

Groenkosten naar de Huurcommissie

Eind 2004 zijn we gestart met het onderwerp "Groenkosten". We hebben ondertussen bereikt dat huurders in Dukenburg en Lindenholt geld terugkregen, dat ze onterecht betaald hadden voor het onderhoud van openbaar groen.

De vraag of huurders in andere wijken ook recht op teruggave hebben, hebben we nog niet beantwoord. Kort geleden hebben we hierover met Portaal overlegd.

Openbaar groen

Veel huurders betalen via de servicekosten voor het onderhoud van groen. Vooral geldt dat bij flats: het groen rondom wordt in opdracht van Portaal onderhouden en bewoners betalen hiervoor maandelijks een bedrag bij de huur. In sommige wijken zoals Grootstal betalen ook bewoners van eengezinswoningen voor groenonderhoud.

Geen overeenstemming

De regel is dat huurders niet voor het onderhoud van groen hoeven te betalen als er feitelijk sprake is van openbaar groen. We hebben als huurdersvereniging daarom een paar voorbeelden aan Portaal voorgelegd, van wat wij openbaar groen vinden. Portaal is het hiermee niet eens: volgens Portaal is dit groen niet openbaar omdat de grond immers van Portaal is.

Proefprocedure

Zo komen we er dus niet uit. We hebben Portaal gemeld dat we voor een proefprocedure de Huurcommissie zullen inschakelen. Op dit moment zijn we in overleg met enkele bewoners die we gevraagd hebben als proefpersoon te willen fungeren. Nadeel van zo'n proefprocedure is dat het een hele tijd duurt. We verwachten een uitspraak van de Huurcommissie pas na de zomer van 2006. ●

Thema ledenvergadering: Beheerplannen van Portaal

Portaal maakte altijd beheerplannen. Per wijk werd opgeschreven wat er met de huizen zou gaan gebeuren. Worden ze opgeknapt? Gaat de huur omhoog als er een nieuwe huurder komt? Of soms omlaag? Wat voor huurders komen er eigenlijk in? Wordt er nog iets in de woonomgeving gedaan? Zo'n beheerplan stond dan voor 5 jaar vast, daarna werd het opnieuw bekeken en zo nodig aangepast.

Niks gedaan

De laatste jaren zijn er geen nieuwe beheerplannen meer vastgesteld. Sommige wijken wachten al twee jaar

op aanpassing van het beheerplan. Dat betekent ook dat er te weinig overleg plaatsvindt met de bewonerscommissies. Want dat was de afspraak en de praktijk: als het beheerplan wordt vernieuwd, gebeurt dit in overleg met de bewonerscommissies. Sinds de laatste fusie heeft Portaal het er lelijk bij laten zitten. Kort geleden heeft Portaal beterschap beloofd. De beheerplannen komen binnenkort onder de hoede van de Afdeling Leefbaarheid van Portaal. Medewerkers van die afdeling gaan ook het overleg met de bewonerscommissies weer goed oppakken.

Hoe nu verder ?

Tijdens de algemene ledenvergadering op 23 november zullen we hierover praten. Dhr. Henny Peeters, manager leefbaarheid bij Portaal in Nijmegen, komt vertellen hoe het ermee staat. En natuurlijk is er ruim gelegenheid om vragen te stellen en voor discussie. ●



Spreekuur

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

huurders brief

november 2005



Huurdersvereniging
Portaal Nijmegen

UITNODIGING: Algemene ledenvergadering op 23 november 2005

Bij deze nodigen wij u uit voor de Algemene ledenvergadering van de Huurdersvereniging op woensdagavond 23 november 2005. De ledenvergadering wordt gehouden in het Kolpinghuis, Smetiusstraat 1 te Nijmegen. De vergadering begint om 20.00 uur. Vanaf 19.30 uur is de zaal open en staat de koffie klaar.



