

Wilt u de nieuwsbrief voortaan digitaal ontvangen stuur uw emailadres dan naar V.H.O.S.@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:**

V.H.O.S.@xmsnet.nl

• **Spreekuur:**

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

• **Website:**

www.hbv-V.H.O.S..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.

Dit is al weer onze tweede nieuwsbrief van 2014.

Als eerste een droevige mededeling. Op 12 mei jl. is onze penningmeester en tevens mijn vrouw, Irene de Bruin overleden. Irene heeft door haar ziekte maar kort haar werk kunnen doen, maar deed dit vol overgave en met veel werklust. Haar werk wordt voortgezet door Eric Weldink. We hopen in hem een goed opvolger voor Irene te hebben gevonden en wensen hem veel succes binnen ons team. Het huidige team is nu ook uitgebreid met Razin Strengers als secretaris, tevens verzorgd Razin de website en de communicatie naar buiten.

We denken met dit vernieuwde team de werkzaamheden aan te kunnen en verwachten voor de toekomst een actieve V.H.O.S.

Op 26 mei jl. was onze algemene ledenvergadering. De vergadering verliep in een gemoedelijke en gezellige sfeer. Meer hierover in deze nieuwsbrief.

Rest mij nog u een goede zomer toe te wensen en voor diegene die op vakantie gaan, een prettige vakantie en een gezond weer thuis.

Leendert de Bruin.

Uw voorzitter.

Verenigingszaken.

Algemene Ledenvergadering (ALV) 2014.

Deze vond plaats op 26 mei en was druk bezocht. Er waren net wat te weinig stoelen beschikbaar in het kantoor op de Weegbreestraat. Volgende keer zal dan ook naar een grotere ruimte moeten worden uitgekeken. Op de vergadering is het inhoudelijk en financieel jaarverslag 2013 besproken en het werkplan 2014. Al deze documenten zijn goedgekeurd. Tevens zijn twee nieuwe bestuursleden gekozen, namelijk Razin Strengers die zich met name met communicatie gaat bezighouden en Eric Weldink die de financiën onder zijn hoede zal nemen. Ook is het voorstel van het bestuur goedgekeurd om de jaarlijkse contributie met 1 euro te verhogen naar tien euro. Tijdens de ledenvergadering is door een medewerker van Portaal en van de BAM een presentatie gehouden van het

project 'stroomversnelling' en welke plannen Portaal hiermee heeft.

Stroomversnelling.

Kort gezegd beoogt *Stroomversnelling* om bestaande woningen zodanig te verbeteren dat ze energie neutraal worden. Dat wil zeggen dat de woning, door het toepassen van deels bestaande en nieuwe technieken, zelf in de energiebehoefte kan voorzien. Dit soort projecten staat daarom ook wel bekend als 'nul op de meter'. Het bedrag dat men voorheen maandelijks kwijt was aan de energierekening wordt – over een looptijd van zo'n 40 jaar, netto contant gemaakt en op basis daarvan kan de verbouwing gefinancierd worden. In Soesterberg is Portaal al met een dergelijk project gestart. De bedoeling is om het te zijner tijd op grote schaal toe te passen. Vooralsnog is het alleen mogelijk bij blokjes eengezinswoningen. Bij hoogbouw is het probleem dat er niet genoeg plek op het dak is voor de benodigde zonnecollectoren.

Jaarverslag 2013 en werkplan 2014.

Op de ledenvergadering van 26 mei is het inhoudelijk en financieel jaarverslag 2013 met de leden besproken en goedgekeurd. Vooral op het gebied van communicatie is in het verslagjaar veel gebeurd. De website is geheel vernieuwd, de nieuwsbrief is in een volledig nieuw jasje gestoken, het logo gemoderniseerd en het e-mailbestand onder de leden flink uitgebreid.

Op het gebied van het bemiddelen bij klachtenafhandeling was er ook veel te doen. Die functie van de V.H.O.S. blijkt nog steeds in een grote behoefte bij huurders te voorzien. In 2013 is aan Portaal door de V.H.O.S. een twaalftal adviezen over het beleid uitgebracht, waarover ook in de nieuwsbrief is gepubliceerd. Tevens zijn de contacten met de bewonerscommissies verder aangehaald. Samenvattend is het bestuur van mening dat tevreden op 2013 kan worden teruggekeken. Er zijn – in het kader van een vernieuwde V.H.O.S. – flinke stappen gezet. Ook het werkplan 2014 is door de ledenvergadering besproken en vastgesteld. Beide documenten kunt u bij de V.H.O.S. zowel digitaal als schriftelijk aanvragen.

