

# klinktaal

Afbraak ZAV- beleid

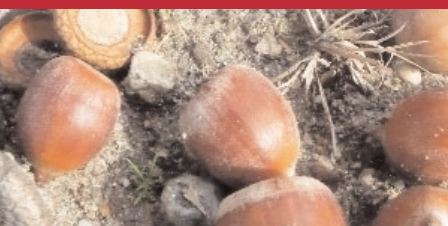
Algemene ledenvergadering

Nieuw Weet je Wetje

10 / 2011

## colofon

Klinktaal is een uitgave van  
Huurdersbelangenvereniging de Klink



Graafseweg 274  
6532 ZV Nijmegen T 024-377 71 05

[www.hbvdeklink.nl](http://www.hbvdeklink.nl)  
[info@hbvdeklink.nl](mailto:info@hbvdeklink.nl)

### Aan deze editie werkten mee:

Max van den Berg  
Jelleke Wehberg  
Harry Wagenvoort  
en van

**Het Huurdershuis**  
Elize Sopacuwa  
Erik van Oostveen

**Vormgeving**  
Rhea Strik Visual Art  
[www.rheastrik.nl](http://www.rheastrik.nl)

**Druk**  
Drukkerij Efficient Nijmegen

**Oplage**  
1300 exemplaren

## van de redactie

### Statutenwijziging

Zoals ik al in de vorige Klinktaal schreef moeten de wettelijke regels nauwgezet gevolgd worden in het geval van een statutenwijziging. Onderdeel hiervan is het toezenden aan alle leden van de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging. Deze is door de notaris opgesteld, en dus taaie kost om te lezen. Omdat zo'n wijziging natuurlijk geld kost hebben we gekeken of er nog andere zaken kunnen worden aangepast dan alleen de naam.

### Voorstel

In ons voorstel verandert in artikel 1 de naam en in artikel 17 wordt de manier van bijeenroepen uitgebreid met de mogelijkheid om dat ook per e-mail te doen. Dit met het oog op de toekomst. Daarnaast willen we artikel 12 aanpassen aan de praktijk. Dit gaat over het controleren van de boeken door een kascommissie. Dat gebeurt al een flink aantal jaren door een accountant. In de nieuwe tekst blijft het instellen van zo'n commissie mogelijk als er twijfel bestaat over de uitkomst van de controle door de accountant.

### Vervolgvergadering

In de vorige Klinktaal is de procedure voor het wijzigen van de statuten al uitgelegd. Hiervoor is een tweede algemene ledenvergadering nodig. Het bestuur heeft gemeend dat het beter is om deze veiligheidsbepaling te handhaven. (Artikel 18)

Daarom houden we een korte extra vergadering op maandag 31 oktober om 20.00 uur in de vergaderzaal van het Augustinusgebouw, Graafseweg 274, waar ook ons kantoor is gevestigd. Er is maar één agendapunt: de definitieve goedkeuring van de statutenwijziging.

De concepten van de notaris vindt u op pagina 6 en liggen ter inzage op ons kantoor en worden op de website geplaatst. Openingstijden kantoor: maandag en donderdag van 9.00 tot 13.00 uur.

### Nieuwe rubriek

In deze tweede Klinktaal treft u de nieuwe juridische rubriek Weet je Wetje aan. Anders dan de titel doet vermoeden komen hier serieuze zaken aan de orde, die met het huurrecht te maken hebben.

Max van den Berg, voorzitter

*Portaal wil een landelijke wijziging doorvoeren van het beleid op Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Onlangs heeft Portaal de werking van het ZAV-beleid onder de loep genomen. De Klink vindt deze evaluatie onvolledig, want ze gaat slechts uit van de bevindingen van Portaal zelf.*

# Afbraak ZAV?

*afspraken op losse schroeven*

## **Afbraak zwaarbevochten ZAV- beleid**

In 2004 zijn na lang onderhandelen afspraken tot stand gekomen over het beleid van Portaal over de ZAV. Het gaat hier vooral om betere keukens, een extra dakraam of een serre, die u zelf aanbrengt of laat aanbrengen. Onder bepaalde voorwaarden draagt Portaal dan bij in de kosten, gemiddeld zo'n 1300 euro. Voor een nieuwe huurder kan dit betekenen dat hij meer betaalt voor een woning met zo'n verbetering.

