



Nieuwsbrief November 2014

17 NOVEMBER 2014

JAARGANG 1, NUMMER 3

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

Inhoud:

- Inleiding.
- 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

Inleiding.

Hierbij ontvangt u de laatste nieuwsbrief van 2014 van de V.H.O.S.

Van de voorzitter.

Even een terugblik op dit afgelopen jaar. Veel van de voorgenomen besluiten hebben we op de rails gekregen. De website draait op volle toeren en de automatisering van het ledenbestand is al ver gevorderd. De eerste meningspeiling gaat op korte termijn de deur uit. Het is nog een eenvoudige peiling, die ook als doel heeft het systeem te testen. Verder zijn er de nodige adviezen ingediend bij Portaal. U vindt in deze nieuwsbrief meer uitleg over deze adviezen. We hebben dit jaar ook weer de nodige leden kunnen helpen met hun problemen. We zijn verder gekomen met de V.H.O.S. onder de aandacht te brengen en onze visie uit te dragen. Voor het komende jaar zullen we dit verder gaan uitwerken. Wij als bestuur, wensen u prettige feestdagen en een goed en gezond 2015.

Leendert de Bruin
Voorzitter de V.H.O.S.

Verenigingszaken.

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

Zoals u in de vorige nieuwsbrief al hebt kunnen lezen zijn wij begonnen met het invoeren van automatische incasso. Bij een deel van de leden hebben wij de contributie al per incasso geïnt. Binnenkort gaan wij het tweede deel van de leden op de hoogte brengen van de datum waarop we bij hen de incasso zullen innen. Heeft u ons nog niet gemachtigd en wilt u ons ook machtigen dan kunt u dit als nog doen door het incassoformulier van onze website te downloaden, in te vullen en te verzenden naar V.H.O.S. Antwoordnummer 7032 3760TA SOEST. Als u ons niet machtigt blijft u onze factuur via de post ontvangen.

E-mailadressen.

Onze adressen.

De V.H.O.S. heeft twee nieuwe e-mailadressen, ons nieuwe adres voor algemene zaken is secretariaat@hbv-vhos.nl voor

zaken aangaande lidmaatschap en adresgegevens kunt uw vragen en opmerkingen voortaan richten aan ledenadmin@hbv-vhos.nl.

Uw adres

Ook de V.H.O.S. moet het zuinig aan doen en wil graag meer digitaal gaan communiceren. Daarom heeft de V.H.O.S. uw e-mailadres hard nodig. Graag verzoeken wij u, 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 facturen, nieuwsbrieven, meningspeilingen en andere persoonlijke communicatie t.b.v. de V.H.O.S. Binnenkort zult u hiervoor ook door Portaal Eemland worden benaderd. Leden die deze nieuwsbrief al digitaal ontvangen hoeven natuurlijk niets te doen.

Digitale meningspeiling.

Vanaf dit jaar start de V.H.O.S. met het doen van meningspeilingen bij de leden. Binnenkort zult u de eerste meningspeiling per e-mail ontvangen. Ook als u uw e-mailadres niet bij ons bekend heeft gemaakt kunt u mee doen. U gaat daarvoor naar www.hbv-vhos.nl en klikt onder leden op digitale meningspeilingen. Digitale meningspeilingen zijn voor ons van groot belang omdat wij graag willen weten wat de huurders van Portaal Eemland van ons en van Portaal vinden. Wij hopen dat u in de toekomst met veel plezier van deze peilingen gebruik gaat maken.

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 managementcontract Portaal Eemland 2015.

Het managementcontract van Portaal Eemland gaat over de activiteiten die Portaal in het jaar 2015 wil gaan uitvoeren. In het kader van de toenemende samenwerking met onze zusterorganisatie Hestia uit Amersfoort, hebben we hierover gezamenlijk een advies aan Portaal uitgebracht. Hieronder de belangrijkste zaken die de V.H.O.S. in dit advies naar voren heeft gebracht.

Volkshuisvestelijke speerpunten.

Het bevreedt de V.H.O.S. dat in het Managementcontract bij de speerpunten/prestaties geen aparte categorie *volkshuisvestelijke prestaties* is opgenomen, zijnde de kerntaak van een corporatie. Onder een dergelijke categorie zou de V.H.O.S. graag helder geformuleerd zien wat de doelen van

Portaal in 2015 zijn op het gebied van betaalbaarheid, aan- en verkoop, renovatie en sloop/nieuwbouw. Meer specifiek wil de V.H.O.S. een volgende uitsplitsing zien:

- Hoeveel woningen wil Portaal Eemland in 2015 in bezit hebben tot respectievelijk de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatie grens. Hierdoor wordt inzichtelijk wat Portaal Eemland ten aanzien van de verschillende inkomensgroepen te bieden heeft.
- Wat is het geplande aantal woningen dat voor 2015 op de nominatie staat om verkocht te worden en welke categorie woningen betreft het.
- Hoeveel woningen staan er op de sloop-nominatie. Ook als dit aantal nul betreft, biedt dit duidelijkheid.
- De duplexwoningen in Het Hart in Soest zijn hard toe aan een aanpak om de woonkwaliteit in die wijk te verbeteren. Hierover staat niets in het managementcontract.

