

jubiläum

klinktaal

25 JAAR DE KLINK!

**INTERVIEW: HUURRECHT
HERZIEN**

10 / 2017

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
Jelleke Wehberg
Elize Sopacuwa, Huurdershuis
Jeske Jansen
Bo Schijven

Vormgeving

Rhea Strik Visual Art
www.rheastrik.nl

Druk

Drukkerij DPN Nijmegen

Oplage / editie

1025 exemplaren
Nummer 16, oktober 2017

Foto's

Ondermeer Jeske Jansen en Portaal

van de redactie

Hoera! De Klink en zijn voorgangers bestaan 25 jaar. Vandaar de taart op de voorkant. We willen iedereen bedanken die zich hebben ingezet voor de belangen van de huurders van Portaal. Zonder hen hadden we niets kunnen bereiken.

In deze Klinktaal gaan we vooral in op de rechten en verplichtingen van de huurder. U vindt een interview met Jaap Dammingh van de Radboud Universiteit, die ook onze spreker is op de Algemene Leden Vergadering. Er zijn weer wetswijzigingen doorgevoerd door het kabinet en die zijn niet in het voordeel van ons huurders. Waar zijn we aan toe, wat kan en wat mag? Dat wordt interessant!

Ook onze Elize heeft weer een mooie bijdrage geleverd met haar rubriek 'Weet je Wetje', op het gebied van het huurrecht.

Droevig nieuws is dat de voorzitter van de raad van bestuur van Portaal, Bert Keijts, onlangs is overleden. Zijn taken zijn overgenomen door Dirk Jan van der Zeep. Hij was al lid van de raad van bestuur.

Er zijn weer bestuursverkiezingen: Dick Westerbeek treedt af volgens het rooster maar is herkiezbaar. Bo Schijven stelt zich voor als nieuw bestuurslid. Ze is al vanaf juni bezig zich in te werken, haar drie maanden proeftijd is al voorbij. U mag stemmen over haar toetreding tot het bestuur bij de Algemene Leden Vergadering. Dit is zoals u weet het hoogste orgaan van onze vereniging. De uitnodiging vindt u op de achterpagina. Laat even weten hoeveel feesttaart we moeten bestellen!

Max van den Berg,
voorzitter HBV de Klink



In gesprek met Jaap Dammingh

Jaap Dammingh is verbonden aan de Radboud universiteit en doceert onder andere huurrecht. Hij woont in Nijmegen in een koophuis in Brakkenstein. Hij heeft wel gehuurd gewoond in Nijmegen, als student en daarna op een etage bij een particuliere verhuurder.

Huurgeschillen en recht

Jaap vindt huurrecht een leuk en interessant vak. Het recht is slechts een hulpmiddel om problemen in de praktijk op te lossen. Je staat dus heel dicht bij de praktijk. In het Burgerlijk Wetboek is gesteld dat voor iedere burger wonen belangrijk is. De wetgeving telt dan ook vele dwingende regels die de huurder beschermen in zijn kwetsbare positie. Zo kan hij niet uitgezet worden als de verhuurder wil verkopen of renoveren. Ook kan de huur niet zomaar worden verhoogd. Deze regels kunnen in de dagelijkse praktijk helpen bij het oplossen van geschillen. “Ik heb in het verleden als advocaat geregeld geprocedeerd voor huurders tegen verhuurders en in huurgeschillen.”

Waar moet een goede verhuurder eigenlijk aan voldoen?

Een huurovereenkomst is een contract. Je kiest er zelf voor dit te tekenen. Als je dit doet, zijn beide partijen aan elkaar gebonden. De verhuurder moet zorgen voor een rustig huurgenot in een goed onderhouden woning. De huurder heeft hiervoor prijsbescherming. Als hij vindt dat de huur te hoog is kan hij binnen zes maanden na ondertekening van het huurcontract dit door de huurcommissie laten beoordelen. Vindt deze de huur te hoog, dan is de verhuurder verplicht de huurprijs aan te passen. Is de huur te laag dan geldt de prijs van het ondertekende contract.

Duurzaamheid

Omdat de gemeente een opdracht tot verduurzaming van alle woningen in Nijmegen heeft, gaat ook Portaal haar huurwoningen renoveren. In hoeverre moeten huurders hieraan deelnemen?



De wet zegt dat de huurder van een woning rustig huurgenot moet hebben, maar de wet zegt ook dat als bepaalde werkzaamheden noodzakelijk zijn de huurder hieraan moet meewerken. Dat geldt voor losse werkzaamheden aan de ene kant en voor grote renovaties aan de andere kant.

Geschillen

Als een huurder het met bepaalde klussen niet eens is, kan hij dit aan de rechter voorleggen. Die kan bepalen of het noodzakelijk of dringend gewenst is. Zo ja, dan wordt het de verhuurder toegestaan de werkzaamheden te verrichten. Het betekent wel dat die huurder minder huurgenot heeft. De huur gedurende die periode moet dus verminderd worden of, als de huurder niet in zijn woning kan blijven, heeft hij recht op een wisselwoning en een

wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding van een kleine 6000 euro. De verhuurder zal meestal het standpunt innemen dat de huurder niets hoeft te verhuizen. Dit wordt in een wettelijk verplicht overleg besproken. De verhuurder moet een redelijk voorstel doen. Is de huurder het daar niet mee eens, kan hij naar de rechter gaan. De meeste mensen kennen de weg naar de rechter echter niet.

