbeheerders maar ook aan kleinere projecten. We proberen wat meer duidelijkheid te geven. Een interview met wijkbeheerder Mike Lucassen.

Daarnaast is er het belangrijke thema over de WOZ-waarde. Recent heeft u van de gemeente een brief ontvangen waarin de WOZ-waarde voor uw huis bepaald is. Deze WOZ-waarde gaat grote invloed uitoefenen op de huren. Ze vervangt deels het puntenstelsel. Zie hiervoor ook de Klinket.

Ons aspirant bestuurslid Kees Merkelbach stelt zich voor en heeft gelijk twee opiniestukken aangeleverd. Zeer lezenswaardig!

En niet te vergeten de juridische rubriek 'Huurders halen verhaal'. Altijd interessant. Deze keer gaat het over leefbaarheid in de buurt en hoe veranderingen van invloed zijn op de leef sfeer van bewoners. Het belang van sociale samenhang in een wijk zien we hier duidelijk terug. Een groot goed dat gekoesterd dient te worden!

Verderop een aanmeldingskaart om ook lid te worden van de Klink. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is het van steeds groter belang om als huurders samen hier tegenin te gaan. Hoe meer leden, hoe sterker onze stem. Wilt u met ons meedoen, graag!

Aan het eind van dit nummer het financieel verslag over 2018 en natuurlijk de uitnodiging voor de Algemene Leden Vergadering. Daar heeft u het laatste woord.

Max van den Berg, voorzitter de Klink



Portaal heeft in Nijmegen een achttal wijkbeheerders. Ze vormen samen een zelfsturend team. Als het nodig is nemen zij taken van elkaar over. De Klink sprak met een van hen: Mike Lucassen. Hij werkt nu ruim een jaar in Heseveld en Neerbosch-Oost.



met de wijk beheerder

Leefbaarheid in de wijk

Als ik aankom bij het wijkkantoor wordt ik met een brede glimlach ontvangen. Op mijn eerste vraag over leefbaarheid komt natuurlijk het bekende antwoord: *schoon, heel, veilig*. Maar hoe doe je dat?

Mike loopt heel regelmatig een rondje door de wijk om te zien of er bijvoorbeeld rommelige voor- of achtertuintjes zijn. Dan gaat hij een gesprek aan met de huurder en vraagt om het binnenkort op te ruimen. Dat hoeft voor hem niet op stel en sprong, maar duurt het te lang dan gaat hij nogmaals langs. 'Een briefje in de bus wekt alleen maar weerstand op.' Hij gelooft in korte lijntjes. Soms ligt het wat ingewikkelder, bijvoorbeeld als een bewoner overlast veroorzaakt. Daarvoor heeft Portaal een sociaal team waarmee hij wekelijks de zaken bespreekt en probeert op te lossen.

Onderliggende problematiek

Als er sprake is van verdergaande problemen zoals huurders die een zware tijd doormaken vanwege psychische problemen, schulden of huiselijk geweld, kan hij andere instanties inschakelen, waarmee hij goede contacten onderhoud. Denk hierbij aan de wijkagent, RIBW, Driestroom, buurtbemiddeling en andere zorgpartijen. Dat zijn dan zaken waar hij en Portaal niet over gaan.

Zie volgende pagina ►

RIDDERSPOOR

COMPLEX INSULINDE

RIDDERSPOOR



Vroeg-signalering

Portaal heeft een bijzonder proefproject gestart in Heseveld. Dat heet dan vroeg-signalering. De wijkbeheerder gaat binnen zes weken langs bij nieuwe huurders om kennis te maken en te zien of er dingen zijn die in toekomst moeilijkheden kunnen opleveren. Hij kan dan in een vroeg stadium hulp inschakelen. Bij een positief resultaat wordt het in alle regio's ingevoerd.

