

Klik hieronder op uw onderwerp om er snel naar toe te gaan:

Inhoud:

- [Van de voorzitter.](#)
- [Verenigingszaken.](#)
- [Beleid Portaal.](#)
- [Adviezen aan Portaal.](#)
- [Reacties van Portaal.](#)
- [Actueel](#)

Bereikbaarheid:

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

- **Schriftelijk:**

Weegbreesstraat 601A
3765 XS SOEST

- **Telefonisch:**

Kantoor: 035-6090601
Tijdens het spreekuur
Mobiel: 06-55334205

Maandag t/m Vrijdag van
10:00 tot 17:00

- **E-mail algemeen:**

secretariaat@hbv-vhos.nl

- **E-mail leden:**

ledenadmin@hbv-vhos.nl

- **Spreekuur:**

Iedere dinsdagmorgen van
10:00 uur tot 12:00 uur of
op afspraak

- **Website:**

www.hbv-vhos.nl

Van de voorzitter.

Daar is ie weer, de eerste nieuwsbrief van 2015. In het begin van het jaar stonden veel zaken in het kader van het nieuwe Portaal. Portaal ondergaat een metamorfose in hun organisatie. Voor ons is het van groot belang dat de samenwerking met Portaal veel intensiever, transparanter en meer open gaat staan voor onze adviezen. Onze uitdaging wordt om de samenwerking met Portaal, de Gemeente Soest en de V.H.O.S. gestalte te geven. Echt een uitdaging!!!! We zijn nu druk bezig geweest met de jaarlijks huurverhoging. Dit advies is nu definitief uitgebracht. We hebben dit gedaan in samenwerking met de bewonersvereniging Hestia in Amersfoort. Het ligt in onze bedoeling, dit soort adviezen die niet plaats gebonden zijn, voortaan in samenwerking met Hestia te doen. In deze nieuwsbrief komen een paar belangrijke adviezen aan de orde. Mocht hierover vragen of suggesties bij u ontstaan, geef ze door. Laat uw stem horen!

Veel leesplezier

Leendert de Bruin
uw voorzitter

Verenigingszaken.

In memoriam Els Leertouwer.

Op 30 november 2014 bereikte ons het droeve bericht dat Els Leertouwer is overleden. Els schreef als aanhef op haar rouwkaart:

"Mijn tijd is gekomen in sneltreinvaart en eerder dan ik had verwacht. Ik had graag nog een poosje gebleven, had het prima naar mijn zin."

Deze woorden geven de situatie goed weer, waar ze zich in bevond. Els was gedurende een lange periode voorzitter van de V.H.O.S. In 2008 trad Els aan als voorzitter. Ze heeft dit werk vol overgave gedaan en heeft op haar eigen wijze daar een invulling aan gegeven. Tot 2013 is de V.H.O.S onder haar leiding een stabiele vereniging gebleven. Els was lid van verscheidene verenigingen en commissies. Bij velen onder u zal Els als een actief en sociaal bewogen mens in herinnering blijven.

Algemene Leden Vergadering 2015.

Net als vorig jaar is er ook dit jaar weer een Algemene Leden Vergadering op 21 mei 2015. Binnenkort zullen alle leden hiervoor een uitnodiging ontvangen.

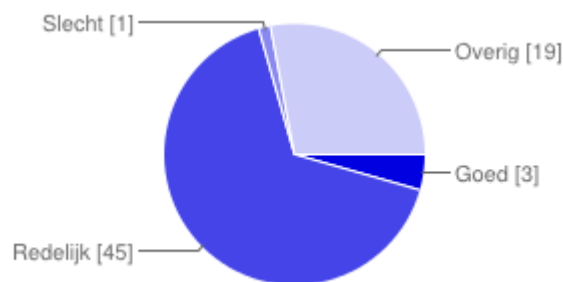
Uw adres.

In de vorige nieuwsbrief hebben wij gevraagd om meer e-mailadressen van onze leden. Er zijn een ruim aantal reacties gekomen maar nog steeds niet genoeg. Graag verzoeken wij u daarom nogmaals uw e-mailadres bij ons bekend te maken. U kunt dit doen door uw gegevens te sturen naar ledenadmin@hbv-vhos.nl. Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld en niet verstrekt aan derden. Wij zullen uw e-mailadres alleen gebruiken voor nieuwsbrieven, meningspeilingen en andere persoonlijke communicatie t.b.v. de V.H.O.S. Wanneer u al gereageerd heeft hoeft u dat natuurlijk niet opnieuw te doen.

