



Gevraagd: bestuursleden

Tijdens onze ledenvergadering zijn twee nieuwe bestuursleden benoemd:

Birgit Blum en Libbe Sijbranda. Het bestuur bestaat nu uit 6 leden.

Dat is nog niet genoeg. Er staan voor de komende tijd veel belangrijke onderwerpen op de agenda: de huren, het onderhoudsabonnement, de groenkosten. En we willen ook vooruit kijken. Een deel van de woningen is verouderd; kan Portaal die woningen verbeteren, zodat ze weer aan de eisen van deze tijd voldoen?

Voor elk wat wils

Er is veel werk en de Huurdersvereniging heeft daarom nog steeds nieuwe bestuursleden nodig. We zoeken mensen die actief willen worden. Dat kan op allerlei verschillende manieren:

- U kunt bijvoorbeeld kiezen voor één onderwerp waarvoor u zich helemaal wilt inzetten in het overleg tussen de Huurdersvereniging en het regiokantoor.
- We zoeken ook een (nieuwe) secretaris: de spin in het web die het leuk vindt de lopende zaken in het bestuur en het kantoor te verzorgen.
- Onze penningmeester wil na veel actieve jaren zijn opvolger gaan inwerken.
- Voor het landelijk overleg zoeken we iemand die de brug weet te slaan tussen centraal beleid en de alledaagse Nijmeegse praktijk.

Niet praten om het praten

Wij roepen u op om actief te worden in het bestuur van uw Huurdersvereniging. Daarbij zijn een paar dingen belangrijk om te weten:

- Het bestuur wil géén praatclub om het praten zijn. Het gaat om resultaten. Maar veel praten en overleggen is daarvoor nu eenmaal wel noodzakelijk. Dat moet u wel een beetje liggen.
- Wij zoeken géén mensen die alleen voor hun eigen straat of buurt opkomen. Dat kan beter in de bewonerscommissie in uw eigen buurt. Wij kijken naar de belangen van alle huurders van Portaal in heel Nijmegen.
- Het bestuurswerk kost wel wat tijd: één of twee avonden per maand, met soms een halve dag extra. Dat hangt natuurlijk ook af van de taken die u op zich neemt.

- U moet ook een beetje van gezelligheid houden (bestuursvergaderingen zijn altijd gezellig) en op zijn tijd een stevig robbertje willen knokken (handen-thuis, een scherpe tong is ons gevaarlijkste wapen).

Meld u aan!

Iedereen kan de Huurdersvereniging helpen. Wilt u actief worden: doen! Denkt u dat uw buurvrouw dat beter kan dan u: kom met z'n tweeën! U kunt ons bellen: tel. 3777105, tijdens het spreekuur met Birgit Blum, of anders even het bandje inspreken. Of u kunt e-mailen aan: info@hvpn.nl. Wij nemen dan snel contact met u op.

Een postzegel is niet nodig

Huurdersvereniging Portaal Nijmegen
Antwoordnummer 2178
6500 WC NIJMEGEN

huurders brief

juli 2005



Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

Huurverhoging 25 euro

Portaal heeft de huurders van 134 woningen in Nijmegen een huurverhoging van 25 euro aangezegd. Het gaat om woningen met een lage huur, onder € 200 per maand. Dit jaar voor het eerst mogen de huren van zulke woningen in bijzondere gevallen met een vast bedrag van maximaal 25 euro worden verhoogd. Portaal vraagt gelijk weer het onderste uit de kan. Bij alle woningen waar dat kan, wordt de huur met de maximale € 25,- verhoogd. Portaal lijkt wel de eerste de beste huisjesmelker.



Geen c.v., geen dubbel glas, etc.

Slechte woningen

Het gaat om oude woningen die niet gerenoveerd zijn en waaraan Portaal weinig heeft verbeterd. Ze staan vooral in de buurt rond Amstelplein en Kanaalstraat, rond het Nachtegaalplein en de Kamperfoeliestraat en in het Willemskwartier. De meeste huurders wonen al erg lang in hun woning. Juist bij deze woningen is zo'n huurverhoging helemaal niet op zijn plaats. Op de bezwaren van de Huurdersvereniging ging Portaal niet in. Portaal vindt deze woningen te goedkoop en als de huur omhoog kan is het alleen maar goed.

45 bezwaren

De Huurdersvereniging heeft aan de huurders van de 134 woningen een brief gestuurd met een bezwaarformulier. Inmiddels hebben 45 bewoners schriftelijk bezwaar gemaakt tegen de hoge huurverhoging. We hebben de bezwaren op 8 juni aan Portaal overhandigd. Een aantal huurders maakt een goede kans bij de huurcommissie. We zullen deze bewoners waar nodig adviseren en ondersteunen.