Deze afspraken zijn gemaakt tussen Portaal en de huurdersbelangenverenigingen van alle regio's. Nu heeft Portaal Centraal dus bedacht dat het anders moet. Het lijkt erop dat er vooral wordt aangestuurd op bezuinigingen. Er zou ook sprake zijn van kapitaalvernietiging. De voordelen voor de huurders in het toen vastgestelde beleid komen niet aan bod.

## **De bezwaren van Portaal**

Portaal vindt het ingewikkeld en lastig om alle woningen te controleren en rekening te houden met de door vele huurders aangebrachte verbeteringen, met name bij het normale onderhoud en het opnieuw verhuren van de woning. Zelf aangebrachte verbeteringen zouden leiden tot extra kosten en onzekerheid over de staat waarin de woning wordt achtergelaten. Portaal heeft liever standaardwoningen. Portaal benoemt slechts de kosten, maar niet de opbrengsten van de verbeteringen die door de huurders zijn aangebracht, door de hogere huur die gevraagd kan worden. Er is dus geen juiste inschatting

van de financiële consequenties. Overigens zijn landelijk gezien vooral de Nimwegenaars zelf bezig hun huurwoning te verbeteren. Geen wonder, er zijn hier veel oudere woningen van Portaal en er is nogal wat achterstallig onderhoud.



*een zelf aangebrachte garage*

### **Beoogde veranderingen**

Portaal heeft in alle stilte een ander, sterk versimpeld en ingeperkt ZAV- beleid bedacht. Natuurlijk wordt er wel een uitzondering gemaakt voor verbeteringen die de huurder aanbrengt, waarvoor Portaal een hogere huurprijs kan vragen. Ze heeft echter geen rekening gehouden met het ZAV-beleid bij het opstellen van de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden. En dan is opeens de conclusie dat het ZAV- beleid niet klopt. Dat is de wereld op zijn kop en u als huurder bent de dupe van de nieuwe voorstellen. Hier gaan we natuurlijk niet zomaar mee akkoord.

### **Wat wil Portaal versoberen?**

- ▶ De tegemoetkoming voor de zelf aangebrachte verbetering krijgt u pas aan het einde van de huurperiode in plaats van direct na het aanbrengen van de verbetering.
- ▶ Portaal wil alleen nog voor dakkapel, keuken, serre, garage, zonnepanelen of het isoleren van muren een vergoeding geven in plaats van de ruimere keuze die u nu heeft.

▶ Als dit beleid er door komt zullen ook heel veel huurders hun woning weer in originele staat terug moeten brengen, tenzij het een geoorloofde verandering of toevoeging betreft. In het oude beleid werd hier soepeler mee omgegaan. Dus heeft u van twee slaapkamerhokjes er een gemaakt of een muurtje bij de keuken doorgebroken, dan is er goede kans dat u dit weer helemaal zelf moet herstellen. Anders stuurt Portaal u een fikse rekening.

### **Voorstel**

We hebben Portaal daarom voorgesteld het beleid te bekijken in het licht van:

- . kwaliteitsverbetering van de woningen
- . waardering van het ZAV- beleid door de huurder
- . verbetering van het woongenot
- . voordelen huidige overeenkomst voor huurders en corporatie
- . financiële gevolgen voor huurders en corporatie
- . toetsing aan het energiebeleid

Dit zal tot een helderder oordeel over de werking van het ZAV-beleid leiden. Daarna kunnen we pas zien welke mogelijkheden er zijn tot verbetering of wijziging van de oude overeenkomst.

### **Samenvattend**

Het is in ons aller belang dat er goede regelingen zijn voor de Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) zodat de huurder op passende wijze een aanvulling op of verandering van de geboden standaardkwaliteit kan aanbrengen.