Schotels

Op het Pieter Postplein hingen dertien satellietshotels. Maar dat is niet zomaar toegestaan, en zeker niet omdat het een beschermd stadsgezicht is. Je moet dat aanvragen. Mike is bij de mensen langs geweest en nu is er nog maar één over.

Groen

Mike is trots op zijn wijk. In Heseveld worden de meeste tuinafscheidingen gevormd door ligusterhagen. Dat geeft eenheid. Ze worden twee keer per jaar onderhouden en de bewoners mogen ze ook niet verwijderen.

Verenigingen van eigenaren

Er zijn woningen verkocht en dus zijn er verschillende VVE's. Het onderhoud is uitbesteed aan hetzelfde bedrijf, VB&T, wat de zaak er wat makkelijker op maakt. De huurders in zo'n complex weten niet zo duidelijk dat ze niet meer bij Portaal terecht kunnen voor schoonmaak en onderhoud van de algemene ruimtes, maar zich moeten wenden tot de VVE.

Diversiteit

Heseveld en Neerbosch-oost zijn heel divers van bevolkingsamenstelling. Jong en oud en van verschillende etnische afkomst, Het maakt Mike niet uit, hij kijkt naar de mens. En gaat daarmee in gesprek. Dat benadrukte hij meermaals. Als er wat speelt zit hij er bovenop.

Zelf doen

Mike meldt nog dat het voor de leefbaarheid ook van belang is dat de mensen zelf eraan werken. Hij noemt daar bij een straatfeest in de Bothastraat en andere gezamenlijke activiteiten. Toen ik terugliep hoorde ik een buurvrouw aan de andere vragen of ze startkabels had voor de auto.

Zo doe je dat, samenleven, leefbaarheid!



In plaats van de 'Weetje Wetje'- rubriek hebben we nu in de Klinktaal een rubriek die ingaat op de praktische kant van je recht halen als huurder.

We willen u informeren over uw rechten en hoe u deze het gemakkelijkst kunt halen.

Kortom: hoe haal je als huurder verhaal?

Voor de tweede episode nemen we u mee in het verhaal van Patrick.



Huurders halen verhaal

Casus

Patrick is sinds een jaar of vier huurder van een rijtjeshuis aan de rand van Nijmegen.

Hij wilde deze woning heel graag, omdat hij een woning met tuin zocht voor zijn dochter (*van destijds 10 jaar*).

Patrick kan goed opschieten met iedereen in de buurt en zijn gezin past ook goed in de buurt. Er wonen veel gezinnen en een paar oudere bewoners. Het was altijd prettig wonen, maar sinds een jaar of twee is de sfeer in de buurt behoorlijk omgeslagen.

Wat is het geval?

Een deel van de woningen is verkocht en een van de huizen in de buurt wordt verhuurd door een particuliere eigenaar. Hij verhuurt de woning als investering en bemoeit zich niet met de huurders.

Er zijn al vier verhuizingen geweest in de afgelopen twee jaar en het laatste half jaar woont er een vrouw die voor veel overlast zorgt.

Mevrouw Jansen zelf is een prettige vrouw, maar ze heeft

een aantal grote honden als huisdier en er is altijd aanloop van haar kinderen en kleinkinderen. En die zorgen voor overlast. De honden zijn altijd in de tuin en blaffen dag en nacht en twee van haar kinderen zijn al na een maand bij de vrouw ingetrokken.

Wie weet meer....

Omdat deze mevrouw artrose heeft laat ze haar honden meestal in haar tuin rondrennen in plaats van met ze te wandelen.

Dat is op zich logisch, maar de honden doen hun behoeften in de tuin en zijn agressief naar voorbijgangers.

Haar twee oudste zoons zijn bij haar ingetrokken, maar die zijn vooral druk met hun relaties en vrienden.

Bijna elk weekend is er wel een feestje met veel lawaai, muziek en overlast van auto's die af en aan rijden.

Mevrouw Jansen ziet dit ook wel, maar ze durft haar zoons er niet zo goed op aan te spreken. Laat staan dat ze hulp zal vragen bij de burens.