Spreker tijdens de ALV

Jaap gaat het op 20 november hebben over de recente wetswijzigingen in de huurwet: *tijdelijke verhuur zonder huurbescherming en doelgroepcontracten*. Hiervoor is ook aparte regelgeving. Ook zal hij vragen beantwoorden die huurders op de vergadering kunnen stellen.



IN MEMORIAM

Op woensdag 27 september is Bert Keijts, de voorzitter van de raad van bestuur van Portaal, overleden op 65 jarige leeftijd. We wisten al langer dat hij leed aan de gevreesde ziekte; dat had hij ons zelf verteld. Hij was een aardige man die in onze overleggen en vergaderingen bij Portaal centraal goed luisterde naar de huurders en de sfeer luchtig hield met kwinkslagen en die ook op prijs stelde van onze kant. Wij wensen zijn familie en bekenden sterkte toe in deze moeilijke dagen.



Weet je Wetje

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 het
onderverhuren van
een woning.



Casus

Soms heb je als woningzoekende niet de behoefte aan een woning voor lange termijn, maar voor een afgebakende periode. Bijvoorbeeld omdat je voor je werk ergens tijdelijk wil wonen, of omdat je vanwege een studie veel in een bepaalde stad moet zijn.

Dat lijkt logisch, maar je kunt niet zomaar tijdelijk huren van iemand die zelf ook huurder is. De hoofdhuurder is aan allerlei regels gebonden voordat hij/zij tijdelijk (een deel van) zijn woning kan verhuren.

Dat lijkt eenvoudig, maar huurders kunnen hier niet zelfstandig in beslissen en moeten altijd om toestemming vragen aan hun verhuurder voordat ze iemand anders (tijdelijk) in hun woning laten wonen.

Hoe dat in de praktijk kan gaan, leest u in onderstaand verhaal.

Wat is het geval?

Peter woont sinds het einde van zijn studietijd in een mooi appartement, aan de rand van het centrum van Nijmegen.

Vlak na zijn studie is hij gaan werken bij een verzekeringsmaatschappij en hij heeft recentelijk goed nieuws gehad. Hij mag voor een project een half jaar naar het buitenland.

Hartstikke fijn natuurlijk maar wat doet hij met zijn appartement in

de tussentijd? Een collega van hem belt met een mogelijke oplossing.

Haar dochter is bezig met een afstudeerproject in Nijmegen en heeft voor ongeveer diezelfde periode een woning nodig. Haar moeder wil de huur wel betalen, zodat Peter geen dubbele kosten heeft.

Dit lijkt Peter ideaal, maar hoe weet hij of dat kan? Zal Portaal toestemming geven?

Wat zegt het recht hierover?

De wet geeft huurders de mogelijkheid om hun woning onder voorwaarden onder te verhuren. Je kunt echter niet zomaar je woning of een deel ervan verhuren zonder toestemming van de verhuurder.

Voor huurders van sociale huurwoningen is het recht strenger. Onder bepaalde voorwaarden is het wel mogelijk om de woning tijdelijk onder te verhuren.

Meestal is het zo dat een dergelijk verzoek alleen goedgekeurd wordt als huurder en onderhuurder aannemelijk kunnen maken dat de situatie echt van tijdelijke duur is.

Ook is het belangrijk te weten dat de hoofdhuurder altijd zelf verantwoordelijk blijft voor het betalen van de huurpenningen en de staat van de woning.



Hoe verging het Peter?

De medewerker van Portaal weet Peter te vertellen dat er een speciaal beleid is voor deze situaties. Dat is fijn voor Peter en zijn onderhuurder, zodat ze allebei weten wat hun rechten en plichten zijn.

Peter moet nog wel een contactpersoon doorgeven aan Portaal die als het nodig is benaderd kan worden.

Naast het ondertekenen van een aanvraagformulier voor het huisbewaarderschap moet Peter nog wat papieren van zijn werkgever inleveren om een aanvraag te kunnen doen.

De dochter van zijn collega geeft op haar beurt contactgegevens door en moet ook een voorlopige opzegging tekenen van het tijdelijke huurcontract.

Peter weet dan zeker dat hij na dat halve jaar terug kan keren naar zijn woning.



TIP

Als u tijdelijk uw woning wilt verhuren, of tijdelijk woonruimte zoekt, kan huisbewaarderschap een passende oplossing zijn.

Schroom niet om over de mogelijkheden met Portaal te overleggen, want er is meer mogelijk dan u misschien denkt!

Vergeet echter niet dat u voor uw verplichtingen als huurder altijd eindverantwoordelijk bent; ongeacht of u zelf in uw woning verblijft of niet.



