

Een praktijkgeval van het spreekuur



Een bewoner heeft na meer dan 40 jaar wonen in een huis van Portaal de huur opgezegd om een seniorenwoning te betrekken. Na ontvangst van de opzegging heeft Portaal een brief gezonden met de datum van de eerste en tweede inspectie in verband met de oplevering van de woning.

De vertrekkende huurder ging er van uit dat hij een aantal zaken kon overdoen aan de nieuwe huurder. In de bijlage van de brief van Portaal bleek dat onroerende zaken kunnen worden overgedragen aan de nieuwe huurder, mits deze akkoord gaat.

Nieuwe huurder onbekend

De vertrekkende huurder werd echter met het feit geconfronteerd dat de woning nog niet aan een nieuwe huurder was toegevoegd. Portaal wilde de woning moderniseren alvorens weer te verhuren. Daardoor moest de vertrekkende huurder onverwachts binnen 6 dagen de achtergebleven onroerende zaken verwijderen. De huurder was het met deze gang van

zaken niet eens. Hij dacht rechten te kunnen ontlenuen aan de in de bijlage vermelde informatie. Helaas dient men de onroerende zaken te verwijderen als er nog geen nieuwe huurder bekend is.

Commerciële ontruiming

Indien de huurder niet zelf zou zorgen voor de verwijdering van genoemde zaken, dan wilde Portaal deze klus wel doen voor de prijs van € 1250,-! Omdat de bewoners op leeftijd zelf niet in staat waren deze werkzaamheden te verrichten, hebben zij er voor gekozen een bedrijf opdracht te geven de woning verder te ontruimen en schoon op te leveren.

De vertrekkende huurders hebben van het commerciële bedrijf een rekening ontvangen die beduidend lager was dan het bedrag dat Portaal in rekening had willen brengen. Het is schrijnend om te weten dat een commercieel bedrijf deze diensten goedkoper kan aanbieden dan Portaal, een sociale woningbouwvereniging.

Afspraken vastleggen

Uit bovenstaande kan men de lering trekken dat huurders bij een huuropzegging afspraken beter vroegtijdig kunnen vastleggen. Verder is het ook belangrijk mondelinge afspraken schriftelijk te laten bevestigen, zodat men niet op het laatste moment voor onverwachte verrassingen komt te staan. ●

Een postzegel is niet nodig

Huurdersvereniging Portaal Nijmegen
Antwoordnummer 2178
6500 WC NIJMEGEN

Spreekuur

De Huurdersvereniging houdt op vrijdagmiddag spreekuur. U kunt daar terecht met uw vragen of problemen als huurder van Portaal. Het spreekuur is elke vrijdag van 14.00 tot 15.00 uur. Tijdens schoolvakanties is er geen spreekuur.

Het spreekuur wordt gehouden in het kantoor van de Huurdersvereniging: Kamer 2.09 in Gebouw Augustinus, Graafseweg 274. U kunt ook bellen: tel. 024 - 377 71 05. Indien u buiten het spreekuur belt, spreekt u dan een boodschap in op het antwoordapparaat. U wordt binnen enkele dagen teruggebeld. ●

huurders brief

juni 2006



info@hvpn.nl
www.hvpn.nl
Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

HUURVERHOOGING 2006: Nijmegen weer het kind van de rekening

Portaal heeft haar voorstel voor de huurverhoging van 2006 aan de Huurdersverenigingen gepresenteerd. De huurverhoging is ook dit jaar volgens een centrale tabel bepaald. Net als vorig jaar zijn de Nijmeegse huurders weer het kind van de rekening. De gemiddelde huurverhoging valt in Nijmegen het hoogst uit: 2,6%. Voor alle regio's van Portaal geldt een gemiddelde huurverhoging van 2,3%. Dit zijn de wrange vruchten van de fusie voor Nijmegen.

Huurverhoging fors hoger dan inflatie

In 2006 valt de huurverhoging in Nijmegen hiermee weer fors hoger uit dan de inflatie. Die was in 2005 1,7%. Als wij de cijfers nader bestuderen is het beeld nog somberder. Een groot deel van de Nijmeegse huurders krijgt een huurverhoging van 3,2% voor de kiezen. Het gaat om ongeveer 8000 woningen van de 11.880 woningen die Portaal in Nijmegen bezit. 3,2% is het maximale dat Portaal dit jaar aan huurverhoging mag vragen. Veel huurders zien hun inkomen echter niet zo stijgen en het is niet waarschijnlijk dat de huurtoeslag het gat zal dichten.