Groenkosten, zie blz. 4

Agenda:

- 20.00 uur Opening, mededelingen
- 20.05 uur Verenigingszaken
 - Verslag ledenvergadering 25 mei '05
 - Samenstelling en stand van zaken bestuur
 - Onderhanden werk en voornemens 2006
 - Begroting 2006
- 20.20 uur Rondvraag verenigingszaken
- 20.30 uur Pauze
- 20.45 uur Thema: "Beheerplannen van Portaal" toelichting: dhr. H. Peeters (manager Leefbaarheid Portaal Nijmegen)
 - actuele stand van zaken
 - inbreng bewonerscommissies en individuele huurders
 - vragen en discussie
- 21.45 uur Rondvraag thema
- 22.00 uur Sluiting ledenvergadering

Aangezien de zaal in wijkcentrum Titus Brandsma deze avond niet beschikbaar is, wijken we voor deze ledenvergadering uit naar het Kolpinghuis. Daardoor hebben we een grote zaal ter beschikking. We hopen dan ook op een grote opkomst. U bent allen van harte welkom.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen,

P. van Lier

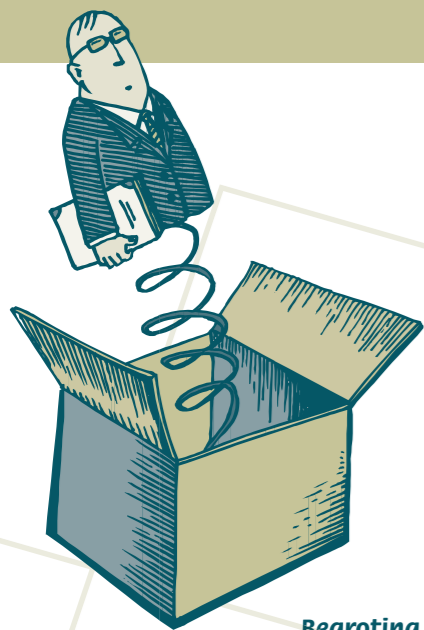


Thema: Beheerplannen Portaal

Op de ledenvergadering zullen we na de pauze praten over de Beheerplannen van Portaal. Zit uw wijk daar ook al zo lang op te wachten? Heeft u wensen voor uw wijk? Dhr. H. Peeters van Portaal zal hiervoor bij de ledenvergadering aanwezig zijn. Zie ook de toelichting op volgende bladzijden. ●

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





Begroting 2006 Huurdersvereniging

Eén van de vaste agendapunten voor de najaarsvergadering is de begroting voor het volgend jaar. U vindt deze hieronder. Tijdens de ledenvergadering dient de begroting te worden vastgesteld.

Begroting 2006

	Rekening 2004	Begroting 2005	Begroting 2006
Baten:			
8000 Contributies	2.711,90	2.700	4.500
8900 Diverse baten o.a bankrente	512,30	450	300
8100 Bijdrage Portaal	65.575,00	62.100	81.000
Totaal baten:	68.799,20	65.250	85.800
Lasten:			
4001 Kantoorkosten	166,74	150	250
4002 Porti	5.139,35	6.000	5.200
4003 Telefoonkosten	436,34	400	500
4004 Kopieerkosten	1.009,29	850	1.100
4021 Reis- en verblijfkosten	686,01	1.000	1.000
4033 Huishoudelijke artikelen	22,30	100	100
4200 Ledenvergaderingen	334,94	600	400
4230 Afschrijving inrichting/inventaris 1992/2001	0,00	p.m.	p.m.
4410 Subsidie commissies (stelpost)	2.996,06	3.000	2.500
4430 Documentatie/scholing	15,00	200	100
4440 Externe ondersteuning (stelpost)	37.414,00	31.000	50.000
4490 Presentiegelden (stelpost)	3.053,00	3.200	5.500
4500 Huur kantoor	4.108,70	4.250	4.350
4504 Verzekering inventaris	157,79	200	200
4505 Belastingen/heffingen	0,00	100	200
4640 Automatisering	523,81	1.000	1.000
4710 Advertentiekosten	0,00	0	p.m.
4750 Representatiekosten	179,70	100	100
4790 Bestuurskosten	9,80	150	200
4910 Contributies en abonnementen oa. Woonbond	6.523,24	7.000	7.000
4950 Drukwerk en papier	5.761,98	5.500	5.600
4991 Diversen/onvoorzien	261,15	450	500
Totaal lasten:	68.799,20	65.250	85.800
Saldo over / tekort:	0,00	0	0

Meer ondersteuning

De Begroting 2006 is in vergelijking met het lopende jaar op een aantal punten aangepast. De post 'Externe ondersteuning' (stelpost) wordt verhoogd met € 19.000. Dit betreft extra ondersteuning voor het bestuur en voor professionele ondersteuning van diverse bewonerscommissies die met Portaal in overleg zijn over onderhoudsprojecten of sloop/nieuwbouw.