Beste medehuurder,

Graag wil ik mij aan u voorstellen als aspirant-bestuurslid van de Klink: Bo Schijven, 27 jaar jong en geboren in Nijmegen. Ik heb een aantal jaar in Den Haag een Maastricht gewoond vanwege mijn studie Europees recht aan de Haagse Hogeschool en de Universiteit van Maastricht. Daarna heb ik nog gewerkt in Brussel bij een denktank.

Nijmegen is nooit uit mijn hart geweest. Sinds mei woon ik weer in onze mooie stad, in de wijk Hatert.

Afgelopen zomer ben ik begonnen met mijn huidige baan op de administratieve afdeling van het WerkBedrijf.

Mijn interesses zijn zeer breed en daarom heb ik mijn tijd als aspirant-bestuurslid goed gebruikt om te ontdekken op welke onderwerpen en op welke manier ik het bestuur het beste kan aanvullen.

Een klink opent deuren, zowel naar u als naar Portaal. Met veel energie, zin om te leren en doorzettingsvermogen wil ik mij, net als de andere bestuursleden, inzetten voor onze belangen: die van de huurders nu, van morgen en in de verre toekomst. Want het is en blijft belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen zijn van goede kwaliteit.

Ik hoop dat u mij uw vertrouwen wilt schenken en mij verkiest als nieuw bestuurslid op de algemene ledenvergadering.

Met vriendelijke groet,
Bo Schijven

KLINKET *kort* NIEUWS



Aspirant bestuurslid
Bo Schijven

VERTREK BESTUURSLID

Helaas heeft mevrouw Syl van Evert afscheid moeten nemen van de Klink wegens verhuizing naar een woning die niet van Portaal is. De statuten van de Klink staan dan geen bestuurslidmaatschap meer toe. Wij bedanken haar hartelijk voor haar grote inzet en wensen haar het allerbeste.

VERSTERKING VAN ONS BESTUUR

Het bestuur van de Klink telt nu nog vier mensen. Straks hopelijk vijf. Toch blijven we op zoek naar enthousiaste leden die zich in willen zetten om een bijdrage te leveren aan ons werk. Er is altijd wel een deeltaak die extra aandacht vraagt. Wil jij je ook inzetten? Welkom!

KLINKPANEL

De reacties op onze nieuwe vraag zijn binnen en verwerkt. De vraag was: *Zou u het huis van Portaal dat u nu bewoont willen kopen als u daartoe de mogelijkheid krijgt?*

De respons was 67 %. Daarvan was 84 % tegen en 16 % voor.

Word lid van het Klinkpanell!

We willen graag het aantal panelleden uitbreiden om een breder beeld van de mening van de huurders van Portaal te krijgen. We nemen graag ook uw mening mee in ons overleg met Portaal.

Meldt u dus NU aan als Klinkpanellid op onze website.

VERHUISD NAAR EEN ANDERE WONING VAN PORTAAL?

Het lidmaatschap van de Klink verhuist niet automatisch mee bij verhuizing naar een andere woning van Portaal. Laat ons daarom uw nieuwe adres weten, dan kunnen wij ervoor zorgen dat u lid blijft van de Klink.

Email: info@hbvdeklink.nl
of T 024 - 3 777 105



Reacties kunt u sturen naar info@hbvdeklink.nl
Bellen of schrijven kan ook



UITNODIGING

ALGEMENE LEDENVERGADERING MAANDAG 20 NOVEMBER 2017

Op maandag 20 november houden we onze Algemene Ledenvergadering in ruimte 15b van wijkcentrum Titus Brandsma, Tweede Oude Heselaan 386, 6542 VJ Nijmegen. We nodigen u van harte uit deze bijeenkomst bij te wonen. *Jaap Dammigh*, werkzaam als docent aan de Radbouduniversiteit, zal het een en ander vertellen over de rechten van huurders.

De bijeenkomst begint om 20.00 uur. Koffie en thee staan klaar vanaf 19.30 uur.

Op 3 december is het 25 jaar geleden dat de HVPN werd opgericht. Om dit alvast te vieren is er taart! In 2011 werd Huurderbelangenvereniging Portaal Nijmegen omgedoopt in Huurderbelangenvereniging De Klink. De Tweede Oude Heselaan 386 is te bereiken met alle lijnen van Breng. Uitstappen bij het Centraal Station; van daaruit is het 9 minuten lopen..

AGENDA

- | | |
|-----------|--|
| 20.00 uur | Opening en vaststelling van de agenda, mededelingen |
| 20.05 uur | Thema: Rechten van huurders |
| 20.30 uur | Gelegenheid tot het stellen van vragen |
| 21.45 uur | Pauze |
| 21.00 uur | Verenigingszaken <ul style="list-style-type: none">- Verslag Algemene Ledenvergadering van 27 maart jl.- Begroting 2018- Bestuursverkiezingen: Bo Schijven stelt zich beschikbaar als bestuurslid en Dick Westerbeek treedt af volgens het rooster en is herkiesbaar- Voortgang lopende zaken |
| 21.50 uur | Rondvraag |
| 22.00 uur | Sluiting |

We hopen u te kunnen begroeten op 20 november. Graag tot dan!

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

