



BETAALBAAR WONEN

in Soest en Soesterberg

Een handig naslagwerk voor huurders in Soest en Soesterberg. U aangeboden door de V.H.O.S.



Welkom!

Beste huurders in Soest en Soesterberg,

Betaalbaar wonen is een onderwerp dat ons allemaal aangaat. Als voorzitter van de V.H.O.S. wil ik u meenemen in dit boekje, waarin we bespreken hoe we samen wonen in Soest en Soesterberg betaalbaar kunnen houden.

Betaalbaar wonen draait niet alleen om een redelijke huurprijs, maar ook om het beheersen van uw woonlasten, zoals energiekosten en servicekosten. Veel huurders merken dat deze kosten een steeds groter deel van hun budget opslokken. Daarom hebben we in dit boekje praktische tips verzameld om uw energierekening te verlagen en bewuster om te gaan met uw verbruik. Ook besteden we aandacht aan blokverwarming, een onderwerp dat voor veel huurders van belang is.

Dit boekje biedt u concrete handvatten en nuttige informatie waarmee u direct aan de slag kunt. Heeft u na het lezen nog vragen of suggesties? Neem dan gerust contact op met de V.H.O.S. Wij zetten ons in voor uw belangen en staan altijd klaar om u te helpen.

Ik wens u veel leesplezier en succes met het toepassen van de tips in uw eigen woonsituatie.

Met vriendelijke groet,

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





Inleiding

Wat is betaalbaar wonen?

Betaalbaar wonen betekent dat uw totale woonlasten, zoals huur en energie- en gemeentelijke kosten, in verhouding staan tot uw inkomen. Voor veel mensen is het een uitdaging om de kosten van wonen betaalbaar te houden, vooral met de stijgende energieprijzen en kosten van levensonderhoud. Betaalbaar wonen gaat verder dan alleen de huur: het gaat ook over slim omgaan met energie en het kiezen van duurzame oplossingen die bijdragen aan lagere lasten.

Ook in Soest en Soesterberg hebben veel huurders te maken met deze uitdagingen. Daarom is het belangrijk om te weten welke stappen u kunt ondernemen om uw woonlasten onder controle te houden.

De rol van de V.H.O.S. en woningcorporatie Portaal

De Vereniging Huurders Overleg Soest (V.H.O.S.) zet zich in voor de belangen van huurders van Portaal in Soest en Soesterberg. Wij luisteren naar de wensen en zorgen van huurders en werken samen met woningcorporatie Portaal om problemen structureel op te lossen en door invloed uit te oefenen, verbeteringen door te voeren. Portaal speelt een belangrijke rol in het betaalbaar houden van wonen door huurprijzen redelijk te houden, woningen te verduurzamen en te zorgen voor goed onderhoud. De samenwerking tussen huurders, V.H.O.S. en Portaal is essentieel om betaalbaar wonen mogelijk te maken.

Waarom dit boekje?

In dit boekje hebben we praktische tips verzameld en informatie opgenomen die u kunnen helpen om uw woonlasten te verlagen. Daarnaast besteden we aandacht aan specifieke onderwerpen zoals energiebesparing, blokverwarming en de afrekening van servicekosten. Het doel van dit boekje is om u te informeren, inspireren en ondersteunen bij het betaalbaar houden van het wonen.

Of u nu een ervaren huurder bent of net bent komen wonen in Soest of Soesterberg, we hopen dat u in dit boekje waardevolle informatie vindt waarmee u direct aan de slag kunt. Samen maken we wonen betaalbaar en aangenaam!



Energiebesparing: waarom het belangrijk is

Het effect van energieprijzen op uw woonlasten

Energie is een van de grootste kostenposten naast de huur. De afgelopen jaren zijn de energieprijzen flink gestegen, waardoor veel huurders moeite hebben om hun energierekening te betalen. Door bewust om te gaan met energie, kunt u niet alleen uw kosten verlagen, maar ook bijdragen aan een beter milieu.

Bijvoorbeeld:

- Een gemiddeld huishouden in Nederland besteedt ongeveer 15% van zijn inkomen aan energiekosten. Door energiebesparende maatregelen te nemen, kunt u dit percentage flink verlagen.
- Slim energiegebruik kan honderden euro's per jaar besparen, afhankelijk van uw situatie en het type woning waarin u woont.

Milieuvoordelen van energiebesparing

Naast de directe besparingen voor uw portemonnee helpt energiebesparing ook om de impact op het milieu te verkleinen. Minder energieverbruik betekent:

- Minder uitstoot van CO₂, wat bijdraagt aan het tegengaan van klimaatverandering.
- Minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen zoals gas en olie.
- Een gezondere leefomgeving door minder luchtvervuiling.

Iedereen kan bijdragen, ook met kleine stappen. Bijvoorbeeld door simpelweg de thermostaat één graad lager te zetten of energiezuinige apparaten te gebruiken.