Verouderde kwaliteit tegen extra huurverhoging

Net als afgelopen jaren let Portaal bij het bepalen van de huurverhoging vooral op het puntensysteem. Dit is echter een slechte meetlat als het gaat om het bepalen van de feitelijke kwaliteit van de woningen. Een flink aantal van de woningen waar Portaal 3,2% huurverhoging vraagt is relatief oud. De voorzieningen van deze woningen zijn niet erg modern. De woningen staan in een oudere wijk die misschien ook minder geliefd is. Daar staat niet tegenover dat Portaal bijvoorbeeld extra investeert in deze wonin-

gen. Het gaat dus om minder gewilde woningen met een verouderde kwaliteit. Daar past eigenlijk een gematigde huurverhoging bij.

Kwaliteit in relatie met huurverhoging

De Huurdersvereniging is van mening dat Portaal meer rekening moet houden met de feitelijke onderhoudskwaliteit van de woning. Portaal moet met een betere methode komen, waardoor huurders in onderhoudstechnisch slechte of matige woningen niet meer te maken krijgen met de hoogste huurverhoging. De huidige methode benadeelt de Nijmeegse huurders van Portaal enorm. Met recht kunnen wij hier spreken van de wrange vruchten van de fusie. ●



Nachtegaalplein

Verandering puntensysteem

Per 1 januari 2007 verandert het puntensysteem. Het puntensysteem is van belang bij het bepalen van de maximaal redelijke huur. Uit het puntensysteem verdwijnen:

- punten woonvorm
- punten woonomgeving
- aftrekpunten hinderlijke situaties

Hiervoor in de plaats is nieuw in het puntensysteem:

- De woningwaarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken, de WOZ-taxatiewaarde.

Dit volgens een vaste formule:
taxatiewaarde x 0,00017

Een WOZ-taxatiewaarde van € 100.000,- levert dan 17 punten op. Het gaat om de WOZ-taxatiewaarde van het voorafgaande kalenderjaar. In 2007 betreft het dus de WOZ-waarde van 2006.

COLOFON De Huurdersbrief is een uitgave van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen • Graafseweg 274, 6532 ZV Nijmegen, tel. 024 - 377 71 05
Redactie: Bestuur + Guido Roelofs Foto's: Jelleke Wehberg Ontwerp/opmaak: www.inpetto-ontwerp.nl Druk: Drukkerij Trioprint Nijmegen bv. Oplage: 12.500



Het Willemskwartier gaat op de schop

Het Willemskwartier is een vooroorlogse Nijmeegse wijk, dicht bij het centrum gelegen en ingeklemd tussen twee spoorlijnen en de Groenestraat. Een flink aantal kleine eengezinswoningen met tuin zal Portaal in de periode 2005 tot 2010 slopen.



Brederostraat in het Willemskwartier

Oud en gemengd

Veel woningen in het Willemskwartier zijn van Portaal. De huizen zijn oud en naar moderne maatstaven gemeten net een slag te klein. Sommige huizen verkeren in slechte staat, van andere hebben de trotse bewoners een 'paleis' gemaakt. Zij voelen zich thuis in de wijk en zijn –net als hun ouders– vaak in de wijk geboren. De laatste 20 jaar kwamen relatief veel allochtonen in de wijk wonen en werd het Willemskwartier cultureel gemengd.

Nieuw en anders gemengd

Vernieuwing van huizen en straten is na jaren wel nodig. Portaal en de gemeente hebben voor het oosten van de wijk ingrijpende plannen ontwikkeld. Veel oude woningen worden gesloopt. In een

gebied van de Ruusbroecstraat tot aan de Groenestraat komen huur- en koopwoningen. Een financieel meer 'gemengde' bevolking zou de wijk een beter aanzien geven.

Invloed bewoners

Hoewel de bewoners niet tegen sloop zijn, gaan zij zich meer roeren. De bewoners hebben een duidelijke terugkeergarantie van Portaal gekregen. Ze vragen zich nu af waar ze kunnen gaan wonen en in wat voor een soort huis. Zij willen dat Portaal de fasering van de nieuwbouw beter op hun wensen afstemt. Dan hoeven zij niet twee maar slechts één keer al hun spullen in te pakken. De Wijkraad Willemskwartier ondersteunt de bewoners in hun belangenbehartiging. ●

De wet van de 25 euro

Heeft u een woning met een huur onder de € 200,- én lager dan 50% van de maximale huurprijs, dan mag Portaal volgens de wet € 25,- huurverhoging vragen. Dat mag, maar het hoeft niet. Dat is een beslissing van Portaal.