Leefbaarheid.

Er zou duidelijker omschreven moeten worden wat Portaal Eemland voor ogen heeft met 'de bewoners zelf verantwoordelijk maken voor het beheer in hun complex'.

Energiebesparing.

Onduidelijk is hoeveel woningen Portaal Eemland in 2015 naar minimaal label C wil opwaarderen en dat geldt ook voor de aspiraties op het gebied van Nul op de Meter. Daarnaast vindt de V.H.O.S. het nog steeds spijtig dat individuele bewoners nog steeds geen beroep op Portaal kunnen doen waar het gaat om het isoleren van hun woningen.

Als we het Managementcontract 2015 vergelijken met dat van 2014, dan valt op dat 2014 aanzienlijk uitgebreider was en duidelijker onderverdeeld in de diverse categorieën, waardoor het voor de lezer makkelijker was om snel een beeld te krijgen van de geplande prestaties van Portaal in dat jaar. Voor de duidelijkheid, de V.H.O.S. is voorstander van beknopte documenten in plaats van vuistdikke beleidsstukken. Maar dit Managementcontract wekt een beetje de indruk van een verplicht nummer dat tijdens de reorganisatie en de personeelwisselingen ook nog geproduceerd moest worden.

Tot zover de belangrijkste punten uit het advies aan Portaal. Het volledige advies kunt u bij de V.H.O.S. opvragen.

Advies aan Portaal over de afrekening van warmte.

Onlangs hebben de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen van Portaal advies uitgebracht over de afrekening warmte door Portaal aan de huurder. Per 1 januari is de zogeheten 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. De uitvoering van de wet is een hele ingewikkelde geschiedenis, zowel technisch als juridisch, waarbij het soms nog maar de vraag is, of het voor de huurder voordelig uitpakt. In het advies hebben de Huurdersbelangenverenigingen centraal gesteld dat de

Warmtewet niet mag leiden tot kostenstijgingen voor de huurder. Duidelijke informatie over de contracten met de warmteproducenten en inzicht in de facturen is daarbij een eerste vereiste. Daar komt ook nog bij dat er nog onduidelijkheid is over de precieze toepassing van de Warmtewet in gemengde huur-/koopcomplexen. In het advies wordt ingegaan op de gevolgen voor de puntentelling, de gehanteerde omrekenen formules, de keuze van de warmtemeters en nog een aantal ter zaken doende zaken. Zoals gezegd, het is een knap ingewikkelde materie. De liefhebbers daarvan onder u, kunnen uiteraard de complete tekst van het advies van de huurdersbelangenverenigingen bij de V.H.O.S. opvragen.

Reacties van Portaal.

Reactie Portaal op advies instaptarief onderhoudsabonnement.

Zoals u in de vorige nieuwsbrief hebt kunnen lezen heeft de V.H.O.S. hierover advies uitgebracht aan Portaal. Het onderhoudsabonnement is bedoeld voor huurders die klussen, die vallen onder het huurdersonderhoud, door Portaal te laten uitvoeren. Het huurdersonderhoud wordt door het abonnement dus min of meer afgekocht. Het plan van Portaal is om nieuwe huurders te stimuleren om direct bij het huren van een nieuwe woning een onderhoudsabonnement te nemen. Dit kost dan niets. Als men later alsnog een abonnement wil nemen, moet men 50 euro betalen. Ook huurders die nu nog geen onderhoudsabonnement hebben, kunnen nu eenmalig zonder kosten een abonnement nemen. Als ze dat in een later stadium doen, moeten ze die 50 euro instaptarief betalen. De V.H.O.S., en de andere huurderskoepels, hebben ervoor gepleit om bij invoering van een instaptarief, tegelijkertijd de abonnementsprijs te verlagen. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog een aantal zaken aan te kaarten die, in het kader van een onderhoudsabonnement, verbetering behoeven.

In haar reactie heeft Portaal aangegeven dat ze de wens om het tarief voor het onderhoudsabonnement te verlagen, in principe over wil nemen. Maar ze wil eerst doorrekenen of de door ons voorgestelde vijf euro abonnementskosten per maand, haalbaar zijn. Ook heeft Portaal de wens overgenomen om een nieuwe huurder eerst drie maanden bedenktijd te geven om een onderhoudsabonnement af te sluiten. Immers, een nieuwe huurder heeft bij het betrekken van een huis meer dingen aan zijn hoofd en dan is het lastiger om daar meteen een beslissing over te moeten nemen. Het verbeteren van de interne procedure bij Portaal is ook een punt van advies. Portaal gaat dit nu doen door onder meer eerst een uitvoerder naar de klus te sturen, die samen met de huurder bespreekt hoe en wanneer de klus het beste aangepakt kan worden. Tevens zullen nu alle huurders waarbij onderhoud is uitgevoerd, nog op dezelfde dag worden gebeld om te evalueren of het onderhoud naar wens is uitgevoerd. Tot slot is met Portaal afgesproken dat onderdelen van een woning die door ouderdom zijn versleten, te allen tijde

onder het onderhoud van de verhuurder vallen. In het advies en de reactie van Portaal, komen nog meer zaken aan de orde. De volledige reactie van Portaal kunt u desgewenst bij de V.H.O.S. opvragen.

