

NIEUWSBRIEF

VHOS

Januari en juni 2011 NR 1 en 2



VHOS

Vereniging Huurders Overleg Soest

Antwoordnummer 7032

3760 TA Soest

Postzegel
Niet nodig

Samen huren we sterk! VHOS moet een grote en sterke vereniging worden om mijn belangen en die van andere huurders van VHOS in de regio Eemland zo goed mogelijk te behartigen.

Wilt u zo vriendelijk zijn uit de volgende mogelijkheden uw keuze aan te kruisen.

Machtiging

- JA, ik word lid en machtig VHOS - tot wederopzegging - jaarlijks éénmalig het bedrag van € 9,00 (12 x € 0,75) van mijn bank-/girorekening af te schrijven.
- JA, ik word lid en ontvang graag een acceptgiro voor mijn jaarlijkse bedrage van € 9,00.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Telefoon: _____ Email: _____

Bank-/girorekeningnr: _____ Handtekening: _____

Datum: _____

De activiteiten van de VHOS in 2011

Onlangs heeft de VHOS in het bestuur het activiteitenplan voor 2011 vastgesteld. Hieronder een greep van de zaken waar de VHOS zich in 2011 vooral op wil richten.

Communicatie met de leden

Vier maal per jaar zal de nieuwsbrief verschijnen. Daarin vooral aandacht aan de onderwerpen die de VHOS met Portaal bespreekt en welke standpunten daarin worden ingenomen. Ook andere zaken die in het bestuur worden besproken zullen aan de orde komen. Daarnaast proberen we in de Nieuwsbrief U op de hoogte te houden van actuele ontwikkelingen die voor huurders van belang kunnen zijn. Zoals elders in deze Nieuwsbrief valt te lezen willen we ook meer gebruik van maken van e-mail om met de leden te communiceren. Ook zal gekeken worden in hoeverre onze website verbeterd kan worden, zodat er meer recente en betere informatie op te vinden is. Daarbij zal ook worden onderzocht in hoeverre hij interactiever kan worden, zodat de VHOS niet alleen informatie zendt, maar ook kan ontvangen.

Advisering van Portaal

Voor 2011 is er al weer een lijst van onderwerpen verschenen, waarover de VHOS advies moet gaan geven aan Portaal. Het gaat onder meer over de jaarplannen, de huurverhoging, het verkoopbeleid, het energiebeleid en de activiteiten van Portaal op het gebied van zorg en welzijn.

Bewonerscommissies

De VHOS wil graag een goede relatie met de bewonerscommissies van Portaal. Dat gaat niet altijd even soepel, wat mede veroorzaakt wordt door gebeurtenissen uit het verleden die tot conflicten hebben geleid. Waar mogelijk zal de VHOS in contact treden met bewonerscommissies om hierin verbetering te brengen.

De speerpunten

Op volkshuisvestelijk vlak wil de VHOS zich in 2011 vooral richten op:

- Herstructurering
- Informatievoorziening bij onderhoud en renovatie
- Huurbeleid
- Woonlasten
- Ruimte voor bewonersinitiatieven

Tot zover een greep uit het activiteitenplan. Het complete activiteitenplan kunt u bij de VHOS opvragen.

BEREIKBAARHEID VHOS

Met ingang van 1 maart jl. is de VHOS beter bereikbaar dan voorheen en wel via de volgende manieren.



**Schriftelijk:
Weegbreestraat 601a
3762 XS Soest**



**Bellen: 035 -6090601
Elke maandagmiddag tussen 13.00 en 16.00 uur
daarna inspreken**



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



**E-mail:
vhos@xmsnet.nl**



**Spreekuur
Wij starten met een spreekuur, voorlopig 1 x per
maand. Elke 2e dinsdag van de maand van
20.00 tot 21.00 uur**



**Website:
www.hbv-vhos.nl**

Digitale communicatie met de leden

De leden van de VHOS ontvangen vier keer per jaar de nieuwsbrief. Hierin worden de lezers op de hoogte gebracht van de activiteiten van de VHOS. Ook wordt erin verslag gedaan van waarover de VHOS met Portaal spreekt en welke standpunten de VHOS inneemt ten aanzien van de verschillende volkshuisvestelijke kwesties. Ook worden leden uitgenodigd om hun mening over zaken te geven. De VHOS vindt het belangrijk om, als zij in overleg treedt met Portaal, goed te weten wat er onder bewoners leeft, zodat zij dat bij Portaal voor het voetlicht kan brengen. Om dit te verbeteren wil de VHOS meer digitaal met de huurders gaan communiceren. Een van de taken van de VHOS is om Portaal op diverse terreinen te adviseren. Bijvoorbeeld het huurbeleid, het beleid ten aanzien van energiebesparing, het beleid rond leefbaarheid. De lijst is te groot om op te noemen; heel veel onderwerpen passeren jaarlijks de revue. Van de VHOS wordt dus verwacht dat zij over al die zaken een mening heeft. Dat is inderdaad het geval, maar als de VHOS aan Portaal een goed advies wil geven, dan moet zij ook goed op de hoogte zijn van hoe de leden erover denken. Om daar steeds beter zicht op te krijgen wil de VHOS in 2011 via de mail stellingen aan bewoners voorleggen om zodoende een beeld te krijgen van wat huurders van Portaal wel en niet belangrijk vinden en op welke punten zij vinden dat er zaken verbeterd moeten worden. Deze reacties kunnen de VHOS helpen bij het bepalen van haar standpunten.