Contributie betalen bij de V.H.O.S. via automatische incasso.

De V.H.O.S. biedt u de mogelijkheid om voortaan de contributie per automatische incasso te betalen. De V.H.O.S. zou het zeer prettig vinden als u hiertoe overgaat, het spaart veel geld en moeite.

U kunt hiervoor de bijgevoegde groene antwoordkaart uitknippen en in een envelop sturen (zonder postzegel) aan:

Vereniging Huurders Overleg Soest (De V.H.O.S.)
Antwoordnummer 7032
3760 TA Soest

Indien u een afboeking wilt terugdraaien dan dient u dit bij de bank te doen via de gele kaart. Als u de machtiging wilt intrekken dan kunt u de rode kaart invullen en bij de bank inleveren. Het voordeel voor u, om per incasso te betalen, is dat

u er niet over hoeft na te denken om ons te betalen.

Wij danken u voor uw medewerking.

Beleid Portaal.

Beleidsoverleg van V.H.O.S. met Portaal.

In mei heeft weer het zogeheten beleidsoverleg met Portaal plaatsgevonden. Deze keer stond er niet echt veel schokkends op de agenda. Er is onder andere gesproken over de reorganisatie bij Portaal. Daarnaast zijn lopende zaken afgehandeld en is gepraat over de oprichting van een Woonlastenfonds voor huurders die in de problemen komen door de almaar stijgende woonlasten.

Adviezen aan Portaal.

Advies Huurverhoging 2014.

In maart heeft de V.H.O.S. hierover advies uitgebracht. Een uitgebreide reactie daarop van Portaal is inmiddels ook ontvangen. De ervaring van de V.H.O.S. is dat de adviezen op dit beleidsonderdeel weinig effect sorteren. Dit heeft zij ook schriftelijk aan Portaal meegedeeld. Desalniettemin heeft de V.H.O.S. negatief geadviseerd over het doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij delen niet de mening van de overheid dat de inkomensafhankelijke huurverhoging tot gevolg zal hebben, dat de woningmarkt meer in evenwicht komt en de doorstroming wordt bevorderd. Het is vooral een methode om meer geld in het laatje van de corporaties te krijgen. Portaal heeft geantwoord in haar reactie dat ze het goed vindt dat de V.H.O.S. opkomt voor de betaalbaarheid en de kwetsbare huurders, maar dat ze zich genoodzaakt ziet om toch een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Als belangrijkste reden voert zij aan dat de verhuurdersheffing een dermate grote aanslag pleegt op de financiële positie van Portaal, dat hogere huurinkomsten noodzakelijk zijn en dus de huurder niet buiten schot kan blijven. Wel is afgesproken dat Portaal maximaal 50% van de verhuurdersheffing via de huurverhoging mag binnenhalen. De rest zal opgebracht moeten worden door een interne bedrijfslastenbesparing van 20% en bezuinigingen op leefbaarheid en investeringen. Concreet betekent de verhuurdersheffing dat Portaal per jaar zo'n anderhalve maand aan huuropbrengsten direct moet afdragen aan de overheid.

Portaal schrijft in haar reactie wel dat ook zij zich zorgen maakt over de betaalbaarheid. Voor huurders die echt in de knel komen gaat Portaal een zogeheten Commissie schrijnende gevallen oprichten en de V.H.O.S. is uitgenodigd om mee te denken over hoe zo'n commissie er uit zou kunnen zien.

De V.H.O.S. heeft ook gepleit voor het toepassen van de Woonlastenwaarborg bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, zodat de huurder er niet op achteruit gaat. Portaal heeft toegezegd deze waarborg ook inderdaad te hanteren.

Grote zorg van de V.H.O.S. is de betaalbaarheid en

beschikbaarheid van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens van de huursubsidie (€596,75). Dat zijn immers de woningen waar mensen met lage inkomens van afhankelijk zijn. Portaal heeft toegezegd dat minimaal 50% van de vrijkomende woningen onder bovengenoemde huurgrens verhuurd zal worden.