Uitslag digitale meningspeiling 2014.

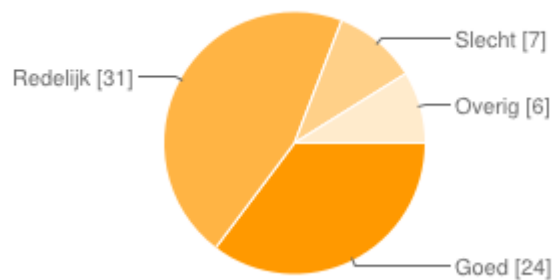
Het afgelopen jaar hebben wij een meningspeiling onder de leden van de V.H.O.S. gedaan. Deze meningspeiling was een proefpeiling. Het bleek een groot succes te zijn en daarom zullen wij binnenkort een nieuwe meningspeiling doen. Het resultaat van de reacties op de eerste meningspeiling kunt u hieronder lezen.

Wat vindt u van de kwaliteit van uw woning?



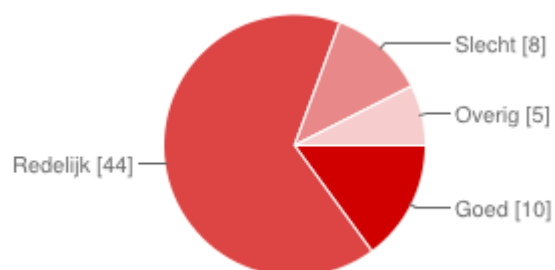
Goed	3	4%
Redelijk	45	66%
Slecht	1	1%
Overig	19	28%

Wat vindt u van de dienstverlening van Portaal?



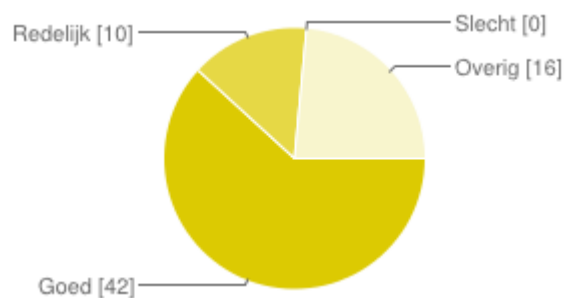
Goed	24	35%
Redelijk	31	46%
Slecht	7	10%
Overig	6	9%

Wat vindt u van de huurprijs van uw woning?



Goed	10	15%
Redelijk	44	65%
Slecht	8	12%
Overig	5	7%

Hoe waardeert u de dienstverlening van de V.H.O.S.?



Goed	42	62%
Redelijk	10	15%
Slecht	0	0%
Overig	16	24%

Bijeenkomst bewonerscommissies op 12 maart 2015

Er waren 5 bewonerscommissies aanwezig met een grote vertegenwoordiging ieder. Het onderwerp van de avond was servicekosten dat door Pim Haket van Stade Advies werd gepresenteerd met een powerpoint presentatie. Hoe worden die servicekosten samengesteld, wat valt er wel en niet onder. Dit bracht de nodige discussies op gang met voorbeelden uit de praktijk.

Er werd door Leendert de Bruin gesproken over de veranderingen binnen Portaal en de gevolgen hiervan voor rol van de V.H.O.S. Hij deed een oproep aan de bewonerscommissies, om aan de V.H.O.S. door te geven wat er speelt en eventueel mis gaat bij de huurders, zodat de V.H.O.S. dit kan meenemen in de besprekingen met Portaal. Het was een constructieve avond waarin ieder zijn zegje kon doen.

De volgende bijeenkomst van de V.H.O.S. met de bewonerscommissies is gepland op 18 oktober 2015.

Jaarverslag V.H.O.S. 2014 en werkplan 2015.

