



# klinktaal

**HUREN**

ALS U OUDER WORDT

**TUINBELEID**

DE GROTE BOOM

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

## Aan deze editie werkten mee:

Jelleke Wehberg  
Max van den Berg  
Elize Sopacuwa Huurdershuis

## Vormgeving

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

## Druk

Drukkerij Efficient Nijmegen

## Oplage / editie / omslag

1250 exemplaren  
nummer 8, oktober 2013  
omslagfoto: Joep Winters

## van de redactie

*In deze turbulente tijd heeft uw bestuur het extra druk door de nieuwe maatregelen op de huurmarkt die het kabinet heeft ingevoerd en nog wil invoeren. De corporaties zijn hierdoor gedwongen hun beleid te wijzigen en daar mogen wij dan weer een advies over uitbrengen. Dit doet de Klink in overleg met de andere huurdersorganisaties van Portaal. Het gaat tenslotte om landelijk beleid.*

*In deze Klinktaal gaat het over de zaken waar je tegenaan kunt lopen als je op leeftijd begint te komen. Dat geldt natuurlijk voor iedereen, maar als huurder zijn er ook specifieke problemen die zich voordoen. Je bent voor je woonomgeving toch deels afhankelijk van de maatregelen die de corporatie wil doorvoeren. Wie gaat dat betalen? Soetelieve Gerrijtje?*

*Elize van Weetjewetje sluit met haar nieuwe stukje naadloos op dit thema aan.*

*Het korte nieuws vindt u uiteraard in onze rubriek Klinket. (Wist u trouwens dat dit de aanduiding is voor het kleine deurtje in de stadspoort?)*

*Op de achterkant staat de uitnodiging voor onze Algemene ledenvergadering. Ik hoop u allen weer te mogen begroeten op 4 november in de Zonnebaars.*

*Het is altijd een steun in de rug als we onze achterban spreken op de ALV. Als u nog onderwerpen heeft die u belangrijk vindt kunt u ze op de agenda laten zetten.*

Met vriendelijke groet,

Max van der Berg, voorzitter de Klink



*Sinds 1 januari 2013 is de 55+ regeling niet langer van kracht. Dit is een politiek besluit dat geldt voor de hele KAN- regio. Het betekent dat er in complexen waar de woningen speciaal voor huurders van 55 jaar en ouder zijn gebouwd nu bewoners van alle leeftijden kunnen komen wonen. Portaal is verplicht dit besluit uit te voeren.*

# Niet meer zo piep...

*de leefomgeving  
verandert?*

## **Elk voordeel heeft zijn nadeel**

Als oudere huurder stelt u andere voorwaarden aan uw leefomgeving dan een jong gezin met kleine kinderen of een twintiger die op zichzelf woont. Voors en tegens van de nieuwe regeling op een rij.

## **Geluidsoverlast**

Als u al langere tijd huurt van Portaal kunnen er moeilijkheden ontstaan met betrekking tot de aangewezen complexen voor bewoning door 55+ sers.

De nieuwe regelgeving betekent namelijk dat er ook jonge gezinnen met kinderen naast u kunnen komen wonen. Op zich is dat niet bezwaarlijk, maar er bestaat een gereede kans op geluidsoverlast van spelende kinderen en huilen vanwege de eerste tandjes. Begrijpelijk, maar u heeft juist gekozen voor een rustige woonomgeving. Andersom kan er ook overlast zijn van de TV die erg hard staat bij doof wordende ouderen.

## **Huis en tuin**

Het onderhoud van de tuin kan een te zware belasting worden. En wat dacht u van het schoonhouden van een huis met 4 slaapkamers. Een appartement zonder tuin voldoet misschien beter aan uw mogelijkheden. In uw eigen huurhuis blijven wonen is natuurlijk ook mogelijk. Dat moet dan wel 'enigszins' worden aangepast.



## Speciale voorzieningen

Bij de gemeente kunt u een beroep doen op de WMO (*wet maatschappelijke ondersteuning*) om uw woning aan te passen aan uw behoeften. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra steunbeugels in de douche, een verhoogd toilet of een schuin opritje waardoor u met de rollator gemakkelijk uw huis binnenkomt. Kostbare aanpassingen zoals het verbreden van deuropeningen om er met een rolstoel langs te kunnen vallen hier niet (langer) onder.

## Uitzonderingen?

De 55+ regel geldt ook voor woningen waar al dergelijke aanpassingen zijn aangebracht. De Klink vindt dit jammer want deze verliezen hun nut en er moeten dan elders opnieuw maatregelen worden getroffen. Dat is pure kapitaalvernietiging. Wij zouden het verstandig vinden als hier nog eens goed naar wordt gekeken. Wellicht kan ook rekening worden gehouden met jongeren die aanpassingen in hun woning nodig hebben.