Sociaal beleid?

Met deze 134 huurverhoging maakt Portaal maar weer eens duidelijk dat een sociaal beleid niet erg belangrijk wordt gevonden. De mening van Portaal is dat huurders eigenlijk te weinig betalen voor hun woning. De huren moeten omhoog want Portaal kan dit geld goed gebruiken.

De Huurdersvereniging vindt dat Portaal snel de kwaliteit van de woningen moet verbeteren. Veel woningen hebben een "ouderwetse kwaliteit" en voldoen niet aan de eisen van deze tijd. Voor de 134 woningen waar nu 25 euro huurverhoging wordt gevraagd, geldt dat nog wel het meest. Als Portaal ook maar klein beetje moeite had gedaan, had ze dat eenvoudig kunnen ontdekken. ●

Spreekuur voortaan vanaf 14.00 uur

De Huurdersvereniging houdt op vrijdagmiddag spreekuur. U kunt daar terecht met uw vragen of problemen als huurder van Portaal. Voortaan is het spreekuur elke vrijdag van 14.00 tot 15.00 uur. Een uurtje later dus dan u van ons gewend was.

Het spreekuur wordt gehouden in het kantoor van de Huurdersvereniging: Kamer 2.09 in Gebouw Augustinus, Graafseweg 274.

U kunt ook bellen: tel. 024-3777105. Indien u buiten het spreekuur belt, spreekt u dan een boodschap in op het antwoordapparaat. U wordt binnen enkele dagen teruggebeld.

Tijdens de schoolvakanties is er geen spreekuur.

Vanaf 19 augustus kunt u weer bij ons terecht.

COLOFON De Huurdersbrief is een uitgave van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen • Graafseweg 274, 6532 ZV Nijmegen, tel. 024 - 377 71 05.
Redactie: Piet van Lier • Erik van Oostveen • Dik Gersen • Birgit Blum • Ontwerp/opmaak: www.inpetto-ontwerp.nl • Druk: Drukkerij Trioprint Nijmegen bv. • Oplage: 1.600





Huurder onaangenaam verrast

Onlangs verscheen er een huurder op het spreekuur. Betrokkene huurt al sinds 2003 een eengezinswoning van Portaal. Voordat deze huurder de woning betrok/overnam, heeft er een bezichtiging plaats gevonden. De woning was toen in bewoonde staat.

Toen de huurder de woning na vertrek wederom zag, werd duidelijk dat er toch een groot aantal gebreken waren, zoals: schimmelvorming, scheuren in muren en o.a. het ontbreken van een tussenmuur. De meeste gebreken werden, na enig aandringen, verholpen door Portaal.

Huurder moest ook vaststellen dat de woning niet aan de hedendaagse veiligheidseisen voldeed. Omdat Portaal deze kosten niet wilde vergoeden zijn de kosten voor extra beveiliging door de huurder

zelf betaald (zoals extra beveiliging aan buitendeuren).

De badkamer is op kosten van de huurder opgeknapt, maar volgens de huurder is er tot op heden nog geen vergoeding voor betaald. In het algemeen geldt dat er voor woningverbeteringen een vergoeding betaald kan worden door Portaal, bij het verlaten van de woning door de huurder. Dit geldt met name als door de verbeteringen de waarde of de verhuurbaarheid van de woning is verbeterd.

Volgens de nieuwe regeling ZAV ('zelf aangebrachte veranderingen') kunnen huurders direct een vergoeding krijgen voor zelf aangebrachte verbeteringen van de woning. Dan moet u uw klusplannen wel vooraf overleggen met Portaal, bijvoorbeeld door een aanvraagformulier in te vullen en op te sturen naar Portaal. Dit formulier kunt u vinden in de brochure van Portaal 'Zelf klussen in uw woning'. U kunt gratis bellen met Portaal voor advies over de juiste aanpak: **0800-7678225 (0800-PORTAAL).** ●



Uitgangspunten huurbeleid

Portaal is al meer dan een jaar bezig met voorstellen voor nieuw huurbeleid.

De Huurdersvereniging heeft inmiddels een paar voorstellen gezien en hierop veel kritiek gegeven. Begin juni was er weer een overleg waarbij het huurbeleid aan de orde was.

We willen u in het kort vertellen wat voor de Huurdersvereniging belangrijke uitgangspunten zijn in deze discussie.

