

Wilt u de nieuwsbrief voortaan digitaal ontvangen stuur uw emailadres dan naar vhos@xmsnet.nl

Inhoud:

- Inleiding.
- Van de voorzitter.
- Verenigingszaken.
- Beleid Portaal.
- Adviezen aan Portaal.
- Actueel

Bereikbaarheid:

De V.H.O.S. is bereikbaar op de volgende manieren:

• **Schriftelijk:**

Weegbreestraat 601A

3765 XS SOEST

• **Telefonisch:**

Kantoor: 035-6090601

(Dinsdag van 8:30 uur tot
12:30 uur)

Mobiel: 06-55334205

(Maandag t/m Vrijdag)

• **E-mail:**

vhos@xmsnet.nl

• **Spreekuur:**

Iedere dinsdagmorgen van
10:00 uur tot 12.00 uur of
op afspraak

• **Website:**

www.hbv-vhos.nl

Inleiding

Vanaf heden ontvangt u de nieuwsbrief in een geheel nieuw format. Het bestuur van de V.H.O.S. wenst u nu en in de toekomst veel leesplezier.

Van de voorzitter.

Thuis bij de V.H.O.S.

De wereld verandert in hoog tempo, daar is al veel over gezegd en geschreven.

Dat vraagt ook om een nieuwe aanpak van onze vereniging en dus ook een "nieuwe" V.H.O.S.

Het afgelopen jaar hebben we daar al veel forse stappen d.m.v. ons werkplan in genomen.

Er is een nieuwe website ontwikkeld. We zijn het contact met onze achterban aan het intensiveren, zodat de vereniging zich beter kan aansluiten bij uw wensen.

Het ledenbestand wordt "up to date" gemaakt en administratief is er ook het een en ander veranderd. Tevens komt er een nieuwe manier om uw contributie afdracht te voldoen.

Veel gaat er veranderen in de huur en verhuur sector. De V.H.O.S. kiest ervoor om inspirator te zijn en de leden te helpen met deze veranderingen om te gaan.

We hebben onze eigen visie op de toekomst. Deze visie willen we met onze leden delen en verzoeken u om ook uw bijdrage te leveren om zo samen een meest optimale woonsituatie te ontwikkelen.

Een vereniging voor uw "thuis" maar ook voor "uw thuis bij de V.H.O.S."

Leendert de Bruin.

Uw voorzitter.

Verenigingszaken.

Bestuurslid gezocht.

Wij willen nog extra de aandacht vestigen op onze zoektocht naar bestuurs kandidaten. Het is leuk en interessant werk en een bestuurs functie biedt u de mogelijkheid uw steentje bij te dragen om voor de belangen van de huurders van Soest en Soesterberg op te komen.

Wij zijn een gezellig team waar u zich vast thuis gaat voelen.

Algemene ledenvergadering (ALV) 2014.

Ook dit jaar heeft de V.H.O.S. weer een algemene ledenvergadering gepland.

Hierbij alvast de datum.

Datum: 26 mei 2014

Aanvang: 19.30 uur, zaal open 19.00 uur

Plaats: De Vijverhof (bovenzaal)

Klarinet 39, 3766 GH Soest.

De uitnodiging wordt op een later tijdstip naar u verzonden.

Werkplan V.H.O.S. 2014.

Begin december heeft het bestuur van de V.H.O.S. het werkplan voor 2014 opgesteld. Dit plan en de bijbehorende begroting zullen op de eerstvolgende ledenvergadering aan de leden ter goedkeuring worden voorgelegd. Ook dient het als onderbouwing van de subsidieaanvraag aan Portaal voor 2014. Hieronder de belangrijkste elementen van het werkplan.

Het jaar 2013 was een roerig jaar in de Nederlandse volkshuisvesting. De verhuurdersheffing betekent een zware aderlating voor de corporaties en daar bovenop kwam ook nog eens het financiële debacle van Vestia, waar de andere corporaties ook voor moeten bloeden en de kwestie rond de derivaten bij Portaal. Dit heeft ook voor 2014 voor de huurders ingrijpende gevolgen:

Om de verhuurdersheffing op te kunnen brengen, benut Portaal de ruimte om de huren te verhogen zoveel mogelijk.

Een deel van de geplande investeringen in de wijken wordt op de lange baan geschoven.