Graag nodigen wij u uit om uw ervaringen met het ZAV- beleid aan ons te vertellen op de komende *Algemene Ledenvergadering, 17 oktober a.s.* zodat we met voorbeelden en mogelijk met extra punten kunnen komen. Verder willen wij u oproepen, nu het oude ZAV- beleid nog steeds geldig is, geen risico te nemen en voor uw veranderingen alsnog goedkeuring te vragen aan Portaal.

# Weet je Wetje

*Huurrecht  
in de praktijk*

*In deze Klinktaal beginnen we met een nieuwe rubriek waarin jurist Elize Sopakuwa aan de hand van een fictieve situatie uitleg geeft over de rechten die je als huurder hebt.*

*Zij is gespecialiseerd in het huurrecht en helpt de Klink en individuele huurders als het nodig is. Dit is haar eerste bijdrage, die over de servicekosten gaat.*

## **Wat is het geval?**

Maria woont in een seniorencomplex. Er zijn daar diverse voorzieningen voor ouderen, waaronder liften met automatische deuropeners en een recreatiezaal. Als ze de afrekening van de servicekosten krijgt, vraagt zij zich af of zij wel voor alle voorzieningen moet betalen, terwijl zij maar een deel ervan gebruikt.

Zij maakt bijvoorbeeld nooit gebruik van de binnentuin en ook niet van de lift, omdat zij in een vleugel woont waar alleen maar laagbouw is. En hoe zit 't eigenlijk met de kapper, die elke week voor bewoners uit de flat komt in een speciale ruimte die wordt betaald uit de servicekosten. Moet zij daar ook voor betalen?

## **Waar betaalt u voor?**

Naast de kale huurprijs betalen veel huurders een apart bedrag voor aanvullende diensten: dit zijn de servicekosten. Simpel gezegd zijn de servicekosten 'bijkomende zaken' die horen bij het huren van uw woning.

Het gaat hier bijvoorbeeld om de kosten voor de verlichting en schoonmaak van de algemene ruimtes van een complex. De kosten van het onderhoud van 'n voortuin, de huismeester, en de lift vallen hier ook onder.

## **Wat zegt de wet?**

In de wet zijn regels vastgelegd over wanneer je wel of niet voor servicekosten moet betalen. De algemene regel is dat als een verhuurder 'nieuwe servicekosten' wil doorvoeren, hij toestemming nodig heeft van minimaal 70% van de huurders van een complex, voor wie deze verhoging geldt. Dit is ook van toepassing op een buurt of wijk. Als er geen toestemming is gevraagd en verkregen is, mag de verhuurder niet zomaar iets in de servicekosten veranderen.

## **Hoe verging het Maria?**

In het geval van Maria was de toestemming goed geregeld, maar Maria maakte geen gebruik van de lift en ook niet van de kapper. Zij kon dit ook 'bewijzen' omdat zij geen kennissen had in het hoge deel van de flat en omdat haar dochter zelf kapster was.

In zulke situaties mag een verhuurder niet iedere huurder over een kam scheren.

Daarom is er in overleg met Maria een aanpassing gemaakt in het bedrag dat zij maandelijks aan servicekosten betaalt. Weliswaar kiest zij er bewust voor om in een flat te wonen met extra's, maar dat wil niet zeggen dat zij voor elke extra, extra hoeft te betalen.

Elize Sopakuwa,  
juridisch bewonersadviseur



## DIT ZEGT DE NOTARIS

*Hieronder treft u de woordelijke tekst aan zoals we die aan de ALV gaan voorleggen.*

### **Artikel 1**

De vereniging draagt de naam: "Huurdersbelangenvereniging De Klink" en heeft haar zetel te Nijmegen.