Actueel.

Organisatiestructuur Portaal en positie huurders.

Portaal is bezig met een reorganisatie en min of meer tegelijkertijd heeft de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties haar bevindingen en adviezen naar buiten gebracht. Dit was voor de voorzitter van de Raad van Bestuur, Bert Keijts, aanleiding om een brief aan de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen van Portaal te sturen. Daarin meldt hij dat Portaal de verhuurdersheffing niet geheel op de huurders wil afwentelen. Dit wil hij doen door te schrappen in de bedrijfslasten en zich te concentreren op de kerntaak. Zijnde het bouwen, onderhouden en beheren van sociale woningen en vol in te zetten op het op niveau houden van het onderhoud van de woningen. De bedoeling is dat met het aanstellen van een manager Volkshuisvesting per vestiging, Portaal een herkenbaar en aanwezig lokaal gezicht krijgt. Verder vindt Keijts dat de medezeggenschap van de huurders bij belangrijke beslissingen van een corporatie versterkt moet worden en dat huurders een actieve partij worden bij de prestatieafspraken tussen gemeente en Portaal. De inbreng van huurdersorganisaties wil Portaal niet langer beschouwen als een advies, maar als een serieuze sturing voor het handelen van Portaal.

Op zich vindt de V.H.O.S dit natuurlijk een goede ontwikkeling. Maar het gaat uiteindelijk om de concrete daden en daar zal de V.H.O.S uiteraard op toe zien, want wat dat betreft zijn we er nog lang niet.

Energie beleid Portaal

Ook Portaal is zich bewust van het milieu. Alle woningen van portaal hebben een energielabel. Dit label geeft aan hoeveel energie uw huis nodig heeft. Natuurlijk verschilt dit per woning. Met name de oudere woningen hebben een slecht label. Bij iedere renovatie en groot onderhoud streeft Portaal er naar om het label te verbeteren. Bouwkundig moet er veel gebeuren. Als woningen heel oud zijn dan kunnen zij een geheel nieuwe jas aan krijgen. De woning wordt dan voorzien van een nieuwe voor- en achter pui. Een goed voorbeeld hiervan is het project stroomversnelling in Soesterberg. Natuurlijk hoeft het niet allemaal zo ingrijpend. Een vloerisolatie, spouwisolatie, en dubbel glas zijn ook maatregelen die Portaal veelvuldig uitvoert. Het beleid van Portaal is om alle woningen naar minimaal een C label te brengen en men wil geen F en G label meer. Het huidige bestand heeft voor 47 procent een label slechter dan C. Het streven is om dit in 2020 teruggebracht te hebben naar 21 procent. Portaal streeft er naar om de kosten voor het wonen gelijk te houden. Dit kan betekenen dat de besparing die u in uw energierekening vindt wordt gebruikt om de huur te verhogen. De V.H.O.S. is het hier niet mee eens en streeft er altijd naar om de huren laag te houden. Een nadeel van deze methode is

dat de individuele huurder niet op eigen initiatief kan renoveren hier heeft portaal geen regeling voor.

Visitatiecommissie.

Portaal heeft eens in de vier jaar een visitatiecommissie. Dit is een moeilijk woord voor een commissie die de kwaliteit en de resultaten van Portaal checkt en beoordeeld. Ook de V.H.O.S. is door deze commissie gehoord. Wij als V.H.O.S. hadden de volgende punten:

- De betaalbaarheid van woningen komt in het gedrang. Portaal heeft veel woningen in het onderste segment afgestoten.
- De invloed van de V.H.O.S. is te beperkt. Wij kunnen goed praten over kleine zaken zoals het ZAV beleid, informatie tijdens renovaties, etc. Echter op grote zaken, zoals de huur en welke huizen worden verkocht, hebben wij geen invloed.
- De communicatie tussen Portaal en de V.H.O.S. is goed. In diverse overleggen wordt van gedachten gewisseld.

De uitslag van de visitatiecommissie is begin volgend jaar beschikbaar.

Bijeenkomst bewonerscommissies op 23 oktober 2014

Voor de besturen van de bewonerscommissies van de V.H.O.S. is een informatieve avond georganiseerd. Alle besturen van de bewonerscommissies waren ruim vertegenwoordigd. Er kwamen 2 onderwerpen aan de orde: ZAV- beleid met een presentatie van Diana Paarlberg van Portaal en de ophanden zijnde renovaties met een presentatie van Marieke van Velzen van Portaal. In reactie op de presentaties werden er pittige discussies gehouden en van gedachten gewisseld. Het was een zeer vruchtbare avond.