Zie volgende pagina ►

Patrick baalt van al het lawaai en het gedoe. De sfeer in de buurt wordt er erg onrustig door.

Hij wil graag weten wat hij kan doen. Kan hij de politie bellen? Of moet hij het melden bij zijn woningcorporatie? Of juist bij het Wijkteam? Hij besluit met alle drie contact op te nemen om zijn zorgen te melden.

Maar dat gaat niet zoals gehoopt.

Hoe het werkt...

De politie zegt dat ze wel langs kan komen als er geluidsoverlast is, maar volgens hen is er niets strafbaars gaande.

De woningcorporatie geeft aan dat ze niets kunnen doen, omdat zij de eigenaar niet zijn en het Wijkteam zegt dat ze geen informatie kunnen geven vanwege de privacy.

Dat snapt Patrick best, maar hij blijft met de gebakken peren zitten.

Uiteindelijk besluit hij naar de Huurdervereniging te stappen voor een advies.

Zij adviseren hem contact te zoeken met de buurtbemiddeling. Deze organiseert een gesprek tussen een aantal bewoners en mevrouw Jansen.

Mevrouw Jansen is blij dat mensen haar niet persoonlijk verantwoordelijk houden.

Dankzij de buurtbemiddeling krijgt ze uiteindelijk hulp van het Wijkteam, zodat zij met haar zonen in gesprek kan gaan over haar woonsituatie.

En als het niet goed gaat..

Er wordt afgesproken dat als de buurt weer overlast ondervindt, zij op een rustige manier wordt aangesproken.

Mevrouw Jansen heeft de beste bedoelingen en zolang mensen met elkaar in gesprek blijven, kan voorkomen worden dat de situatie opnieuw verslechtert.

▼ **tip** ▲

Als iemand in uw buurt problemen heeft kunt u advies of hulp vragen van diverse organisaties. Een goed startpunt kan zijn om advies te vragen bij Stip. Dat is een informatiepunt waar u voor veel vragen terecht kunt: www.stipnijmegen.nl/

Heeft u ook weer de WOZ (Waarde Onroerende Zaken) van uw woning ontvangen? Ik denk dat de meeste huurders hier nog steeds verbaasd van opkijken, en de vraag met ja moeten beantwoorden. Maar neem de waardebepaling van de voorgaande jaren erbij en wat valt dan op? In 2016 heeft u voor het eerst inzage gekregen in de 'waarde' van uw huurwoning. Sinds die tijd is de waardevermeerdering goed te vergelijken.

uw huurwoning

Wat zien we in onderstaande tabel?

De peildatum is altijd een jaar eerder maar wat werkelijk verrast is de waardestijging die de gemeente nu vaststelt. **Dit jaar maar liefst 20%!!** Dat is fijn voor de eigenaren want zij kunnen deze waardestijging meenemen bij verkoop of een lagere hypotheek afsluiten. De gemeentelijke lasten zijn gekoppeld aan de WOZ-waarde, en worden door de eigenaren, dus ook Portaal betaald. Portaal verrekend deze kosten in uw huur.

Koopkracht

Nu heeft de Haagse Gideonsbende bedacht dat de WOZ-waarde de nieuwste knop moet worden om u te ontdoen van uw toch al krappe bestedingsruimte, oftewel u de laatste centen uit de portemonnee te kloppen, want uw inkomen zal nooit meegroeien met de woningwaardestijging wanneer er niet door de corporaties naar behoefte woningen worden bijgebouwd.

Bij een tekort aan woningen zullen de prijzen meer stijgen dan u aan prijscompensatie erbij krijgt.

Zie die WOZ waarde dan ook als een soort "0-meting" waar straks de huurprijs vanaf zal gaan hangen. *Een waardestijging heeft een directe relatie met de hoogte van uw te betalen toekomstige huur.* En in dat licht is een waardestijging voor u wel degelijk van belang.