Van een behoorlijk deel van de leden hebben we al een e-mailadres, maar van een groot deel ook nog niet. Lijkt deze vorm van communicatie u ook een goed idee? Geeft u dan uw e-mailadres door aan de VHOS, dan kunnen wij u op deze wijze bij de activiteiten en standpunten van de VHOS betrekken.

Klachten van bewoners

Met grote regelmaat krijgt de VHOS te maken met bewoners die klachten hebben. Dat kan gaan over bijvoorbeeld het onderhoud van hun woning, maar ook over andere problemen zoals bijvoorbeeld de leefbaarheid in hun buurt of burenoverlast.



Wij proberen deze klachten zo goed mogelijk op te lossen en daarbij is overleg met Portaal vaak noodzakelijk. Dat kost erg veel energie en tijd. Daarom heeft de

VHOS met Portaal afgesproken dat er een vaste persoon bij Portaal komt waarmee de VHOS in geval van klachten contact op kan nemen en die verder ook de verantwoordelijkheid heeft dat ze goed opgelost worden. Op deze wijze hoopt de VHOS dat er sneller en effectiever een oplossing komt, zodat zij u op dit vlak nog beter van dienst kan zijn.

Ledenwerfactie van de VHOS succesvol

Zoals in het werkplan van de VHOS voor 2010 al was aangekondigd, heeft de VHOS in het najaar een ledenwerfactie gehouden. Alle huurders van Portaal Eemland, ook die nog geen lid van de VHOS waren, hebben een informatiesetje van de VHOS ontvangen, de laatste nieuwsbrief en een 'VHOS-pen'. En uiteraard een begeleidende brief over het nut en de werkzaamheden van de VHOS met de vraag om lid te worden. Dit heeft ertoe geleid dat de VHOS inmiddels 142 nieuwe leden heeft mogen verwelkomen. Een mooi resultaat, dat inspiratie geeft voor 2011.

Andere vormen van bewonersparticipatie

Het is een wettelijke verplichting dat Woningcorporaties, en dus ook Portaal, hun bewoners betrekken bij het beleid van de corporatie. Dit op basis van de Overlegwet. In de praktijk tot nu toe betekent dit dat een stedelijke koepel als de VHOS met de directie overlegt over beleidszaken die het hele bezit van Portaal betreffen. Op wijkniveau hebben bewonersorganisaties voor een deel zeggenschap over zaken die specifiek hun complex betreffen, zoals bijvoorbeeld de servicekosten en het onderhoud aan de woning.

Over het algemeen betekent dit veel vergaderen. De laatste tijd gaan er steeds meer stemmen op die ervoor pleiten om – naast bovengenoemde wijze van bewonersparticipatie – ook de mogelijkheden te onderzoeken om op andere manieren bewoners bij het werk van de corporatie te betrekken. Daarbij valt te denken aan bijvoorbeeld klantenpanels, klankbordgroepen, klanttevredenheidsonderzoeken et cetera. Maar ook kun je denken aan de mogelijkheden die het internet biedt en andere vormen van digitale communicatie. Daarmee is het wellicht mogelijk om veel meer mensen te betrekken bij het beleid en het beheer van de corporatie. De VHOS gaat binnenkort met Portaal aan tafel zitten om de mogelijkheden van alternatieve vormen van bewonersparticipatie te bespreken. U zult daar in volgende nieuwsbrieven ongetwijfeld meer van horen. Als er lezers zijn die hierover met de VHOS mee willen denken dan zijn die van harte welkom.

Schroomt u in dat geval niet om contact met ons op te nemen.

Beleidsoverleg met Portaal

Problemen door leegstand: Geef ze door aan de VHOS

Zoals gebruikelijk houden wij u in de nieuwsbrief op de hoogte van welke zaken er in het overleg met Portaal besproken worden. Het vorig overleg vond plaats in november 2010. Hieronder een paar zaken die wellicht voor u van belang zijn.

- Portaal streeft naar een lager percentage van leegstand. Leegstand mag in ieder geval niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt. Mocht dit wel het geval zijn, geef dit dan door aan de VHOS. Wij zullen het dan aankaarten bij Portaal en vervolgens krijgt u te horen wat dit opgeleverd heeft.
- Portaal Eemland heeft extra budget gekregen voor het uitvoeren van bouwkundige activiteiten. Dit extra budget is verkregen doordat het arbeidsloon van bouwkundige werkzaamheden is verlaagd van 19% naar 6%.
- Het is vrijwel zeker dat er in 2011 voor de Vogelaarwijken geen projectsubsidie meer wordt verstrekt door het Rijk. Deze bezuiniging heeft met name betrekking op de sociale activiteiten. De fysieke projecten waarover afspraken zijn gemaakt worden afgemaakt.
- Portaal gaat binnenkort huurders een sticker toesturen, waarop vermeld staat of en waar er asbest in de woning aanwezig is. Deze sticker dient in de meterkast te worden geplakt. Bij mutatie van de woning zal Portaal controleren of de sticker aanwezig is in de woning. Zo niet, dan wordt er een sticker aangebracht.