De concept tekst van het jaarverslag van de V.H.O.S. over 2014 is gereed. In de inleiding wordt geconstateerd dat het een verre van rustig jaar was op volkshuisvestelijk gebied. De verhuurdersheffing en de financiële debacles waar de hele corporatiesector voor op moet draaien, hebben er stevig ingehakt. Voor de huurders heeft het vooral een huurprijs opdrijvend effect gehad en voor Portaal betekende het een forse inkrimping en reorganisatie. Zaken waar de V.H.O.S. mee is geconfronteerd en die de nodige tijd hebben gevergd.

Desalniettemin is het bestuur van de V.H.O.S. verheugd dat de in 2013 ingezette vernieuwing in 2014 versterkt is doorgezet. Daarbij heeft het accent gelegen op het verbeteren van de interne organisatie en de communicatie met de achterban. Ook zijn website en nieuwsbrief in een nieuw jasje gestoken en is gestaag gewerkt aan de uitbreiding van het e-mailbestand. Uiteraard zijn ook de vaste werkzaamheden, zoals het adviseren aan Portaal en het afhandelen van klachten van huurders goed aan bod gekomen.

Het jaarverslag zal in mei aan de ledenvergadering ter goedkeuring worden voorgelegd. Dat geldt ook voor het werkplan van de V.H.O.S. voor 2015. Hierin worden de plannen van de V.H.O.S. voor dat jaar uit de doeken gedaan. Beide documenten kunt u na goedkeuring van de Algemene Leden Vergadering bij het kantoor van de V.H.O.S. opvragen.

Beleid Portaal.

Verslag beleidsoverleg 28 januari 2015.

In Januari was er een beleidsoverleg tussen portaal en de huurdersverenigingen van Amersfoort en Soest waar de volgende onderwerpen werden besproken.

E-mailadressen.

De huurdersverenigingen hebben aan Portaal de e-mail adressen van de huurders gevraagd. In verband met de privacy wil Portaal deze niet zo maar geven. Bij Portaal bestaat een huurderspanel. Dit zijn huurders die te kennen hebben gegeven dat zij door Portaal mogen worden benaderd. De e-mail adressen van deze huurders worden wel aan ons gestuurd.

Subsidie van de huurdersverenigingen.

De subsidie voor de huurdersvereniging moet door de vereniging zelf worden aangevraagd. Portaal zal daarna beoordelen of dit terecht is

Advies huren per 1 juli 2015.

De huurdersvereniging heeft een advies uitgebracht over de huurverhoging. De huurdersorganisaties vinden dat zij te weinig inzicht hebben of Portaal de huurverhoging nodig heeft. Het advies is om de lage huurders te ontzien. De huurdersverenigingen vinden wel dat de huren te hoog zijn.

Het managementcontract.

Het managementcontract wordt door portaal opgesteld voor hun eigen managers. Het beschrijft de taken en resultaten die de managers van portaal dit jaar moeten realiseren. Dit jaar zal er een meer algemeen contract komen met veel ruimte voor nieuwe zaken.

Meningspeiling.

De vereniging huurdersoverleg Soest (V.H.O.S.) heeft een digitale meningspeiling gehouden onder zijn leden. De resultaten zijn besproken.

Adviezen aan Portaal.

Vervolg instaptarief onderhoudsabonnement.

Zoals wij in de vorige nieuwsbrief reeds meldden, wil Portaal een instaptarief van € 50,- gaan hanteren voor zittende huurders die een onderhoudsabonnement willen nemen. Dat is een abonnement waardoor huurders als het ware een aantal elementen van het zogeheten huurdersonderhoud af kunnen kopen en dit door Portaal uit laten voeren. Tot nu toe is het zo dat het nemen van een onderhoudsabonnement gratis was. Daar wil Portaal mee stoppen. Wel is het zo dat elke huurder eenmalig in de gelegenheid wordt gesteld om zonder kosten een abonnement te nemen. De huurdersorganisaties is hierover advies gevraagd en dat heeft er al toe geleid dat een nieuwe huurder drie maanden bedenktijd krijgt om zich zonder kosten te abonneren. De discussie over dit onderwerp met Portaal is echter nog niet afgerond.

