

## 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:**

Weegbreestraat 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.

Wat later dan we van plan waren is hier de tweede nieuwsbrief van 2015 van de V.H.O.S. De transformatie binnen Portaal is inmiddels al volop aan de gang. De samenwerking tussen Portaal, de gemeente Soest en de V.H.O.S. is nog niet direct wat wij voor ogen hadden. We wachten af hoe dit verder gaat verlopen. De samenwerking en contacten met Hestia (onze zusterorganisatie in Amersfoort) verlopen wel naar onze wens. Tijdens de ALV van 8 juni jl., zijn er nieuwe Statuten en een nieuw Huishoudelijk reglement voor de V.H.O.S., met meerderheid van stemmen vastgesteld. In deze nieuwsbrief ook een stukje over de renovaties in Soest, waar heel veel problemen zijn ontstaan. We zijn blij met de oprichting van de bewonerscommissie in de renovatiewijken. Heel veel dank, ook namens ons, voor jullie inzet en enthousiasme om daar de problemen aan te geven en naar een oplossing te zoeken. Waar we kunnen zullen we jullie helpen in deze "strijd". Voor vragen over de V.H.O.S. of suggesties aan de V.H.O.S. staan wij altijd open. Blijf dit aan ons doorspelen en laat uw stem horen!

Leendert de Bruin, voorzitter van de V.H.O.S.

## Verenigingszaken.

### Terugblik op de ALV

De Algemene Leden Vergadering (ALV) van 21 mei 2015, werd dit jaar iets anders georganiseerd. In plaats van de strakke structuur van opening, notulen en agenda hebben we dit jaar voor een wat lossere structuur gekozen. Natuurlijk hadden we wel een agenda maar we gingen er wat lossere mee om. We hadden allerlei onderwerpen die we samen met de aanwezige leden bespraken. Een van de onderwerpen was een marketing presentatie van Eric Weldink (penningmeester). In samenspraak met de leden werden de aspecten van het verkrijgen van nieuwe leden doorgenomen. Pim Haket lichtte het werkplan toe. Ook dit was meer een discussie met de aanwezigen.

Natuurlijk werden er ook de formele zaken afgehandeld en wel de volgende:

- Nieuwe statuten werden vastgesteld. Er waren te weinig leden voor een definitief besluit. Daarom moest er een tweede vergadering worden gehouden. Dit gebeurde op 8 juni jl.
- De kas commissie had haar werk gedaan en alles werd in orde bevonden.
- Het jaarverslag werd goedgekeurd.
- De begroting werd eveneens goedgekeurd.

Ook was er taart en kwamen er later op de avond lekkere hapjes. Het bestuur probeerde o.a. hiermee de avond minder formeel te maken en vooral de leden het gevoel te geven om mee te denken, te doen en mee te praten. Het bestuur denkt dat de avond geslaagd was.

### ***Tevredenheidsonderzoek.***

De VHOS heeft een tevredenheid onderzoek onder de leden gedaan.

Er hebben veel leden meegedaan de response was ongeveer 14 procent wat zeer goed te noemen is.

De resultaten waren opmerkelijk. Niet een lage huur maar meer invloed scoorde zeer hoog. Op de vraag waarom ben je lid gaf twee procent aan een lagere huur terwijl de rest meer invloed wilden.

De vraag wat verwacht je van de V.H.O.S. scoorde met name bemiddeling bij Portaal (50%) goed en ondersteuning van de bewoners commissies scoorde(20%).

Onze leden zijn wel ouder. Maar liefst 66 procent is boven de 60.

Deze enquête is gehouden om meer inzicht te krijgen in onze leden. Het bestuur zal deze informatie gebruiken om zich beter op de leden in te stellen.

## **Beleid Portaal.**

### ***Beleidsoverleg met Portaal***

Op 9 september heeft de V.H.O.S. weer een beleidsoverleg gehad met Portaal Eemland. Daarbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest.