De V.H.O.S. heeft in haar advisering aan Portaal ook aangegeven het belangrijk te vinden om de huurders goede informatie te geven over de mogelijkheid om tegen de huurverhoging bezwaar te maken. Dat kan namelijk op grond van eventueel onjuist vermelde inkomensgegevens, na een inkomensdaling of voor gehandicapten en chronisch zieken. Portaal heeft toegezegd deze aanbeveling over te zullen nemen.

Zoals gezegd, Portaal en de V.H.O.S. worden het niet eens over het huurbeleid. Wij vinden dat, gezien de toenemende betalingsproblemen voor mensen met lage inkomens, de huren eigenlijk bevroren zouden moeten worden of maximaal met de inflatie stijgen. Portaal geeft aan niet anders te kunnen, omdat ze anders de verhuurdersheffing niet kunnen betalen. Een soort patstelling dus. Vooralsnog is er voor huurders weinig meer te behalen dan te proberen te scherpste kantjes er af te halen, bijvoorbeeld door de instelling van een Commissie voor schrijnende gevallen.

Advies over Het Nieuwe Portaal (HNP).

De hele organisatiestructuur van Portaal gaat op de schop. Dit in het kader van Het Nieuwe Portaal (HNP). De directeuren bij de verschillende regionale vestigingen verdwijnen. Hun plaats wordt ingenomen door een zogeheten manager Volkshuisvesting. De bedoeling is dat Portaal een veel meer 'platte' organisatie wordt. Zo'n 20% van de medewerkers verliest hun baan en velen worden herplaatst. Aan de huurdersbelangenverenigingen is advies gevraagd over de reorganisatie. Dit advies is gezamenlijk uitgebracht. Kernpunten van het advies zijn dat de lokale verankering blijft bestaan en liever nog verbetert. Het is voor huurders belangrijk dat zij een laagdrempelige relatie met hun corporatie hebben, zeker waar het zaken rond onderhoud, leefbaarheid en klachtenmelding betreft. Ofwel, Portaal moet zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de wijk. De HBV's vinden het ook belangrijk dat er een duidelijke klantvisie komt, waarbij de dienstverlening en niet te vergeten – de betaalbaarheid van de woningen helder wordt verwoord.

Meespraak.

In het kader van HNP wordt ook nagedacht over de wijze waarop de huurders invloed op het beleid kunnen uitoefenen. De ervaring van de V.H.O.S. tot nu toe is dat als het gaat om praktische volkshuisvestelijke onderwerpen, zoals aanpak van asbest, tuinenonderhoud, beleid zelf aangebrachte voorzieningen en dergelijke, er wel goed naar de adviezen van de V.H.O.S. wordt geluisterd. Als het echter gaat om zaken als de jaarlijkse huurverhoging, verkoopbeleid en andere

onderwerpen waar een grote financiële component aan kleeft, dan hebben de adviezen niet zoveel effect, omdat Portaal gewoon zegt dat het nu eenmaal nodig is om het bedrijf boven water te houden. In het kader van het project *Meespraak* wordt nu door Portaal, de HBV's en andere belanghebbenden, zoals bijvoorbeeld de gemeente, overleg gevoerd over de wijze waarop zij meer invloed op het beleid van Portaal zouden kunnen uitoefenen. Wat de term *meespraak* betekent weet eigenlijk nog niemand; dat moet dus in gezamenlijkheid nog vorm worden gegeven. Portaal wil haar nieuwe organisatie gaan vormgeven volgens een zogeheten driekamer model. Te weten een maatschappelijke kamer (waar de maatschappelijke activiteiten van Portaal plaatsvinden), een financiële kamer (waar op de centen wordt gelet) en een vastgoed kamer (waar de kwaliteit van het bezit centraal staat). Beslissingen in de ene kamer hebben gevolgen voor de andere kamer. Stel dat besloten wordt om heel veel sociale huurwoningen te verkopen, dan heeft dat positieve gevolgen voor de financiën, maar negatieve gevolgen voor bijvoorbeeld de maatschappelijke doelstelling om zoveel mogelijk mensen een sociale woning aan te kunnen bieden. Portaal wil dus inzichtelijk maken wat de gevolgen zijn van beleidsbeslissingen die zij neemt. Hoe daar dan de HBV's en gemeenten invloed op uit kunnen oefenen is een van de belangrijke zaken waar in het kader van *meespraak* over wordt gepraat.