Zie volgende pagina ►

en de WOZ-waarde

	WOZ BESCHIKKING	WAARDE	1 JAAR	2 JAAR	3 JAAR	OPSLAG %*
2014	WOZ geen bedrag genoemd					
2015	WOZ geen bedrag genoemd					
2016	WOZ waarde peildatum 01 01 2015	162.000,-				
2017	WOZ waarde peildatum 01 01 2016	165.000,-	+ 2%			
2018	WOZ waarde peildatum 01 01 2017	173.000,-	+ 5%	7%		
2019	WOZ waarde peildatum 01 01 2018	207.000,-	+20%	26%	28%	

* procentuele waardevermeerdering

Wat te doen?

Ik begrijp dat u niet zit te wachten op extra werk en dat u graag zou zien dat een ander voor u de kastanjes uit het vuur zou halen. Maar de Woonbond en Aedes hebben het met de overheid op een akkoordje gegooid, en u zult het wederom gaan voelen.

Wat moet u nu doen wanneer u vindt dat de waarde van uw woning te hoog is vastgesteld? Ga naar de gemeente en onderzoek of de gegevens correct zijn. Lees de bijlage hoe u bezwaar kunt maken want er is hiervoor een tijdslimiet van **zes weken** nadat u de brief heeft ontvangen!

Nu zijn aan wonen helemaal geen reële bedragen te koppelen en zijn het externe factoren die in de WOZ waarde meewegen, uw woonkwaliteit doet er minder toe. Als uw wijk bijvoorbeeld is ontdekt door het yuppen-gilde zal de waarde extreem

kunnen gaan stijgen. Een school op loopafstand telt mee in de waarde van de woning, of een winkel, ook al is die met een normaal inkomen veel te duur voor u, telt ook mee in de WOZ waarde. Voorheen waren deze laatste twee ook al discutabele factoren in de puntentelling die de huur bepaalden. Als u in een dure stad als Nijmegen woont zal dat bepalend worden voor uw huur. Veel vrijheid heeft u niet, want verhuizen naar een goedkopere woning is een illusie. U bent de citroen die wederom door de overheid uitgeperst zal worden, er is geen ontsnappen aan.

Helaas zijn er alleen maar donkere wolken in huurdersland. Wanneer wordt het eindelijk eens lente en gaat ook voor de huurder de zon weer schijnen?

Kees Merkelbach, *huurder*

KLINKET *kort nieuws*



OPROEP BEZWAARMAKEN

U heeft het artikel kunnen lezen over de WOZ-waarde. Nu betalen wij als huurder deze belasting niet zelf, maar wel indirect via de huur. Want Portaal moet het wél betalen.

Als we nu allemaal bezwaar maken tegen deze belasting kan deze misschien omlaag. De gemeente lijkt de WOZ te bepalen door te vergelijken met andere woningen, maar kijkt niet naar de werkelijke situatie van uw woning. Is er dubbel glas? Heeft u een verouderde badkamer

of keuken? Dat telt niet mee. Er zijn verschillende organisaties die gratis controleren of de WOZ wel klopt. Doen! Het moet wel snel, want de termijn is uiterlijk zes weken na dagtekening van de beschikking bijvoorbeeld via: www.bezwaarmaker.nl of www.previcus.nl of anderen.

BESTUURSLEDEN GEZOCHT

In ons bestuur is de positie van secretaris vacant. Een mooie uitdaging, wie denkt, blijft scherp.

Organisatorisch vermogen en kunnen werken in teamverband is daarvoor zeker van belang.

Heb je interesse en tijd neem dan contact met ons op. Wij kennen een inwerkperiode van drie maanden. Die is noodzakelijk omdat er veel verschillende onderwerpen aan de orde komen. Er is een lijst van taken van de secretaris.

