



Weegbreestraat 601a  
3765XS  
Soest

# Nieuwsbrief

oktober 2013

[www.hbv-vhos.nl](http://www.hbv-vhos.nl)

## **Adviezen van de V.H.O.S. aan Portaal**

### ***Jaarlijkse huurverhoging 2013***

De procedure rond de advisering van de bewonerskoepels aan Portaal over de huurverhoging 2013 was dit jaar een chaotische bedoening. Al in januari had Portaal een adviesaanvraag ingediend. Vervolgens was het afwachten hoe de politieke besluitvorming nu precies zou gaan uitpakken. Op de valreep kwamen de voorstellen van het kabinet door de Eerste Kamer. Dit betekende dat er een inkomensafhankelijke huurverhoging zou komen, waarbij vooral de hogere inkomens flink in de buidel zouden moeten tasten. Echter, al die gegevens moesten van de belastingdienst komen, en voor een grote corporatie als Portaal ging dat niet meer op tijd lukken. Het gevolg van dit alles was dat Portaal uiteindelijk maar besloten heeft om iedereen – ongeacht het inkomen – een huurverhoging te geven van vier procent.

De V.H.O.S. is het oneens met dit besluit. Het enige waar de V.H.O.S. gelukkig mee is, is dat er geen inkomensafhankelijke huurverhoging komt. Wij geloven niet dat dit – zoals de minister denkt – zal leiden tot een betere doorstroming op de woningmarkt. Volgens de V.H.O.S. is het gewoon een eenzijdige belasting voor huurders in sociale huurwoningen om de Rijksbegroting op orde te krijgen. Een huurverhoging van vier procent is in deze tijden voor veel mensen gewoon nauwelijks op te brengen. Al in 2012 zijn de corporaties al bij 6.750 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is ruim tien procent meer dan in 2011. En in 80% van die uitzettingen was huurachterstand de belangrijkste reden. Daarom vindt de V.H.O.S. dat de huurverhoging hooguit 2,5% zou moeten bedragen. Dit is schriftelijk aan Portaal meegedeeld. Maar het heeft dus niets uitgehaald. Omdat de corporaties beweren elke cent nodig te hebben om de huurdersheffing te kunnen betalen, kun je je onderhand afvragen of de advisering van de bewonerskoepels aan Portaal over het huurbeleid nog wel enige zin heeft. We zijn in een situatie beland dat de politiek van mening is dat de corporaties maar eens flink afgeknepen moeten worden, omdat ze het al jarenlang te breed hebben laten hangen. Maar het zijn uiteindelijk wel de huurders die het gelag moeten betalen.

## ***Huurverhoging bij verbeteringen aan woningen***

Regelmatig worden er door Portaal verbeteringen aangebracht in de woning van zittende huurders. Zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van dubbele beglazing of het vervangen van de CV ketel door een Hoog Rendement ketel. Deze aanpassingen hebben vaak gevolgen voor de huur. Portaal wil het beleid op dit punt gaan aanpassen omdat dit op een aantal punten is verouderd en er bovendien weinig samenhang in bestaat. Ook hierover heeft de V.H.O.S. aan Portaal advies uitgebracht. Daarbij zijn door de V.H.O.S. de navolgende kanttekeningen gemaakt.

Bij een projectmatige aanpak van het aanbrengen van isolerende beglazing, leidt dit niet tot een directe huurverhoging. Dat kan op instemming van de V.H.O.S. rekenen. Wij vinden het echter niet terecht dat er wel een directe huurverhoging wordt gevraagd indien dezelfde maatregel op verzoek van een individuele huurder wordt aangebracht. Qua kosten kan dat natuurlijk verschil maken, maar vanuit de optiek van de klant is het niet te verkopen dat voor dezelfde verbeteringen verschillende maatstaven worden gehanteerd. Daarom pleit de V.H.O.S. ervoor dat als deze voorziening wordt aangebracht op verzoek van de huurder er ook geen directe huurverhoging in rekening wordt gebracht.

Ook is de V.H.O.S. van mening dat een huurverhoging naar aanleiding van het aanbrengen van een verbetering in een woning er nooit toe mag leiden dat de streefhuur van een woning wordt overschreden.

Positief is dat Portaal bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, de zogeheten Woonlastenwaarborg wil gaan hanteren. Dan hebben huurders tenminste de zekerheid dat ze er qua woonlasten op vooruit gaan.

## ***Verkoop van woningcomplexen***

Om de financiën rond te krijgen is het voor Portaal nodig om enkele complexen woningen te verkopen. In haar advies hierover heeft de V.H.O.S. aangegeven hiertegen geen bezwaar te hebben, aangezien het hier geen sociale huurwoningen betreft. Voor de huidige huurders kan – zeker op de lange termijn – het kopen van de woning de woonlasten doen dalen. Wel heeft de V.H.O.S. erop aangedrongen dat gegarandeerd moet worden dat de woningen geen onderhoudsgebreken vertonen en dat die binnen afzienbare termijn ook niet te verwachten zijn. Portaal biedt zittende huurders een korting van €5000. De V.H.O.S. vindt dit erg mager en pleit ervoor de wettelijke mogelijkheid te benutten om de woning voor 90% van de marktwaarde aan hen te verkopen. Dat is gunstiger voor de potentiële koper en naar verwachting zal daardoor ook de verkoop gestimuleerd worden, hetgeen ook in het belang van Portaal is.