Volgende huizen betaalbaar

In Nijmegen is nog steeds een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Als je een huurhuis zoekt heb je gemiddeld ca. 8 jaar "meettijd" nodig. Mensen met voldoende inkomen kunnen een woning kopen. Voor wie zo'n inkomen niet heeft, is lang wachten de enige optie. Portaal moet een sociale verhuurder blijven. Dat betekent vooral woningen verhuren aan mensen met lagere inkomens. Woningen met betaalbare huren dus, onder de grenzen van de huursubsidie. Daar zijn er nu al te weinig van. Nieuw huurbeleid mag niet betekenen dat er minder woningen overblijven voor huurders met een laag inkomen.

Goede woningen

Ook mensen met minder inkomen hebben recht op een goede woning die aan de hedendaagse eisen voldoet. Niet alleen flatjes en oude huisjes. Ook degelijke, moderne eengezinswoningen en gelijkvloerse seniorenwoningen. Met voldoende isolatie, goed hang- en sluitwerk, deugdelijk sanitair en installaties. Bij herstructurering worden oude woningen gesloopt en vervangen door goede nieuwbouw. Maar de nieuwe woningen zijn vaak niet betaalbaar. Het nieuwe huurbeleid mag niet betekenen dat mensen met huursubsidie niet meer in een bijde-tijdse woning terecht kunnen.

Overall in de stad

Het is belangrijk dat ook mensen met lage inkomens in alle wijken terecht kunnen. En dat 'mooie' wijken er niet alleen voor mensen met meer inkomen zijn. Het ideaal is dat wijken gemengd zijn: arm en rijk, jong en oud, met en zonder kleurtje, kinderen of handicap door elkaar. Helaas is Nijmegen niet ideaal gebouwd. In sommige wijken zijn helemaal geen betaalbare huurwoning. In andere wijken worden de mooie woningen steeds duurder. Portaal moet hier niet aan meedoen. Een goede wijk is er niet alleen om veel geld te verdienen. Ook in de toekomst moet daar plaats zijn voor huurders met minder inkomen. ●



Onderhoudsabonnement minder duurder

Het onderhoudsabonnement van Portaal kost nu in Nijmegen € 3,60.

In Amersfoort kost het € 5,-. In Leiden heeft Portaal nog geen onderhoudsabonnement. Onlangs heeft Portaal het voorstel gedaan om in alle regio's hetzelfde onderhoudsabonnement in te voeren. Niet voor € 3,60; ook niet voor € 5,-. Volgens Portaal moest dat € 10,- per maand gaan kosten!!!

Protest levert resultaat

Portaal zou daarmee verreweg de duurste woningcorporatie van Nederland worden. Uiteraard hebben we - samen met de andere huurdersverenigingen van Portaal - hiertegen geprotesteerd. En zie: inmiddels heeft Portaal haar voorstel aangepast en de prijs verlaagd naar € 6,50 per maand. Binnen enkele weken één-derde lager!

besloten om de prijzen in de verschillende regio's gelijk te trekken. Nijmegen-Arnhem heeft het goedkoopste glasfonds. Voortaan moeten Nijmeegse huurders meebetalen aan het glas in Leiden, Utrecht en Amersfoort.

Fusie terugdraaien?

Het effect van alle fusies blijkt dat huurders in Nijmegen steeds meer gaan bijbetalen voor de woningen in de andere vestigingen. Portaal wordt zo de duurste woningcorporatie van Nijmegen. Wij vinden dat Portaal in Nijmegen reële prijzen moet rekenen, vergelijkbaar met de andere woningcorporaties in Nijmegen. Talis vraagt € 2,72 voor haar onderhoudsabonnement. Door al die fusies gaan de kosten steeds meer omhoog. Wat brengen die fusies ons nu eigenlijk op? ●

Uitgekleed pakket, nog te duur

Ook met een onderhoudsabonnement voor € 6,50 is Portaal nog steeds één van de duurste woningcorporaties van Nederland. Bovendien is het servicepakket uitgekleeft. Portaal wil een apart gotenfonds (€ 0,50) en een apart onstoppingsfonds (€ 0,60). Een totaalpakket kost dus straks € 7,60 per maand. De Huurdersvereniging vindt dit voorstel nog steeds te duur.

Glasfonds

Bovendien gaat het glasfonds omhoog van € 1,30 naar € 1,60. Portaal heeft namelijk

Een bon voor de burens?

Het ledenaantal van de Huurdersvereniging groeit nog steeds. Inmiddels zijn er bijna 1500 leden. Dat is ongeveer 13 procent van de huurders. Het gaat goed, maar er kunnen nog steeds veel leden bij. Misschien wilt u ons bij uw burens vragen of ze ook lid willen worden. Met de onderstaande bon kunnen zij zich aanmelden. Hoe meer leden we hebben, des te meer kunnen we immers bereiken. ●

Antwoordkaart



JA, ik word lid van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen

naam _____ m / v

adres _____

postcode en woonplaats _____

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

datum _____

handtekening _____