### **Verslaggeving en verantwoording**

#### **Artikel 12**

1. Het boekjaar van de vereniging is gelijk aan het kalenderjaar.  
2. Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, verlenging van deze termijn door de algemene vergadering uitgezonderd, een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders. Ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt. Als de vereniging een of meer ondernemingen in stand houdt, die op grond van de wet in het handelsregister moeten worden ingeschreven, wordt op de staat van baten en lasten de netto-omzet van deze ondernemingen vermeld.  
3. Het bestuur legt de jaarstukken ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering. Wordt over de getrouwheid van deze stukken geen verklaring van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek overgelegd, dan worden daaraan voorafgaand de jaarstukken gecontroleerd door een door de algemene vergadering te benoemen controlecommissie van ten minste twee leden die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. Een lid van de controlecommissie kan ten hoogste twee achtereenvolgende jaren zitting hebben in de controlecommissie.  
Het bestuur is verplicht om de controlecommissie inzage te geven in de gehele boekhouding en de daarop betrekking hebbende bescheiden en om alle door haar gewenste inlichtingen te verstrekken. Als de commissie dat voor een juiste vervulling van haar taak noodzakelijk acht, kan zij zich laten bijstaan door een externe deskundige.

De commissie brengt van haar onderzoek verslag uit aan de algemene vergadering, vergezeld van een advies tot al of niet goedkeuring van de jaarstukken.

Nadat de jaarstukken zijn goedgekeurd door de algemene vergadering wordt het voorstel gedaan om kwijting te verlenen aan het bestuur voor de door hem daarmee afgelegde rekening en verantwoording.

4. In een vergadering te houden vóór de afloop van het boekjaar stelt het bestuur een begroting van de baten en lasten van het volgende boekjaar vast. De begroting wordt opgemaakt door de penningmeester en aan alle bestuurders gezonden uiterlijk in de voorlaatste maand van het boekjaar voorafgaand aan het boekjaar waarop de begroting betrekking heeft.

5. Het bestuur stelt een beleidsplan vast en actualiseert dit beleidsplan periodiek. Het beleidsplan geeft inzicht in de door de vereniging te verrichten werkzaamheden, de wijze van werving van gelden, het beheer van het vermogen van de vereniging en de besteding daarvan.

### **Bijeenroeping algemene vergadering**

#### **Artikel 17**

1. De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door het bestuur. Een aantal leden, samen bevoegd tot het uitbrengen van ten minste een tiende deel van de stemmen, kan het bestuur schriftelijk verzoeken een algemene vergadering bijeen te roepen binnen vier weken na dat verzoek. Als het bestuur niet binnen veertien dagen na ontvangst van dat verzoek de uitnodiging tot de vergadering heeft laten uitgaan, kunnen de verzoekers zelf de vergadering bijeenroepen. De bijeenroeping kan, als een lid hiermee instemt, ook plaatsvinden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door het lid voor dit doel is bekend gemaakt.

De termijn van oproeping bedraagt ten minste zeven dagen, de dag van de oproeping en de dag van de vergadering niet meegerekend.

## KLINKET *kort nieuws*

### SPREEKRECHT

Tijdens vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren (VvE) in flatgebouwen met zowel huur- als koopwoningen zal een huurderscommissie ook spreekrecht krijgen over de volgende onderwerpen: leefbaarheid, servicepakket, gemeenschappelijke ruimtes, installaties en onderhoudsplannen. Het recht zal worden opgenomen in nieuwe splitsingsaktes. Dit is de akte, die door een notaris wordt opgemaakt wanneer de eigendom van een appartementencomplex wordt gesplitst. Hiervan is sprake wanneer Portaal een eerste appartement verkoopt in een gebouw met huurwoningen. Het spreekrecht kan bij VvE's met een al bestaande splitsingsakte worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement. Dit is aan te raden, omdat het zo buiten een notaris om kan. Het is namelijk een heilloze weg om achteraf een splitsingsakte nog te wijzigen.

### ALWEER ASBEST

Goed nieuws! In het nieuwe jaarplan, dat voor 2012 wordt vastgesteld, is een paragraaf opgenomen over de verwijdering van asbest. Vanaf 2013 is Portaal van plan 1 miljoen euro per jaar hieraan te besteden. Als eerste komen de schuurtjes in het Willemskwartier aan bod. Dit was in het budget voor de daar geplande renovatie niet opgenomen. Met dit extra geld kan dat dan in een moeite door worden gerealiseerd.