## Domotica

Het woord *domotica* is een samentrekking van domus (woning in het Latijn) en informatica. De moderne techniek biedt steeds meer mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In flatgebouwen kennen we al heel lang de elektrische

deuropener zodat je niet naar beneden hoeft en inmiddels ook de videofone zodat je kunt zien wie er voor de deur staat. Maar dit gemak kan verder worden uitgebreid met een afstandsbediening voor het licht, de verwarming, het sluiten van de gordijnen en ga zo maar door. De vraag is in hoeverre de corporatie de kosten voor het aanbrengen van dergelijke extra voorzieningen zelf draagt of doorberekent in de servicekosten of de huur.

## Oplaadpunt

Er is steeds vaker behoefte aan een oplaadpunt voor scootmobielen en elektrische fietsen. Als dit door de corporatie wordt aangelegd in de algemene fietsenberging kan dit leiden tot een verhoging van de servicekosten. Deze gelden dan voor alle bewoners, ook als ze geen gebruik maken van zo'n oplaadpunt. Ons voorstel was een muntautomaat of een code, maar dat brengt weer extra kosten met zich mee voor administratie en onderhoud. Wat vindt u?

## Meer weten?

Heeft u nog vragen of wilt u meer weten kom dan naar onze ledenvergadering op 4 november a.s. waar dit thema zal worden toegelicht door twee medewerkers van de SWON.

*zie ook de achterkant*





# Weet je Wetje

Huurrecht  
in de praktijk

**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 de  
verantwoordelijkheid  
voor onderhoud.

## Wat is het geval?

Martin is een alleenstaande gepensioneerde man die al meer dan tien jaar in dezelfde woning woont. Zijn huis is verouderd, maar voor Martin is het dagelijks onderhoud nog redelijk vol te houden.

Op een dag krijgt hij een brief van zijn verhuurder. Er zijn veel klachten over duivenoverlast en de boom die in zijn tuin staat trekt veel vogels aan. Volgens de verhuurder moet Martin de boom laten verwijderen. Hij voelt zich een beetje beduusd.

De boom in zijn tuin is erg groot. Toen Martin in zijn woning trok, was de boom al meer dan drie meter hoog en Martin heeft er destijds over geklaagd bij de oplevering. De opzichter beloofde dat deze door verhuurder bijgesnoeid zou worden, maar dit is uiteindelijk nooit gebeurd. Martin heeft daar nog een keer een brief over geschreven, maar toen hij niets hoorde heeft hij het erbij laten zitten.

Navraag leert dat het verwijderen van de boom meer dan vierhonderd euro kost en dit is voor hem niet zomaar te betalen. Bovendien vraagt hij zich af of dit wel voor zijn rekening hoort te komen...

## Wat zegt de wet hierover?

Normaal gesproken is het onderhoud van een tuin voor rekening van de huurder. Dit valt onder meer te lezen in het *Besluit kleine herstellingen*. Wanneer een huurder een woning betreft, hoort de verhuurder zorg te dragen voor een redelijk onderhouden tuin en eventuele gebreken moeten hersteld worden.

Een huurder moet vervolgens zelf zijn tuin onderhouden. Dat betekent dat hij de tuin netjes moet houden en eventuele bomen en struiken moet (laten) bij snoeien. Niet alleen voor zichzelf, maar ook om overlast voor burens te voorkomen.

Er is echter wel een grens aan de verantwoordelijkheid van de huurder. De wet zegt hierover dat een huurder een tuin moet onderhouden voor zover dit 'redelijkerwijs' van hem verlangd kan worden.

Dit begrip 'redelijkerwijs' houdt in, dat er wordt gekeken naar de omstandigheden van de huurder. Als een huurder fysieke beperkingen heeft, bijvoorbeeld gehandicapt is, of op leeftijd, dan kan een verhuurder niet dezelfde mate van onderhoud eisen als van een huurder die in een goede fysieke conditie is of jonger is.

## Hoe ging het verder?

Omdat Martin al bij het begin van de huurovereenkomst geklaagd heeft over deze boom, hoeft hij in beginsel niet ervoor te zorgen dat de boom op redelijke hoogte wordt gehouden. In de periode dat hij er woonde heeft hij eerst geklaagd bij verhuurder en daarna zelf twee keer kosten betaald voor een snoeibuurt.

Desondanks is de boom toch zo groot geworden dat hij voor overlast zorgt.

Omdat Martin zich wel heeft ingespannen, maar op leeftijd is en dus niet hetzelfde kan doen als een jongere huurder, heeft hij aan zijn verplichtingen voldaan. De relatief hoge kosten van het snoeien, horen dan ook niet voor zijn rekening te komen.

Na bemiddeling tussen Martin en de verhuurder zegt deze toe op zijn kosten de boom te laten weghalen. Op deze manier heeft Martin de mogelijkheid om meer van zijn tuin te genieten en is er ook geen overlast meer.