#### *Problemen bij renovaties*

De V.H.O.S. heeft aangegeven dat bij sommige renovaties de zaken niet gaan zoals ze moeten gaan. Vooral bij het project de Engh zijn veel dingen faliekant mis gelopen. De V.H.O.S. heeft daarbij geconstateerd dat het niet voldoende duidelijk is op welke wijze de bewoners bij de voorbereiding en de uitvoering van een renovatie betrokken worden.

Daarom is het gewenst dat duidelijk op papier wordt gezet wat de rechten zijn van de bewoners. De V.H.O.S. denkt daarbij aan zaken als:

- Een goede financiële regeling zodat een bewonerscommissie ter ondersteuning een eigen deskundige in kan huren en de bewoners goed kan informeren.
- Een inspanningsverplichting van Portaal om een bewonerscommissie in het leven te roepen indien deze ontbreekt.
- Een woonwensenonderzoek onder de bewoners, waarop de verdere uitwerking van de plannen kan worden gebaseerd.
- Een gedegen adviesrecht van de bewonerscommissie gedurende het hele traject.
- Een goede verhuiskostenregeling.
- Duidelijke afspraken over het beheer van het complex tijdens de ingreep.

Portaal heeft toegezegd nog dit jaar samen met de V.H.O.S. aan zo'n regeling te gaan werken.

#### *Klachten VOC*

De V.H.O.S. heeft gemeld bij Portaal dat zij regelmatig klachten binnen krijgt over de wijze waarop de VOC omgaat met onderhoudsklachten. Daarom zal er op 6 oktober een bijeenkomst worden georganiseerd met de VOC, Portaal en de V.H.O.S. met het oogmerk deze problemen op te lossen. Daarbij zullen ook de woning APK, het beleid ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen en het beleid over de oplevering van een woning aan de orde komen.

#### *Huisvesting Portaal*

Het ziet er naar uit dat Portaal nog voor de volgende zomer haar huidige pand gaat verlaten en samen met collega corporatie de Alliantie in één pand gaat zitten. Behalve qua huisvesting wil Portaal ook op andere gebieden met de Alliantie samenwerken.

#### *Asielzoekers*

Portaal gaat onderzoeken in welke mate het mogelijk is om bedrijfsgebouwen te gebruiken als opvang van asielzoekers, zodat dit niet ten koste gaat van reguliere woningzoekenden.

#### *Klanttevredenheidsonderzoek*

Het laatste onderzoek wijst uit dat Portaal op bijna alle fronten lager scoort dan in voorgaande jaren. Portaal gaat daarom een verbeteringslag uitvoeren. Het onderzoek zal in 2016 herhaald worden om te zien of dat voldoende resultaat heeft opgeleverd.

Tot zover een aantal punten uit het beleidsoverleg. Voor nadere informatie kunt u bij het kantoor van de V.H.O.S. terecht.

## **Adviezen aan Portaal.**

### ***Portfolioplan Portaal en de Prestatieafspraken***

De V.H.O.S. heeft onlangs aan Portaal advies uitgebracht over het zogeheten Portfolioplan. Daarin staat beschreven wat voor beleid Portaal tot 2025 wil gaan voeren en wat dat voor consequenties heeft voor de woningvoorraad, het huurbeleid en het beheer en onderhoud in de wijken. De V.H.O.S. heeft in dat advies onder andere aangegeven dat zij vindt dat de hoeveelheid sociale woningen niet mag afnemen en dat er ook voldoende eengezinswoningen moeten blijven. Ook pleit de V.H.O.S. ervoor om een systeem van huurkorting in te voeren voor ouderen die naar een kleinere woning willen verhuizen, zodat de huursprong niet te groot wordt. Voor de huurders is natuurlijk vooral van belang wat Portaal de komende jaren met hun wijk en de woningen van plan is. Daarom organiseert Portaal in oktober een bijeenkomst voor bewonerscommissies om de wijkplannen en wijk strategieën te bespreken. Op basis van de input van de bewonerscommissies zal de V.H.O.S. vervolgens nog op dit onderdeel advies aan Portaal uitbrengen.