Andere aanpassingen zijn: porti nieuwsbrieven (€ 800 minder), subsidie commissies (€ 500 minder), presentiegelden (€ 2.300 meer) en diverse kleinere aanpassingen (per saldo € 1.100 minder). De concept-begroting is voorgelegd aan Portaal. Woonstichting Portaal is bereid tot verhoging van de subsidie met € 18.900, waarmee de begroting sluitend is. ●



KORT VERSLAG: Algemene Ledenvergadering 25 mei 2005

Aanwezig: Bestuur: Erik van Oostveen, Piet van Lier, Marius Fontein, Maarten van Gemert; de twee aspirant-bestuursleden: Birgit Blum en Libbe Sijbranda. Circa 35 leden.

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Vijf leden hebben zich voor de vergadering afgemeld.

Jaarverslag 2004

Het 'Inhoudelijk jaarverslag 2004' is vooraf toegezonden. Na toelichting door Erik van Oostveen (voorzitter) worden er enkele vragen over het beleid van Portaal kort beantwoord.

Ook het 'Financieel jaarverslag 2004' is toegezonden. De leden hebben geen vragen aan Piet van Lier (penningmeester). Beide verslagen worden door de vergadering goedgekeurd.

Bestuursverkiezing

Het bestuur draagt twee kandidaten voor: mw. Birgit Blum en dhr. Libbe Sijbranda. Zij stellen zich beide kort voor. Beiden

worden door vergadering benoemd als bestuursleden van de Huurdersvereniging.

Rondvraag verenigingszaken

Er zijn een aantal vragen van huurders naar aanleiding van hun eigen ervaringen met het beleid van Portaal. Onder meer over seniorenwoningen in Hatert en over verkoop van woningen in de Wolfskuil. Hier wordt kort op ingegaan. Met sommige leden wordt afgesproken tijdens de pauze de vraag verder te behandelen.

Pauze

Thema: "De kosten van Portaal"

Na de pauze een toelichting over een aantal financiële onderwerpen waarmee de Huurdersvereniging bezig is, door Dik Gersen (adviseur Huurdersvereniging, van Het Huurdershuis te Arnhem). Overleg van de Huurdersvereniging met

Portaal over huurbeleid, groenkosten, onderhoudsabonnement en de jaarlijkse huurverhoging met € 25 voor ca. 160 woningen; is nog niet afgerond. Na uitleg over de stand van zaken worden uiteenlopende vragen en opmerkingen aan de orde gesteld.

Enkele punten hieruit:

- Zijn de huurders die van de Huurdersvereniging een brief hebben gehad over de huurverhoging van 25 lid van de Huurdersvereniging? Het bestuur dient zich vooral te richten op de belangen van haar leden.
- Kan er ook iets gedaan worden aan problemen met de stookkosten? Het bestuur geeft aan dat bewonersgroepen die op dit terrein actie willen ondernemen door de Huurdersvereniging ondersteund kunnen worden. Concreet voorbeeld hiervan is de vervanging van verwarmingsketels in Zwanenveld.
- Wat doet de Woonbond aan deze onderwerpen? De Woonbond is een landelijke organisatie van huurders. De Woonbond praat bijvoorbeeld met de Minister en de Tweede kamer en behartigt daar de belangen van de huurders. De Huurdersvereniging richt zich op Portaal. Dat is ook voor Portaal van belang, ze horen zo wat er onder huurders leeft. Portaal 'subsidieert' daarom de Huurdersvereniging.
- Tot slot wordt nog genoemd dat een groter Portaal een slechtere service betekent.

Sluiting vergadering

Om 22.05 uur sluit de voorzitter de vergadering en wenst iedereen 'wel thuis'. ●



Bestuursleden gezocht!

De Huurdersvereniging zoekt nieuwe bestuursleden, om de belangen van huurders van Portaal in Nijmegen te behartigen. Stevige onderhandelaars. We willen niet praten om het praten; resultaat staat voorop.

Het bestuurswerk kost wel wat tijd: zeker één of twee avonden per maand, soms een dagdeel extra. Maar het is voor een goed doel: goed wonen tegen betaalbare kosten.

Heeft u interesse? Meldt u aan bij het bestuur, telefonisch of tijdens de ledenvergadering. ●