NIEUWE WEBSITE

De VHOS is druk bezig met een complete vernieuwing van de website. Binnenkort wordt het mogelijk om meteen vanaf de homepage door te schakelen naar alle onderwerpen die voor huurders van belang kunnen zijn.

Het gaat dan niet alleen om informatie over de VHOS. Maar bijvoorbeeld ook over de wijze waarop u klachten kunt

indienen, vragen die bewoners aan de VHOS stellen, hoe je een bewonerscommissie op kunt zetten en doorverwijzingen naar handige websites. De bedoeling van de nieuwe website is niet alleen het bieden van informatie, maar ook om op een meer interactieve manier met de leden en andere bezoekers te communiceren. Zo zullen mensen bijvoorbeeld hun mening kunnen geven over adviezen die de VHOS aan Portaal uitbrengt. En met behulp van stellingen kan de VHOS peilen hoe de bewoners over verschillende zaken rond het wonen denken. We hopen dat rond de tijd dat de volgende nieuwsbrief uitkomt, de nieuwe website in de lucht zit.



Nieuw ZAV-beleid in de maak

ZAV is de afkortingen van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen. Voor huurders is dit een belangrijk onderwerp. In het ZAV-beleid wordt bepaald in hoeverre het is toegestaan om zelf voorzieningen aan de woning aan te brengen. Te denken valt daarbij aan het plaatsen van nieuwe keukens, badkamers, een tweede toilet of dakkapellen. Maar het kan ook gaan om kleinere voorzieningen, zoals een aansluiting voor een vaatwasser of inbraakwerende sloten. Daarnaast gaat het soms ook over verfraaiingen, waarbij de huurder onderdelen van de woning vervangt omdat hij dat mooier vindt.

Niet alleen wordt in het ZAV-beleid geregeld wat wel en niet mag, maar ook in hoeverre er vergoedingen aan de huurder door Portaal tegenover staan en welke zaken bij het verlaten van de woning kunnen blijven zitten en wat verwijderd moet worden. Kortom, elke huurder krijgt op een gegeven moment wel te maken met het ZAV-beleid. Portaal is van plan om het huidige ZAV-beleid te gaan veranderen. Daar geven ze een aantal redenen voor aan. Het huidige beleid zou niet overeenkomen met de algemene huurvoorwaarden van Portaal en het is onvoldoende beheersbaar, zowel organisatorisch als financieel. Om die redenen heeft Portaal een interne werkgroep in het leven geroepen om een voorstel te doen voor nieuw beleid.

Net voor de zomer hebben de huurderskoepels van Portaal, waaronder de VHOS, de eerste producten van de werkgroep ontvangen. In die notitie staat tevens dat Portaal het nu verder uit gaat werken en tot slot ter advisering voor zal leggen aan de huurderskoepels. Na het lezen van de notitie hebben de VHOS en Hestia (de huurderskoepel uit Amersfoort) al in het beleidsoverleg met Portaal laten weten dat zij op voorhand bezwaar hebben tegen de huidige voorstellen om het ZAV-beleid aan te passen. Daar is een aantal redenen voor. Ten eerste wil Portaal dat, als de huurder de woning verlaat, deze – op een paar uitzonderingen na – in de oorspronkelijke staat wordt achtergelaten. Op dit moment wordt de term ‘goede staat’ gehanteerd. met zich mee kan brengen.

De VHOS vindt dat dit zo moet blijven, omdat het criterium ‘oorspronkelijke staat’ veel ellende voor de huurder met zich mee kan brengen. Ook wil Portaal niet meer een vergoeding uitkeren aan de huurder voor aangebrachte voorzieningen die niet vooraf zijn aangevraagd. Een derde punt waar de VHOS problemen mee heeft is dat Portaal niet langer vooraf een vergoeding voor de ZAV aan de huurder wil geven, maar alleen achteraf. VHOS en Hestia zijn niet de enige koepels die al bezwaar maken. Dat geldt ook voor de overige koepels van Portaal. Daarom hebben zij voor de zomer een gezamenlijke brief aan Portaal gestuurd, waarin wordt aangedrongen op een spoedig overleg over het nieuwe ZAV-beleid. VHOS en de overige koepels zijn namelijk bang dat, als zij pas kunnen adviseren als er al kant en klare voorstellen liggen, het moeilijker zal zijn om daar nog wijzigingen in aan te brengen. In deze nieuwsbrief houden we u op de hoogte.



Heeft u zelf goede of slechte ervaringen met het ZAV-beleid van Portaal? Geef die dan a.u.b. door aan de VHOS, dan kunnen we ze in de onderhandelingen met Portaal meenemen.