Het volledige advies kunt u bij de V.H.O.S. opvragen. Het Portfolioplan heeft veel raakvlakken met de Prestatieafspraken die binnenkort voor Soest worden opgesteld. Voor de zomer heeft de V.H.O.S. een gesprek gehad met wethouder Pijnenborg om te praten over de totstandkoming van deze prestatieafspraken. Momenteel ligt er een raamovereenkomst tussen de gemeente en Portaal en vanaf het najaar moet deze geconcretiseerd worden in harde prestatieafspraken. Daar komt voor de V.H.O.S. een belangrijke rol te liggen. Sinds juli 2015 is namelijk de nieuwe Woningwet van kracht en die houdt onder andere in dat de stedelijke huurdersvereniging (in dit geval dus de V.H.O.S.) een volwaardige partij wordt in dit overleg met gemeente en de corporaties. Deze onderhandelingen zullen in het najaar starten en wij zullen u uiteraard via de nieuwsbrief van op de hoogte houden. De V.H.O.S. heeft bij de wethouder al aangegeven welke zaken zij vooral van belang vindt. Dat zijn onder andere:

- Een goed onderzoek naar de sociale huurmarkt, het bespreken van de uitkomsten en bepalen wat dat voor gevolgen moet hebben voor het voorraadbeleid en de betaalbaarheid.
- Stimuleren van de doorstroming met behulp van een verhuisadviseur.
- De toegankelijkheid van woongebouwen.
- Wonen met welzijn en zorg.
- De huisvesting van vergunninghouders.

## Reacties van Portaal.

### *Huurverhoging 2015 en voorbereiding 2016*

Na de advisering aan Portaal over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2015 is uiteindelijk het volgende uit de bus gekomen:

#### *Huurverhoging per 1 juli 2015 (incl. inflatie)*

Inkomen huishouden	Huur <618,24 euro	Huur >618,24 euro
<34.229 euro	2%	1%
34.229 – 43.786 euro	2,5%	2,5%
>43.786 euro	6%	5%

Het eens worden tussen Portaal en de huurdersbelangenverenigingen over de jaarlijkse huurverhoging is een bijna onmogelijke zaak. Gezien de forse huurverhogingen van de laatste jaren en de dalende koopkracht voor veel mensen vindt de V.H.O.S. dat er voor 2015 eigenlijk helemaal geen huurverhoging had moeten komen. Portaal daarentegen zegt dat die huurverhogingen noodzakelijk zijn om de verhuurdersheffing te kunnen betalen en voldoende investeringen te doen in onderhoud en renovatie. Centrale vraag in deze discussie is welke financiële ruimte er nu eigenlijk is om de huurverhogingen te kunnen matigen.

#### *Huurverhogingstraject 2016*

Om daar een goed antwoord op te kunnen geven is al op 3 september een bijeenkomst geweest tussen de huurdersbelangenverenigingen en Portaal om te praten over de huurverhoging per 1 juli 2016. Het doel van die bijeenkomst was om samen te kijken wat er speelt op het gebied van huurprijzen, zoals het nieuwe Woningwaarderingstelsel, het huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, de passendheidstoets en de regelgeving van het Rijk ten aanzien van de huurverhoging. Om vervolgens te kijken wat het huidige beleid van Portaal is en wat daarin zou kunnen veranderen. Beslissingen op het gebied van huurverhoging hebben uiteraard invloed op andere terreinen, zoals de financiële positie van Portaal en de mogelijkheden om renovatie of nieuwbouw uit te voeren. Ofwel, aan welke knoppen kun je draaien en wat zijn dan de consequenties?

Daarom hebben de huurdersbelangenverenigingen aan Portaal 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. Vervolgens kunnen dan optionele keuzes en de consequenties daarvan beter in beeld worden gebracht. Ook hebben de Huurdersbelangenverenigingen voorgesteld dat zij in dit traject een eigen financiële deskundige kunnen inhuren. Portaal is met dit voorstel akkoord gegaan.