Bij Portaal vindt een ingrijpende reorganisatie plaats, waarbij een aanzienlijk deel van de arbeidsplaatsen komt te vervallen.

Concreet betekent dat voor de huurder verhoging van de huurprijs en meer onzekerheid ten aanzien van de kwaliteit van de woning en de dienstverlening. Belangenbehartiging van de huurders is dus meer dan ooit geboden. Echter, de bezuinigingen bij Portaal treffen ook de V.H.O.S.. Voor 2014 is het budget met 20% verminderd. De V.H.O.S. probeert dit zoveel mogelijk op te vangen door zo efficiënt mogelijk te werken en zich te richten op de kerntaken. Concreet betekent dit dat de navolgende activiteiten centraal staan.

Bewonerscommissies.

Een goede relatie tussen de V.H.O.S. en de bewonerscommissies is van groot belang. Al in 2013 is gestart met gezamenlijke bijeenkomsten en dit zal in 2014 worden voortgezet. Ook zal de commissies het bijwonen van scholingen worden aangeboden. De adviesaanvragen die het bestuur van de V.H.O.S. van Portaal ontvangt zullen aan de commissies worden doorgestuurd met de vraag om commentaar, zodat de V.H.O.S. dit in het advies kan verwerken.

Bewoners.

De relatie met de individuele bewoners zal vooral plaatsvinden middels digitale nieuwsbrieven, de website en de klachtenafhandeling. De website is in 2013 geheel vernieuwd. Voor 2014 is het de bedoeling dat deze ook interactiever wordt en dat er digitale meningspeilingen onder de huurders worden gehouden.

Adviezen aan Portaal.

Het uitbrengen van adviezen blijft een belangrijke taak van de V.H.O.S.. We gaan proberen hier zoveel mogelijk de meningen van bewonerscommissies en individuele bewoners in te verwerken.

Overleggen met Portaal.

Dit gebeurt zowel op regionaal niveau als landelijk en zijn noodzakelijk om voldoende van alle ontwikkelingen op de hoogte te blijven. Over de inhoud ervan wordt bericht in de nieuwsbrief en op de website.

De V.H.O.S. hoopt met de uitvoering van dit werkplan een goede bijdrage te kunnen leveren aan de belangenbehartiging van de huurders. Het volledige werkplan kunt u bij de V.H.O.S. opvragen. Een telefoontje of mailtje is voldoende.

Verslag van de bijeenkomst met 3 bewonerscommissies van de V.H.O.S. op 24-10-2013.

De volgende mensen waren aanwezig: Leendert de Bruin (voorzitter), Razin Strengers (aspirant bestuurslid), verder waren aanwezig, Pim Haket (adviseur) en Mirjam van den Biggelaar (secretariaat), 4 personen van de bc Nieuw Molenzicht, 3 personen van de bc Wiardi Beckmanstraat en 4 personen van de bc Albert Cuyplaan. Een afvaardiging van de bc Koperwiek was helaas verhinderd. Leendert de Bruin heet de aanwezigen welkom en legt uit dat het nu zittende bestuur veel belang hecht aan contact met de bewonerscommissies binnen de V.H.O.S. Vandaar deze bijeenkomst om elkaar wat beter te leren kennen en te kijken wat ons allen bezighoudt op het gebied van huren en alles wat daarmee te maken heeft. Pim Haket, adviseur van de V.H.O.S., gaat in op de recente ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de activiteiten die de V.H.O.S. onderneemt met Portaal. Hij roert de volgende onderwerpen aan:

Advisering Portaal.

- Huurverhoging
- Huurverhoging bestaand bezit
- Managementcontract 2013 en 2014
- Ondernemingsplan
- Regionale woonruimteverdeling
- Reglement Verenigingen van eigenaren
- Verkoop- en huurbeleid

Portaal.

- Beleidsoverleggen
- Bezuinigingen
- Ontslagen personeel
- Regeerakkoord/verhuurdersheffing/novelle Blok
- Adviezen en tegenstrijdige belangen

V.H.O.S. intern.

- Vernieuwde website
- Nieuwsbrieven
- Bezetting bestuur
- Begroting 2014
- Digitale meningspeilingen
- Klachtenafhandeling

Bewonerscommissies.

- De activiteiten
- Wat kan de V.H.O.S. betekenen?