In een vrijblijvend oriëntatiegesprek brengen wij je op de hoogte van de lopende zaken en proberen vast te stellen of je past binnen ons bestuur.

En of jij je prettig voelt bij ons. Het kost wel tijd. Informele omgangsvormen zijn de norm ook binnen het overleg met Portaal.

Mensen die gewoon bestuurslid willen worden zijn ook van harte uitgenodigd.

Je moet wel huurder van Portaal zijn en lid van de Klink. Dat laatste is snel geregeld.



Even voorstellen

Ik ben Kees Merkelbach en wil graag mijn betrokkenheid bij ons thema wonen uitbreiden naar een bestuursfunctie bij Huurderbelangenvereniging De Klink.

Wat neem ik bestuurlijk mee vanuit het verleden?

In de jaren 80 ben ik actief geweest bij de 'anti-discriminatie telefoon' in Den Bosch en later zeven jaar bij de FNV Bouw. De laatste drie jaar als voorzitter waar ik de samenvoeging van de afdeling Den Bosch en Rosmalen heb begeleid. Eenmaal woonachtig in Lent ben ik actief geweest

bij een cliëntenbelangenvereniging en de laatste zeven jaar als secretaris bij Zeil- en Motorbootvereniging Jason in Arnhem.

Vorig jaar ben ik bestuurder geworden voor de VvE Kunstveld waar ook Portaal aandeelhouder is. De watersport beoefen ik breed, van zwemmen tot zeilen, maar de laatste jaren ook intensief de roeisport, waarvoor ik ook jaarlijks roeitochten organiseer.

Met mijn technisch bouwkundige en bestuurlijke kennis hoop ik samen met en voor u de belangen van de huurder te versterken.



ASPIRANT BESTUURSLID

KEES MERKELBACH



belangen van huurders

postzegel
niet nodig

Antwoordnummer 2178

6500 WC Nijmegen

**LID WORDEN KAN OOK OP:
www.hbvdeklink.nl**

**SLUIT U AAN BIJ HET KLINKPANEL
zie onze website**

mijn woning scheefwonen

Persoonlijk vind ik dat de huurders met een inkomen net boven de twee vastgestelde inkomensgrenzen te zwaar worden belast, en dat er geen enkele reden is om deze groep zó te straffen als in de afgelopen jaren het geval is geweest. Bij ongewijzigd beleid in juli zal een stijging van 44% van de huurlasten het resultaat zijn sinds de invoering in 2013. Ongekend!

Gemengde wijken

Juist deze groep zorgt ervoor dat de wijk gevarieerd blijft, en laat ook zien dat stijging op de maatschappelijke ladder mogelijk is.

Het zogenaamde wegprijzen zal moeten worden gestopt. Ook voor hen is wonen een basiszekerheid, en

door een voortdurende stijging van de huurlasten plukt Portaal hun portemonnee leeg. De corporaties en de gemeente hebben destijds deze inkomensgroep geselecteerd om een gemengde wijk te creëren, terwijl men hen nu probeert weg te beprijsen.

Deze huurders zitten gevangen in hun huis dat steeds duurder wordt en kunnen geen kant op.

Scheefwoners

De corporaties hebben de ruimte om een eerlijk beleid te voeren, maar doen dit niet. Daarom zien we nu in de straat woningeigenaren die veel minder aan hypotheek betalen dan huurders aan huur. Dat mag toch niet

het resultaat zijn van het beleid van een woningcorporaties?

Verschuilen achter het beleid van voormalig minister Blok die de regeling heeft bedacht is niet juist.

Elke corporatie heeft de ruimte hierin zelf andere betere keuzes te maken. En Portaal doet dat in tegen het belang van met name deze groep huurders.

Wat zegt de wet?

Volgens de wetgeving *mogen er maar 10% geliberaliseerde woningen zijn bij een corporatie*. Scheefwoners moeten volgens hen geprikkeld worden om te verhuizen. We hebben al jaren gemeld dat een financiële prikkel hiervoor niet werkt.