Tot slot heeft de V.H.O.S. aandacht gevraagd voor de huurders in de betreffende complexen die niet kopen. Het is van belang dat zij kunnen blijven rekenen op een goed herstel van onderhoudsgebreken en het uitvoeren van planmatig onderhoud.

## ***Splitsingsakte***

Tot slot heeft de V.H.O.S. ook advies uitgebracht over een nieuwe splitsingsakte die Portaal wil gaan hanteren. In toenemende mate worden woningen verkocht, ook in gestapelde bouw. Omdat dan een deel van de woningen eigendom is van afzonderlijke eigenaar-bewoners en de rest van Portaal, moet een zogeheten Vereniging van Eigenaren worden opgericht. In een splitsingsakte wordt geregeld hoe het beheer en het onderhoud van het gebouw plaatsvindt. Bij het adviseren over de splitsingsakte heeft de V.H.O.S. er vooral op gelet dat de positie van de huurders niet in het gedrang komt. Immers, hoe meer woningen er verkocht worden, hoe kleiner de invloed van Portaal op het beleid wordt.

*Als u meer wilt weten over de adviezen die de V.H.O.S. heeft uitgebracht, neemt u dan even contact met ons op.*

## **De Algemene Ledenvergadering**

Op maandag 22 april heeft de ledenvergadering van de V.H.O.S. plaatsgevonden. Daarin is het inhoudelijk en financieel jaarverslag 2012 besproken en goedgekeurd. Het belangrijkste punt was echter het aantreden van een geheel nieuw bestuur van de V.H.O.S., dat bij acclamatie door de ledenvergadering is benoemd. Daarna is het werkplan van het nieuwe bestuur voor 2013 besproken. Hierin staan de activiteiten die het nieuwe bestuur in 2013 wil gaan ontplooiën. Naast het regelen van financiële en organisatorische randvoorwaarden zal vooral aandacht geschonken worden aan de afhandeling van klachten van huurders, de communicatie via de nieuwsbrief en de website, het houden van digitale meningspeilingen onder de huurders en de advisering aan Portaal over het beleid.

Tot slot is uiteraard het oude bestuur bedankt voor de bewezen diensten en in de bloemetjes gezet. Na afloop kon men onder een drankje verder met elkaar kennismaken.

## **Vernieuwde stijl van de V.H.O.S.**

*Vernieuwde nieuwsbrief.*

Zoals u waarschijnlijk al is opgevallen op de voorkant van deze nieuwsbrief, de V.H.O.S. besloten een andere opmaak te gaan gebruiken. Onderdeel daarvan is het nieuwe logo dat voor het eerst op deze nieuwsbrief is te bewonderen.

*Vernieuwde website.*

Bij een vernieuwde stijl hoort ook een nieuwe website. Deze maand is onze vernieuwde website dan ook in gebruik genomen. U vindt onze nieuwe site op het vertrouwde adres [www.hbv-vhos.nl](http://www.hbv-vhos.nl).

Mocht u vragen en of opmerkingen hebben over onze nieuwsbrief en/of website dan kunt u altijd contact opnemen.

## **Het beleidsoverleg**

Vijf keer per jaar bespreken de V.H.O.S. en de zusterorganisatie Hestia uit Amersfoort het beleid van Portaal met directie en medewerkers. Het vorige overleg vond plaats op 15 april. Hieronder de belangrijkste agendapunten:

### *Het investeringsbeleid van Portaal*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft besloten om voorlopig geen leningen aan corporaties te verstrekken verder dan 2013. Dat betekent dat Portaal alleen voor projecten in 2013 met bewoners nog harde afspraken durft te maken, en dat alle projecten die vanaf 2014 gaan lopen op lossen schroeven zijn komen te staan. Voor een project zoals Smitsveen, betekent dat grote onduidelijkheid. Rond de zomer verwacht Portaal van het WSW meer duidelijkheid te krijgen, zodat ze weten welke investeringen ze wel of niet kunnen doen. Om de apparaatskosten terug te dringen is Portaal bezig met een plan om twintig procent te besparen op de overhead. De nijpende financiële situatie heeft geleid tot het maken van keuzes wat betreft ingrepen aan de woningen. De prioriteitsvolgorde ziet er nu als volgt uit:

- (groot)onderhoud
- renovatie
- sloop/nieuwbouw
- nieuwbouw op nieuwe locaties

### *Huurbeleid*

Aangezien het ministerie geen toestemming heeft gegeven om door te gaan met Huur op Maat, moet Portaal verder afzien van een systeem van huren naar inkomen. Besloten is om de streefhuur van alle woningen vast te stellen op 80% van maximaal redelijk. Ook zal maximaal 10% van de woningen in de vrije sector worden gebracht, ofwel een huur krijgen van meer dan €681,- Welke woningen dat gaan worden is nog niet bekend.