### HEIEN IN DE WAALSPRONG

Op een druilerige donderdagmiddag stonden we met een groep betrokkenen bijeen om de symbolische eerste paal te slaan voor de hervatting van de nieuwbouw in de Waalsprong, Laauwik noord. Iets meer dan de helft hiervan worden sociale huurwoningen.

Na de toezeggingen van directeur Henk Peter kip van Portaal en wethouder Jan van der Meer werd met vereende krachten het heiblok vele malen geheven en losgelaten. Acht trekkers aan de touwen, met de poten daadwerkelijk in de modder, waaronder de wethouder, de directeur en uw voorzitter. Dan voel je aan den lijve waarom een bouwvakker op zijn 60ste met pensioen gaat! Gelukkig doet een machine dit werk tegenwoordig, anders zou de opleverdatum in 2012 nooit gehaald worden.

TV1 Nijmegen filmde een verslag van dit alles. Voor en na deze officiële handelingen waren er natuurlijk een hapje en een drankje, en de noodzakelijke contacten. De opgedroogde modder kon 's avonds maar moeilijk van de schoenen worden geborsteld.

### AFTREEDROOSTER BESTUURSLEDEN

Conform het gestelde in de statuten van de vereniging artikel 9, sub 2 moet het bestuur een rooster van aftreden opmaken. Dit is noodzakelijk voor de legaliteit van de beslissingen die het bestuur neemt en om aldus te voldoen aan de wettelijke verplichtingen die de vereniging is aangegaan in haar statuten.

Elke drie jaar stelt een bestuurslid zijn plaats beschikbaar.

2011 Mevrouw J. Wehberg, *herkiesbaar*,

2012 de heer M. van den Berg, *herkiesbaar*

2013 De heren H. Wagenvoort en J. Holleman, *herkiesbaar*

2014 Mevrouw J. Wehberg, *herkiesbaar*

2015 De heer M. van den Berg, *niet herkiesbaar*

2016 De heren H. Wagenvoort en J. Holleman, *herkiesbaar*

2017 Etcetera

*Dit rooster kan worden aangepast indien noodzakelijk.*

# UITNODIGING

ALGEMENE LEDENVERGADERING  
MAANDAGAVOND 17 OKTOBER 2011



Op maandag 17 oktober a.s. houden we onze volgende Algemene Ledenvergadering. We gaan daarvoor naar het wijkcentrum van Hatert aan de Couwenbergstraat 22, bereikbaar met de buslijnen 6 en 8. We nodigen u allen van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen die om 20.00 uur begint en waarin we uitgebreid stilstaan bij het thema Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) in de woning. Vanaf 19.30 uur zal er koffie en thee klaar staan.

## AGENDA

- 20.00 uur Opening en vaststelling van de agenda, mededelingen
- 20.05 uur **Thema:** Aangekondigde wijzigingen in het ZAV-beleid; wat is Portaal van plan m.b.t. de door een huurder aangebrachte of nog aan te brengen veranderingen in de woning?  
**Spreker:** Erik van Oostveen van Het Huurdershuis
- 20.25 uur Gelegenheid tot het stellen van vragen, geven van uw mening/ervaring m.b.t. het ZAV-beleid
- 20.45 uur Pauze
- 21.00 uur Verenigingszaken
- Statutenwijziging i.v.m. verandering van onze naam van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen in Huurdersbelangenvereniging de Klink
  - Periodiek aftreden van mevrouw J. Wehberg; ze is herkiesbaar
  - Verslag Algemene Ledenvergadering van 21 maart 2011
  - Voorstel begroting 2012
  - Voortgang lopende zaken: Verkoopadviezen en Portaal Centraal
  - Beleidsvoornemens voor 2012
- 21.45 uur Rondvraag
- 22.00 uur Sluiting

We zullen vanaf 19.30 uur de conceptbegroting voor 2012 uitdelen, zodat er nog ruim gelegenheid is om deze in te zien, voordat zij na de pauze behandeld zal worden.

Komt allen! Veranderingen in de woning gaan ons allemaal aan!

Met vriendelijke groet,

Harry Wagenvoort, *secretaris de Klink*

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