◀ Kees Merkelbach

Ja, ik word lid van de huurderbelangenvereniging de Klink

Naam

Adres

Postcode / woonplaats

Email Telefoon

Ik ga ermee akkoord dat de contributie van € 0,30 per maand bij de huurbetaling wordt geïnd. Het lidmaatschap wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij ik verhuis naar een woning die niet in beheer is bij Portaal Nijmegen, of om andere redenen te kennen geef geen lid meer te willen zijn.

Datum Handtekening

De Klink houdt rekening met uw privacy, zie de verklaring op hbvdeklink.nl of vraag deze schriftelijk op.



RESULTATENREKENING

(WINST EN VERLIESREKENING)

2018

Omschrijving	Boekjaar	Boekjaar	Begroting	Begroting
Baten	2017	2018	2018	2019
Ontvangen contributie	3.522	3.446	3.534	3.480
Bijdrage Portaal	82.422	83.528	83.528	81.454
Totaal baten	85.944	86.974	87.062	84.934
Lasten				
Vrijgestelde vergoedingen	8.890	8.485	9.360	10.360
Studiekosten	-	1.695	4.000	2.000
Koepel	120	-	-	-
Extern advies	10.427	10.968	20.000	15.100
Administratieve ondersteuning	18.596	18.211	21.419	22.756
Huur gebouw	4.945	4.871	5.361	5.393
Geboekt op kosten automatisering	-	-	2.650	1.000
Vergoeding commissies	362	568	1.500	1.500
Representatiekosten	498	236	280	400
Reis- en verblijfkosten	753	396	800	800
Vergaderkosten	381	365	400	400
Kosten automatisering	4.108	7.698	4.200	4.800
Telefoonkosten	487	515	498	622
Contributies & abonnementen	-	-	120	120
Verzekering algemeen	339	342	349	360
Kantoorartikelen	45	16	175	175
Notaris & advocaatkosten	-	-	-	-
Drukwerk & papier	8.039	10.386	9.538	10.768
Kopieerkosten	471	488	600	600
Porti	2.857	7.161	5.532	7.500
Bankkosten	158	161	180	180
Overige algemene kosten	31	11	100	100
Diverse lasten	-	-	-	-
	61.506	72.573	87.062	84.934
	24.438	14.401	-	-
	85.944	86.974	87.062	84.934



Aan de huurders van:

UITNODIGING

ALGEMENE LEDENVERGADERING MAANDAG 15 APRIL 2018 OOK NIET- LEDEN ZIJN WELKOM!

Maandagavond 15 april houden we onze Algemene Ledenvergadering in Voorzieningshart De Ster, 1ste verdieping zaal 43, Queenstraat 37, 6663 HA Lent. We nodigen u van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen. De vergadering begint om 20:00 uur. Koffie en thee staan klaar vanaf 19:30 uur. De Ster is te bereiken met de lijnen 13 en 15 van Breng.

AGENDA

- | | |
|-----------|---|
| 20.00 uur | Opening en vaststelling agenda, mededelingen |
| 20.05 uur | Thema: "Leefbaarheid" spreker nog niet bekend |
| 20.45 uur | Gelegenheid tot het stellen van vragen |
| 21.00 uur | Pauze |
| 21.15 uur | Verenigingszaken |
| | - Verslag Algemene Ledenvergadering van 26 november jl. |
| | - Jaarrekening 2018 |
| | - Voortgang Lopende Zaken |
| | - Bestuursverkiezing van:
de heer Jos Holleman, penningmeester, treedt af en stelt zich herkiesbaar
de heer Kees Merkelbach, is verkiesbaar als nieuw bestuurslid |
| 21.50 uur | Rondvraag |
| 22.00 uur | Sluiting |

We hopen u te kunnen begroeten op maandag 15 april. Graag tot dan!

Met vriendelijke groet,
Max van den Berg, voorzitter

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