Advies instaptarief onderhoudsabonnement.

Portaal heeft de V.H.O.S. advies gevraagd over het invoeren van een zogeheten instaptarief voor het onderhoudsabonnement. Volgens Portaal is dit gewenst, omdat het veel kosten met zich meebrengt. Om het meer betaalbaar te maken wil men meer huurders bewegen om een abonnement te nemen. Dit wil Portaal als volgt doen:

1. Nieuwe huurders wordt gestimuleerd om direct bij het huren van een nieuwe woning een abonnement te nemen. Dit kost niets. Als men later alsnog een abonnement wil nemen, moet men 50 euro betalen.
2. Huurders die op dit moment geen abonnement hebben, kunnen nu eenmalig een gratis abonnement nemen. Als ze dat in een later stadium doen, moeten ze die 50 euro instaptarief betalen.

Dit systeem is dus ongeveer gelijk aan dat van de Wegenwacht. Als je met panne langs de weg staat en ter plekke lid van de Wegenwacht wil worden, is dat een stuk duurder.

Het voorstel van Portaal is op de ledenvergadering van de V.H.O.S. besproken. De meningen liepen uiteen, maar leverde wel zoveel informatie op dat de V.H.O.S. op basis daarvan haar advies kon opstellen. De kern van dit advies kwam erop neer dat er gepleit wordt voor het verlagen van het gewone tarief voor het onderhoudsabonnement en dat, om dit te kunnen realiseren, een instaptarief noodzakelijk is. Het complete advies aan Portaal kunt u uiteraard bij de V.H.O.S. opvragen.

Reacties van Portaal.

Reactie Portaal op advies V.H.O.S. over Asbestbeleid en het Jaarplan 2014.

In de vorige nieuwsbrief heeft u kunnen lezen dat de V.H.O.S. aan Portaal advies heeft uitgebracht over het asbestbeleid en het jaarplan 2014.

Hieronder een korte samenvatting van de reacties van Portaal op deze adviezen.

Wat betreft het asbestbeleid heeft Portaal de adviezen van de V.H.O.S. overgenomen. Dit betrof vooral het verbeteren van de informatievoorziening aan huurders en de communicatie met huurders indien er asbest in de woning zit. Ook is erop gewezen dat bewoners geïnformeerd moeten worden dat de eventuele asbestproblematiek alleen speelt bij woningen van voor 1994. De V.H.O.S. had ook geconstateerd dat vooral van belang is dat als er asbest verwijderd moet worden, de huurder eenduidige informatie krijgt en dat Portaal de eerst verantwoordelijke hierin is. Portaal zal hier in het opleidingstraject van de medewerkers speciaal aandacht voor vragen en duidelijke afspraken maken met het bedrijf dat de sanering uit gaat voeren.

Zowel het advies van de V.H.O.S. als de uitgebreide reactie van Portaal kunt u bij de V.H.O.S. opvragen

In het advies over het Jaarplan 2014 had de V.H.O.S. vooral bezwaar gemaakt tegen de dreigende bezuinigingen op de uitgaven voor onderhoud van de woningen. In haar reactie heeft Portaal aangegeven dat daar in ieder geval voor 2014 geen sprake van zal zijn. Ook zal er aandacht worden geschonken aan de wijze waarop voldoende draagvlak gehaald kan worden voor de zogeheten 'green deals' projecten in Soest en Soesterberg. Daarnaast wil Portaal meer overleg met de V.H.O.S. over de zogenoemde 'sociale innovaties', en met name waar het gaat om overdracht van beheertaken aan bewoners en nieuwe vormen van bewonersparticipatie. De V.H.O.S. heeft in het advies wederom gepleit voor meer faciliteiten voor huurders om zelf energiebesparende voorzieningen in hun woning aan te kunnen brengen. Portaal heeft hierop helaas nog geen duidelijk antwoord gegeven. Gelukkig zal er voor 2014 wel een vaste contactpersoon blijven om klachten van huurders, die bij de V.H.O.S. binnenkomen, te helpen oplossen.

Ook voor het Jaarplan geldt dat u zowel het advies van de V.H.O.S. als de reactie van Portaal bij ons kunt opvragen.