De V.H.O.S. kan het volgende betekenen voor de bewonerscommissies:

- Ondersteunen bij het oprichten van een bewonerscommissie
- Helpen bij een probleem met Portaal, de V.H.O.S. kan dan zo mogelijk bemiddelen
- Een bijdrage geven uit het voorzieningsfonds voor een specifieke activiteit van de bewonerscommissie
- Bijdragen in de kosten van de bewonerscommissie
- Kopieerfaciliteiten bieden
- Tenslotte wordt er een rondje gehouden onder de aanwezige bewonerscommissies waarin ieder zich voorstelt en vertelt wat hem/haar bezighoudt binnen de bewonerscommissie
- Het bestuur stelt voor, regelmatig bijeenkomsten met de bewonerscommissies te organiseren. Tevens stelt zij voor, de email adressen van de betreffende bc's te gebruiken, om de adviezen die door de V.H.O.S. verstrekt worden aan Portaal, aan de bc's kenbaar te maken. Zo blijven de bc's op de hoogte van de activiteiten van de V.H.O.S.
- Na een zeer constructieve avond besluiten we met een drankje en een hapje

Beleid Portaal.

Het beleidsoverleg.

Vier keer per jaar zit de V.H.O.S., samen met haar zusterorganisatie Hestia uit Amersfoort, met de directeur en beleidsmedewerkers van Portaal aan tafel. In het laatste overleg, dat plaatsvond in november 2013, kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde.

Bezuiniging op de subsidies van Hestia en V.H.O.S..

In het kader van het verminderen van de bedrijfslasten van Portaal hebben Hestia en V.H.O.S. een brief van Portaal ontvangen, waarin wordt aangekondigd dat voor 2014 de subsidie met 20% zal worden teruggebracht. Naar de mening van de V.H.O.S. valt er over een bezuiniging wel te praten, maar is het onzin om – alleen omdat Portaal over de hele organisatie 20% wil bezuinigen – ook de huurderskoepels zo'n bedrag te laten ophoesten. Daarnaast vindt de V.H.O.S. dat er garanties moeten komen dat er de komende jaren voldoende geld beschikbaar blijft, zodat de huurderskoepels hun taken – zoals onder meer vastgelegd in de Overlegwet – naar behoren kunnen vervullen.

Organisatieaanpassing Portaal.

Over de hele linie wil Portaal de bedrijfslasten terugbrengen met 20%. De regionale vestigingen zullen eenvoudiger georganiseerd worden. Dit betekent onder meer dat voor Portaal Eemland de directeursfunctie komt te vervallen en ook managersfuncties kunnen gaan verdwijnen of anders worden ingevuld. Ook betekent het dat Portaal meer centraal aangestuurd gaat worden en dat ook ondersteunende functies worden gecentraliseerd. De organisatie wordt dus 'platter' en krijgt een nieuwe structuur. Wel blijft er een aanspraakpunt voor regiozaken en regionale contacten. In deze nieuwsbrief kunt u elders meer lezen over de voorgenomen reorganisatie.

Uitvoering van onderhoudsplannen en renovaties in Soest en Soesterberg.

Er is eindelijk toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat een aantal geplande renovaties door kan gaan. Er staat wel een enorme tijdsdruk op. De Eng, Smitsweg en 109 eengezinswoningen in en rond de Plesmanstraat worden gerenoveerd. De laatst genoemde wordt gecombineerd met het zogeheten Green Deal project. Het streven is om in 2014 deze projecten uit te voeren. De V.H.O.S. wil graag meer duidelijkheid over wat precies de rechten van bewoners zijn om invloed te kunnen uitoefenen op de planvorming.

Adviezen aan Portaal.

De V.H.O.S. heeft onlangs adviezen uitgebracht over het asbestbeleid en het jaarplan 2014 van Portaal. Hieronder een korte weergave daarvan. Het volledige advies kunt u bij de V.H.O.S. opvragen

Asbestbeleid.

De V.H.O.S. heeft in haar advies vooral aandacht besteed aan het verbeteren van de informatievoorziening aan de huurders en de communicatie met huurders indien er asbest in de woning aanwezig is. Voor zover de informatie van de V.H.O.S. reikt ontstaan de meeste problemen door de combinatie saneringsbedrijf, Portaal en huurder. Bij de selectie van het saneringsbedrijf zal daar vooral veel aandacht aan moeten worden besteed. Tegenstrijdige informatie kan tot grote problemen leiden. De V.H.O.S. pleit er dan ook voor dat de communicatie voor, tijdens en na het saneringsproces vanuit Portaal gebeurt, zodat eensluidende informatie wordt gegeven en helder is wie er verantwoordelijk is.