Zo wil de V.H.O.S. dat de prijs van het instaptarief verlaagd wordt naar € 35,- en dat als het instaptarief wordt ingevoerd, dit gepaard gaat met een verlaging van de abonnementsprijs € 6,50 naar € 5,- per maand. Daarnaast heeft de advisering over dit onderwerp geleid tot een discussie over welke zaken nu wel of niet in het onderhoudsabonnement thuis horen. Het is voor huurders van belang dat daar alleen werkzaamheden in vermeld staan die inderdaad voor rekening van de huurder zijn en niet vallen onder de onderhoudsverplichtingen van Portaal. Daarom wordt samen met Portaal het huidige onderhoudsabonnement nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Als uiteindelijk duidelijk is hoe het eruit gaat zien en in hoeverre onze verlangens zijn gehonoreerd, zullen wij daar in deze nieuwsbrief wederom aandacht aan besteden.

Advies huurverhoging 2015.

Zoals gebruikelijk heeft Portaal ook voor 2015 de huurdersbelangenverenigingen gevraagd te adviseren over de voorgenomen huurverhoging van 2015. Portaal had daarbij aangegeven dat er voor 2015 € 979.000 financiële ruimte was om een lagere huurverhoging door te voeren dan wettelijk is toegestaan. Daardoor was het mogelijk om huishoudens met een inkomen tot € 34.229 in plaats van 2,5% een huurverhoging te geven van 2% en voor huishoudens met een inkomen tot € 43.786 een huurverhoging te vragen van 2,5% in plaats van 3%. Mensen met een inkomen boven de € 43.786 zouden dan een huurverhoging krijgen van 5%.

Voor de V.H.O.S. is het lastig om hierover advies te geven. Ons standpunt is dat, gezien de forse huurverhogingen van de afgelopen jaren, eigenlijk helemaal geen huurverhoging doorgevoerd zou moeten worden. We weten echter ook dat Portaal hier niet in mee zal gaan, met als voornaamste argument dat ze anders de verhuurdersheffing niet kan betalen en investeringen moet schrappen. Op zich is het positief dat Portaal een eerste poging heeft gedaan om inzicht te geven in de ruimte die volgens haar beschikbaar is in het beperken van de jaarlijkse huurverhoging. Het is echter voor de V.H.O.S. niet of moeilijk te beoordelen in hoeverre dat bedrag van € 979.000 reëel is. Dat is een ingewikkelde materie. Daarom heeft de V.H.O.S. voorgesteld om een werkzaam informatiesysteem te ontwikkelen, dat de corporatie financiën zowel compleet als toegankelijk in beeld brengt, zodat een heldere interpretatie van de financiën mogelijk wordt. Als je het over zo'n systeem eens kunt worden, dan kunnen vervolgens de optionele keuzes en de consequenties daarvan beter in beeld worden gebracht. Daarnaast vindt de V.H.O.S. dat zij daarbij in de gelegenheid gesteld moet worden om in dit proces een eigen deskundige in te schakelen, gezien de complexiteit van de materie. We zijn benieuwd of Portaal hiermee kan instemmen.

Reacties van Portaal.

Reactie Portaal op advies over Managementcontract.

Het managementcontract 2015 van Portaal is een soort werkplan waarin Portaal Eemland aangeeft wat haar activiteiten dat jaar zullen zijn en welke beleid er gevoerd gaat worden. Hierover heeft de V.H.O.S. advies gegeven, waar we u in de vorige nieuwsbrief over geïnformeerd hebben. Door de reorganisatie bij Portaal was een deel van de door de V.H.O.S. gevraagd informatie nog niet beschikbaar. Gevolg was dat de reactie – met excuses van Portaal – tamelijk summier was. In de loop van dit jaar hoopt de V.H.O.S. nader geïnformeerd te worden. Van belang daarbij is vooral hoeveel sociale huurwoningen Portaal Eemland in 2015 in bezit wil hebben en in welke prijscategorieën. De reactie van Portaal op het advies kunt u bij het kantoor van de V.H.O.S. opvragen.

Actueel.

Nieuwe Woningwet van invloed op positie huurdersorganisaties.

Gevolgen voor corporaties.