Weinig klantgericht

De huurdersvereniging vindt dat Portaal de wet hiermee onnodig in haar voordeel interpreteert. Portaal houdt te weinig rekening met haar klanten. Veel mensen hebben juist zo een lage huur omdat ze hun woning niet hebben laten verbeteren. Vaak hebben de bewoners zelf wel veel geïnvesteerd in hun huis. Zo konden zij hun huur laag houden. Die bewoners worden nu gestraft voor hun keuzes, terwijl ze destijds van deze huidige 'sanctie' niet konden weten.

Lagere huurverhoging

Aanvankelijk wilde Portaal bij al deze woningen € 25,- huurverhoging in rekening brengen. Zelfs als het ging om een

huur van € 199,98,-, of om een woning waarvan al bekend is dat deze binnenkort gesloopt wordt.

Na lang onderhandelen heeft de huurdersvereniging het volgende bereikt:

- Huurders met een huur tegen de € 200,- krijgen slechts een kleine huurverhoging,
- Huurders waarvan bekend is dat zij volgend jaar mee kunnen doen aan een sociaal plan in het kader van sloop zijn krijgen geen verhoging.

Voor veel huurders scheelt deze wijziging een flink bedrag op jaarbasis. De huurdersvereniging hoopt dat Portaal in de toekomst een dergelijke meer klantgerichte regeling zelf zal bedenken. ●



Procedure groenkosten: situatie in beeld gebracht

Portaal en de Huurdersvereniging hebben met hun advocaten de complexen in kaart gebracht waar discussie is over het doorberekenen van de groenkosten.

Aan de hand van deze lijst hebben zij ook ter plekke de situatie rond een aantal complexen zorgvuldig bekeken.

Wat is openbaar?

De Huurdersvereniging leverde voor het eerste overleg met de advocaten een mooi overzicht van de 10 complexen die ter discussie stonden. Op de bijgevoegde luchtfoto's was voor iedereen goed te zien waar de kadastrale grens tussen Portaal en openbaar loopt. Die lag vaak dwars over grasvelden of versnipperd over de wijk. Voor de gewone bewoner is dan niet te zien of het groen openbaar is of niet. En dat is een belangrijk criterium voor de eventuele rechtsgang.

Onderzoek op locatie

Om de situatie op zijn merites te beoordelen zijn beide partijen met hun advocaten op pad gegaan. Gewapend met fototoestel, schrijfblok en luchtfoto's is in Hatert onderzoek verricht, omdat hier de meeste complexen liggen, waarover discussie is. Deze rondgang door de wijk geeft een duidelijk beeld hoe de bewoner de toegankelijkheid ervaart. Soms liepen uitgesleten wandelpaden dwars over grasvelden van Portaal en de gemeente die onzichtbaar

aan elkaar grenzen. In een ander geval lag een voetbalveldje op grond van Portaal, geheel omsloten door gemeentegrond.

Overleg geniet voorkeur

Portaal berekent de groenkosten van sommige complexen al niet meer door, waar het kleine bedragen per maand betreft. Portaal gaf eerder aan pas onder druk van

een juridische uitspraak tot wijziging van beleid te komen voor andere situaties. Aan het einde van het onderzoek in Hatert kwamen beide partijen al snel tot de slotsom dat het verstandig is de complexen nog eens goed te bespreken. Een nader overleg om er eventueel uit te komen is immers wenselijker dan een langslappende procedure bij de kantonrechter. ●



Word nu lid!

In deze nieuwsbrief kunt u lezen wat Portaal voor u in petto heeft: **meer betalen!**

De Huurdersvereniging heeft u steun hard nodig. En u kunt de steun van de Huurdersvereniging goed gebruiken. Want wie komt er anders voor u op?

Bent u nog geen lid? Vult u de bon in!
Word nu lid, het is de hoogste tijd.

Gebruikersvereniging Glasvezel Portaal in oprichting

Een aantal huurders van Portaal heeft de koppen bij elkaar gestoken om een gebruikersvereniging Glasvezel Portaal op poten te zetten. Dit om in Nijmegen een goede consumentenorganisatie te realiseren.

Zij willen geïnteresseerde – toekomstige – gebruikers van de glasvezel van Portaal oproepen om bestuurslid te worden van de op te richten vereniging. De Huurdersvereniging Portaal Nijmegen vindt het een goed initiatief.

Voor nadere informatie moet u contact opnemen met de heer Harrie Jansen. U kunt hem bereiken op zijn e-mailadres: vlegel@xs4all.nl. ●



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 _____