Jaarplan 2014 van Portaal.

Dit jaarplan heet officieel het 'managementcontract 2014'. Dit contract ademt de geest van bezuiniging en versoering. Op een aantal punten vindt de V.H.O.S. dat een goede zaak. Echter niet waar het de verlaging betreft van de budgetten onderhoud en leefbaarheid. Dit zijn typisch onderdelen die juist voor de huurders van belang zijn. Deze bezuinigingen zijn volgens de V.H.O.S. financieel gezien ook helemaal niet nodig. De V.H.O.S. is wel verheugd over het starten van twee zogeheten 'green deals projecten' in Soest en Soesterberg. Zorgen zijn er echter wel of hier op korte termijn voldoende draagvlak onder de huurders voor kan worden behaald. Gevoelig punt voor huurders is de overdracht van onderhoudstaken aan de VOC. Er moeten goede afspraken komen over waar huurders met klachten terecht kunnen en hoe die opgelost worden. Portaal is ook van plan zogeheten 'sociale innovaties' te starten. Dat gaat onder meer over de overdracht van beheertaken aan huurders, energie in eigen beheer en nieuwe vormen van participatie. De V.H.O.S. heeft op deze punten om nadere informatie gevraagd. De V.H.O.S. is ook niet tevreden als het gaat om de mogelijkheden voor individuele bewoners om hun woning door Portaal energiezuiniger te laten maken. Portaal is daar veel te terughoudend mee. Tot slot heeft de V.H.O.S. grote zorgen over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen tot een huurprijs van €574. Dit zijn vooral de woningen waar mensen met lage inkomens van afhankelijk zijn. Gezien het huurbeleid van Portaal vreest de V.H.O.S. dat er van deze categorie woningen te weinig over blijven.

Nieuwe adviezen.

Recent zijn bij de V.H.O.S. twee nieuwe adviesaanvragen binnen gekomen, en wel over de jaarlijkse huurverhoging in 2014 en de voorgestelde nieuwe organisatiestructuur van Portaal. Over de nieuwe organisatiestructuur zullen de gezamenlijke huurderskoepels een advies uitbrengen. De adviesaanvraag rond de jaarlijkse huurverhoging heeft de V.H.O.S. doorgestuurd naar de bewonerscommissies voor commentaar. Mede op basis van hun reactie zal de V.H.O.S. in maart advies gaan uitbrengen. Meer nieuws over de onderwerpen in de volgende nieuwsbrief.

Actueel.

De Warmtewet.

Per 1 januari 2014 is de Warmtewet van kracht. Deze wet beoogt huurders te beschermen tegen te hoge energieprijzen. De wet is van belang voor huurders met blok- of stadsverwarming of collectieve warmtepompen. Voorheen werd over het algemeen het verbruik centraal gemeten en vervolgens werd via een verdeelsleutel per huishouden de rekening opgesteld. Met de invoering van de Warmtewet is het de bedoeling dat de warmte per woning wordt vastgesteld door middel van een gigajoulemeter per woning. Mocht dit technisch niet mogelijk zijn of erg duur gaan uitvallen, dan kan de verhuurder een centrale gigajoulemeter aanbrengen en per huishouden het verbruik meten met individuele radiator meters. De verhuurder stelt de prijs voor de energie vast, maar deze mag niet hoger zijn dan een maximum vastgestelde prijs. Maar dit alles houdt niet in dat de Warmtewet altijd voordelig voor huurders gaat uitvallen. Belangrijk is dat er een nieuwe leveringsovereenkomst tussen huurder en verhuurder moet worden afgesloten. Hierin wordt onder andere de prijs van de energie vastgesteld, de bijkomende kosten, het soort warmteverdelers, welke compensatie er geldt voor de huurder in geval van storingen en hoe de procedure is in geval van geschillen. Veel zaken rond de Warmtewet zijn nog niet helemaal helder. De gezamenlijke huurderskoepels van Portaal gaan zich erover buigen op welke wijze de Warmtewet het beste door Portaal kan worden uitgevoerd, zodat deze wet zo gunstig mogelijk voor de huurders uitpakt. Daarover zullen zij binnenkort een advies aan Portaal uitbrengen.