### *Scenario's en eigen deskundige*

Afgesproken is dat Portaal vier scenario's gaat doorrekenen voor de huurverhoging van 2016 en de tien jaar daarna. Deze bespreken de huurdersbelangenvereniging met een deskundige van het Rigo, waarna op 30 september de gesprekken en onderhandelingen met Portaal van start gaan. Door ruim de tijd te nemen voor de onderhandelingen hopen we dat er een goed resultaat uit de bus komt. En, je weet maar nooit, misschien worden de huurdersverenigingen en Portaal het deze keer wel met elkaar eens. Wordt vervolgd dus!

## **Actueel.**

### ***Stand van zaken renovatie flat Smitsveen***

De renovatie is op dit moment in een vergevorderd stadium. Tijdens deze renovatie zijn er veel zaken misgegaan. Teveel eigenlijk. Er is een te zware wissel getrokken op de bewoners. Hierdoor is er onvrede en wantrouwen ontstaan ten opzichte van de woningbouwcorporatie Portaal. Een groot aantal klachten zijn terug te voeren naar het begin van de renovatieplannen. Het voortraject zal in de toekomst beter moeten worden uitgevoerd. Duidelijke afspraken in een raamwerk, waarin zwart op wit staat, wat van een ieder wordt verwacht. Verhuurder, huurder, aannemer, gemeente, allen zullen hier in een duidelijk beleid moeten voeren. Om dit tot stand te brengen en dit ook voor de toekomst beter te regelen, zullen gesprekken gaan plaatsvinden tussen Portaal, de Woonbond, bewonerscommissies en de V.H.O.S. Wat betreft de klachten die voor een snelle oplossing in aanmerking komen, zal Portaal zijn uiterste best doen deze zo goed mogelijk op te lossen. Daarvoor zijn al extra maatregelen door Portaal genomen en we vertrouwen erop dat deze goede resultaten zullen opleveren.

### ***Passendheidstoets***

Met ingang van 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om bij nieuwe toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag in 95% van de gevallen een woning toe te wijzen onder de zogeheten aftoppingsgrens (€ 576,86 voor 1 of 2 persoonshuishoudens en € 618,24 voor 3 of meer persoonshuishoudens). Daarnaast geldt de verplichting dat hierdoor de slaagkansen van deze groep niet mogen afnemen. Deze nieuwe regeling wordt de passendheidstoets genoemd. Portaal heeft aan de V.H.O.S. gevraagd hierover advies te geven.

Er zijn grofweg twee mogelijkheden:

#### ***1. Met voorrang toewijzen***

Als een woning vrij komt met een huur onder de €576,87 / 618,24, dan wordt deze met voorrang toegewezen aan iemand die recht heeft op huurtoeslag. En als een woning vrij komt met een huur van meer dan € 576,87 / 618,24 dan wordt deze met voorrang toegewezen aan mensen die geen recht hebben op huurtoeslag.

## *2. Individueel aftoppen*

In dit model blijft de totale sociale voorraad beschikbaar voor zowel mensen met recht op huurtoeslag als zij die daar geen recht op hebben. Op basis van de plek op de wachtlijst krijgt iemand de woning toegewezen. Heeft die persoon recht op huurtoeslag, dan betekent dat dat de huur indien nodig wordt afgetopt tot onder de hierboven genoemde aftoppingsgrens.

Zowel Portaal als de V.H.O.S. geeft er de voorkeur aan om de passendheidstoets volgens het individueel aftoppen toe te passen. Dat heeft namelijk de volgende voordelen:

- Mensen met recht op huurtoeslag behouden de keuze uit het volledige sociale woningbezit van Portaal. En dat geldt dus ook voor nieuwe woningen en eengezinswoningen die vaak een huur hebben boven de aftoppingsgrens.
- Je houdt op deze manier meer gemengde buurten met mensen met verschillende inkomens.