De voorstellen voor een vernieuwde Woningwet zullen naar verwachting door de Eerste Kamer worden goedgekeurd, zodat de wet in juli 2015 van kracht kan worden. Dat gaat behoorlijke consequenties hebben voor het werk van de woningcorporaties en de positie van de huurders. De corporaties moeten de focus gaan leggen op hun rol als sociale huisvester. Dat komt neer op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en voor een deel maatschappelijk vastgoed. De sociale huurwoningen moeten – op een paar uitzonderingen na – verhuurd worden aan de doelgroep. Dat wil zeggen huishoudens met een inkomen onder € 34911,- (prijspeil juli '15). De leefbaarheidsactiviteiten van een corporatie moeten beperkt worden tot zo'n € 100,- per sociale huurwoning en dienen in overleg met de gemeente te worden vastgesteld. Ook komt er meer nadruk te liggen op het passend toewijzen van woningen. Met ingang van 2018 moet elke corporatie 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Voor 2014 lag die grens op € 596,- Het is nog maar zeer de vraag of de corporaties nog zoveel van die relatief goedkope woningen in hun bezit hebben.

Gevolgen voor huurdersorganisaties.

Als de gemeente een Woonvisie heeft opgesteld, dan zijn de corporaties verplicht om prestatieafspraken te maken. Bijvoorbeeld over de hoeveelheid sociale huurwoningen in de gemeente, ouderen- en jongerenhuisvesting, prestaties op het gebied van energiezuinig maken van woningen en dergelijke. De huurdersorganisaties gaan een volwaardige partij worden in dit overleg met gemeente en corporaties.

Dat betekent dus ook voor de V.H.O.S. dat haar taak aanzienlijk zwaarder en uitgebreider gaat worden. Daarom is er recht op een budget om trainingen te volgen en deskundig advies of onderzoek in te huren. Daarnaast krijgen huurdersorganisaties instemmingsrecht bij fusies en het recht om minimaal een derde van de Raad van Commissarissen van de corporatie voor te dragen.

De nieuwe Woningwet brengt dus nogal wat verschuivingen in de verhoudingen teweeg tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties. Op welke wijze dat allemaal vorm gegeven gaat worden moet zich nog uitkristalliseren. U zult daarover de komende tijd in onze nieuwsbrief nog ongetwijfeld meer horen. Zeker is dat het voor de V.H.O.S. spannende en uitdagende tijden worden.

BLOKKEER DE HUURVERHOGING.

De V.H.O.S. roept alle huurders uit Soest en Soesterberg op om steun te betuigen aan de actie die de Woonbond, samen met huurdersorganisaties, voert tegen de huurverhoging. Deze zal in 2015 voor het derde jaar op rij veel hoger dan de inflatie zijn. De afgelopen twee jaar gingen de huren met bijna tien procent omhoog. De hoogste stijging van de afgelopen 20 jaar. Hierdoor zijn veel huurders financieel in de knel geraakt. Bij het leegkomen van een woning wordt de huur fors verhoogd. Steeds meer mensen komen in een woning terecht die ze eigenlijk niet kunnen betalen.

**Steun daarom de actie tegen de huurverhoging.
Ga naar: www.stophuurverhoging.nl en help mee de huurverhoging te blokkeren!**

Onderhoudsprocessen en Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) beleid.

Per 1 januari 2014 is het proces reparatieverzoek en onderhoudsmutaties met bijbehorend budget verlegd naar de Vastgoed Onderhoud Centrale (VOC). Opzet was om onder andere kortere werklijnen te verkrijgen, de organisatie in lijn te brengen met de netwerkorganisaties en de verantwoordelijkheid te koppelen aan de budgetverantwoordelijkheid. Bij de evaluatie zijn onder andere de volgende successen naar voren gekomen:

- Gelijkblijvend klanttevredenheid.
- Kortere communicatielijnen met onze klanten.
- Minder klachten ten aanzien van afhandelen onderhoudsvraagstukken.
- Afname telefonisch herhaalverkeer.
- Succesvolle implementatie van het kwaliteitshandboek

Portaal blijft de processen monitoren op klanttevredenheid, medewerkerstevredenheid, haalbaarheid etc. Wat betreft het zav beleid (zelf aangebracht voorzieningen) was 64% bekend met de mogelijkheid de woning zelf aan te passen en 44% vond het erg belangrijk deze mogelijkheid te hebben.