**TIP:** Als u een woning betreft en er zijn gebreken die volgens de wet door de verhuurder hersteld moeten worden, moet u daar altijd melding van maken! Wanneer de verhuurder zich niet aan de af-

*spraken houdt, meldt dat dan bij voorkeur schriftelijk bij de verhuurder. Dit kan per brief, maar ook per e-mail. Bewaar een kopie van uw schrijven.*

Sinds kort heeft Portaal een nieuw tuinenbeleid. U kunt een verkorte versie hiervan vinden op de site van Portaal:

**www.portaal.nl** onder: informatie over huren /informatie voor huurders/ diversen/ inrichting en onderhoud tuin. <



### BESTUURSFUNCTIE

We zijn nog steeds op zoek naar versterking van het bestuur van de Klink. De functie van secretaris is vacant, maar alle hulp is welkom.

Nu de huurmarkt zwaar onder druk staat is een krachtige stem vanuit de huurders van groot belang.

Elk steentje dat wordt bijgedragen legt gewicht in de schaal. *Uw steentje?*

### HUURCOMMISSIE

De Klink heeft samen met twee andere huurdersverenigingen van Portaal, Leiden en Amersfoort, een procedure aangespannen bij de huurcommissie.

Portaal heeft zich namelijk niet aan de wettelijke adviestermijn van zes weken gehouden bij ons advies over de huurverhoging.

De zitting vond plaats op 11 juli en de huurcommissie heeft ons in het gelijk gesteld. Welke gevolgen dit zal hebben, zal de toekomst uitwijzen.

De beroepstermijn is per 1 oktober verlopen. Wij hebben een constructief overleg voorgesteld.

### PARLEMENTAIRE ENQUÊTE WONINGCORPORATIE- STELSEL

In juli is er een commissie geïnstalleerd die het reilen en zeilen van het woningcorporatiestelsel zal onderzoeken: *hoe was het beleid van de regering omtrent het functioneren van woningcorporaties van 1990 tot nu?*

Zes leden van de Tweede Kamer hopen in oktober 2014 de resultaten van dit onderzoek te presenteren. We zijn benieuwd naar hun bevindingen.

### NIEUWE ZAV-BELEID

Het nieuwe ZAV-beleid wordt met ingang van het eerste kwartaal 2014 ingevoerd.

Heeft u plannen voor een zelf aan te brengen verbetering in uw woning dan kunt u deze het beste *vóór 2014 aanvragen*. *Dan is de gunstigere oude regeling nog van kracht.*

Denkt u er wel aan dat er vooraf altijd toestemming van Portaal nodig is om een verbetering aan uw woning te realiseren? Zonder toestemming geen vergoeding!

### BENT U VERHUID NAAR EEN ANDERE WONING VAN PORTAAL?

Het lidmaatschap van de Klink verhuist helaas niet automatisch mee als u naar een andere woning van Portaal verhuist bent.

Laat ons daarom uw nieuwe adres weten, dan kunnen wij ervoor zorgen dat u lid blijft van de Klink.



Reacties kunt u sturen naar:

[info@hbvdeklink.nl](mailto:info@hbvdeklink.nl)

# UITNODIGING

## ALGEMENE LEDENVERGADERING MAANDAG 4 NOVEMBER 2013 IN DE ZONNEBAARS

Op maandagavond 4 november houden we onze volgende Algemene Ledenvergadering in restaurant **BIJ DE BUREN**. U vindt Bij de Buren op de begane grond van Woonzorgcentrum **DE ZONNEBAARS** Irene Vorrinkstraat 401, Nijmegen. Dit ligt op de hoek van de Grootstalselaan en de Malderburchtstraat. De locatie is te bereiken met **LIJN 6** van Breng.

We nodigen u allen van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen. We zullen uitgebreid stilstaan bij het thema: **“DE OUDER WORDENDE HUURDER.”**

De vergadering begint om **20.00 UUR**; 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	De ouder wordende huurder Gemma van Driel en Carine Pessers ( <i>van de Swon</i> ) leiden dit thema in
20.25 uur	Gelegenheid tot het stellen van vragen en het uitwisselen van gedachten
20.45 uur	Pauze
21.00 uur	Verenigingszaken <ul style="list-style-type: none"><li>- Verslag Algemene Ledenvergadering van 25 maart 2013</li><li>- Voorstel begroting 2014</li><li>- Bestuursverkiezing: Jos Holleman is herkiesbaar</li><li>- Voortgang lopende zaken</li><li>- Beleidsvoornemens voor 2014</li></ul>
21.30 uur	Rondvraag
21.45 uur	Sluiting

Vanaf 19.30 uur zullen we het concept voor de begroting van 2014 uitdelen. We hopen u te kunnen begroeten op 4 november. Graag tot dan!

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur van de Klink,  
*Max van den Berg*

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