## *Verkoop van woningen*

Het verkopen van woningen door Portaal neemt nog steeds toe. Dit gebeurt vooral uit financiële noodzaak. Een tweede reden is dat Portaal woningen wil afstoten die niet goed in de portefeuille passen. Wat voor soort woningen worden er nu wel of niet verkocht? Hiervoor zijn onderstaande criteria opgesteld.

Niet verkocht worden:

- Woningen waarvoor binnen 15 jaar een herstructureringsingreep staat gepland.
- Woningen bestemd voor een bijzondere doelgroep.
- Woningen jonger dan tien jaar.

Wel voor verkoop in aanmerking komen:

- Meergezinswoningen zonder lift
- Eengezins- en meergezinswoningen met en zonder lift uit de vrije sector (huur meer dan €681,-)
- Meergezinswoningen met een woonoppervlakte kleiner dan 80 m<sup>2</sup>.

Voor de V.H.O.S. is vooral belangrijk dat het aantal betaalbare woningen voldoende op peil blijft. De te verkopen woningen zullen voor een groot deel in Soest liggen. Dat betekent dat in meergezinswoningen een Vereniging van Eigenaren moet worden opgericht. Dat kan ten koste gaan van de belangen van de huurders. Ook hier zal de V.H.O.S. vooral aandacht aan schenken.

## **Nieuw bestuurslid gezocht!**

***Wilt u bestuurslid van de V.H.O.S. worden?***

***Dat kan!***

Door actief te worden in het bestuur van de V.H.O.S. kunt u een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat van het bezit van Portaal in Soest en Soesterberg. Dat kan op een heleboel manieren, en dat maakt de deelname aan het bestuur van een huurdersbelangenvereniging als de V.H.O.S. juist zo interessant. Want het werk van de V.H.O.S. speelt zich af op veel terreinen, zoals bijvoorbeeld:

Huurders helpen dat hun klacht goed wordt verholpen

Onderhandelen met Portaal over het te voeren beleid en daar advies over uitbrengen

Het opzetten van digitale meningspeilingen om zodoende de wensen en ideeën van huurders bij Portaal voor het voetlicht te brengen

Het schrijven van stukjes voor onze nieuwsbrief

Meehelpen en meedenken bij bestuurlijke kwesties

Kortom, afhankelijk van uw interesses is er altijd wel een specifiek terrein waarop u binnen de V.H.O.S. actief kunt zijn.

Het lidmaatschap van het bestuur staat in principe open voor elke huurder van Portaal in Soest en Soesterberg. Als aspirant bestuurslid draait u eerst een half jaar mee met het bestuur. Als dat naar wederzijds genoeg is, dan kunt u op de ledenvergadering tot bestuurslid worden gekozen.

Heeft u interesse? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Wij zijn te bereiken op de volgende telefoonnummers:

Kantoor V.H.O.S.: 035-6090601

Voorzitter Leendert De Bruin: 06-55334205



## **De eerste aftrap.**

Op 22 april jl. is op de Algemene Ledenvergadering het nieuwe bestuur van de V.H.O.S. gekozen. We hebben afscheid van het oude bestuur genomen; een bestuur dat zeer veel werk verzet heeft en waar we erg dankbaar voor zijn. Wij hopen als nieuw bestuur ons werk net zo goed te doen als het vorige bestuur en hopen het vertrouwen, dat u ons heeft gegeven, meer dan waar te maken.

Het schrijven van dit stukje voelt net als de aftrap bij voetbal. We geven de bal een trap in de goede richting en willen scoren. We weten wat onze doelen zijn.

Onze doelen zijn een aantal kerntaken van de huurders belangen vereniging, vastgelegd in een werkplan, rekening houdend met de prioriteiten die door de huurders aangegeven zijn in de door de V.H.O.S. gehouden enquête.

In onze opstart fase zullen we daar de bal voornamelijk op richten.

Maar om doelpunten te scoren, hebben we elkaars hulp nodig. We moeten dit samen doen. Door een goed samenspel kunnen we een V.H.O.S. neerzetten dat resultaten boekt en punten scoort.

Een V.H.O.S. dat een goede bijdrage kan leveren om de belangenbehartiging van de huurders van Portaal Eemland te waarborgen.

Uw nieuwe voorzitter,  
Leendert de Bruin

## **Bereikbaarheid V.H.O.S.**

De V.H.O.S. is bereikbaar via de volgende manieren.

### **Schriftelijk:**

Weegbreestraat 601a  
3765 XS Soest

### **Telefonisch:**

Kantoor: 035-6090601

Mobiel: 06-55334205 maandag t/m vrijdag van 10.00 tot 17.00 uur

### **E-mail:**

[vhos@xmsnet.nl](mailto:vhos@xmsnet.nl)

### **Tijdens ons spreekuur:**

Iedere dinsdag van 10:00 tot 12:00 uur

### **Via onze website:**

[www.hbv-vhos.nl](http://www.hbv-vhos.nl)