Waarom energiebesparing juist nu belangrijk is

De noodzaak om energie te besparen is groter dan ooit. Dit komt door:

- **Stijgende energietarieven:** Door wereldwijde politieke ontwikkelingen en een toegenomen vraag naar energie blijven de prijzen hoog.
- **Duurzaamheidsdoelen:** De Nederlandse overheid stimuleert huiseigenaren en huurders om energie te besparen via subsidies en wetgeving. Ook woningcorporaties, zoals Portaal, verduurzamen hun woningen.
- **Toekomstige zekerheid:** Door nu te investeren in energiebesparing, beschermt u zichzelf tegen toekomstige prijsstijgingen en zorgt u voor meer stabiliteit in uw woonlasten.

In het volgende hoofdstuk vindt u praktische tips waarmee u meteen aan de slag kunt om energie te besparen. Of u nu klein wilt beginnen of grotere stappen wilt zetten, alle beetjes helpen!



Direct toepasbare tips om energie te besparen

Verwarming en thermostaat

- Zet de thermostaat 's nachts en wanneer u niet thuis bent op 15 graden.
- Gebruik een programmeerbare thermostaat om uw verwarming automatisch te regelen.
- Controleer regelmatig uw verbruik. Dit geeft inzicht in uw energiekosten en helpt u verspilling te voorkomen.
- Sluit deuren tussen kamers om warmte vast te houden.
- Verwarm alleen de ruimtes waar u veel tijd doorbrengt.



Isolatie

- Plaats tochtstrips en radiatorfolie bij ramen en deuren om tocht tegen te gaan.
- Gebruik gordijnen en sluit deze 's avonds om warmte binnen te houden.
- Controleer of er kieren of gaten in muren zijn en vul deze op met kit of isolatiemateriaal.



Energiezuinige apparaten

- Vervang oude apparaten door energiezuinige modellen met een hoog energielabel.
- Gebruik LED-lampen in plaats van traditionele gloeilampen.
- Zet apparaten helemaal uit als u ze niet gebruikt, in plaats van op stand-by.



Waterbesparing

- Gebruik een waterbesparende douchekop om water en energie te besparen.
- Zet de wasmachine op een lagere temperatuur en draai alleen volle wasbeurten.

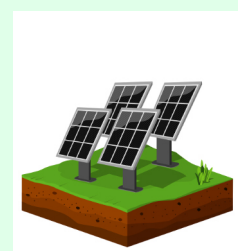
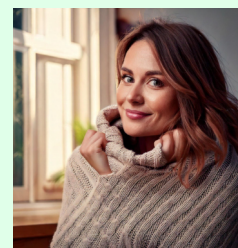


Gedrag aanpassen

- Trek een warme trui aan en gebruik een deken in plaats van de verwarming hoger te zetten.
- Doe lichten uit in kamers waar u niet bent.

Als u gebruik maakt van zonnepanelen

- Laat was-, vaatwasmachine of wasdroger overdag draaien, dan produceren de zonnepanelen de meeste stroom.
- Vervang gasverbruikers door elektrische toestellen, bijvoorbeeld het gasfornuis door een elektrische kookplaat.
- Gebruik elektrische energie verspreid, waarmee u eventueel teveel opgewekte energie verbruikt. Dus geen energieslurpers tegelijk laten draaien.
- Terugleveren (salderen) stopt definitief. Gebruik de elektrische energie die de zonnepanelen leveren daarom effectief.



Gebruik maken van subsidies en regelingen

Er zijn landelijke en lokale subsidies beschikbaar voor energiebesparende maatregelen, zoals isolatie of de aanschaf van zonnepanelen. Informeer bij Portaal of de gemeente Soest naar de mogelijkheden.



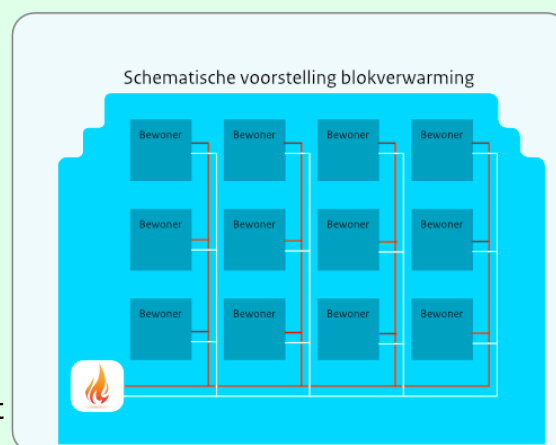
Speciaal hoofdstuk: Blokverwarming

Wat is blokverwarming?

Bij blokverwarming heeft een flat of een blok huizen samen één verwarmingsketel. De ketel wordt meestal verwarmd met gas. Maar het kan ook dat de ketel gebruikmaakt van stadswarmte of elektriciteit.

Waar moet je op letten bij blokverwarming?

Als u gebruik maakt van blokverwarming, heeft u geen gewone aansluiting van energie. Er gelden andere regels. U kunt bijvoorbeeld niet zelf uw energieaanbieder kiezen. Portaal of de Vereniging van Eigenaren (VVE) van uw gebouw sluit een contract met een energieaanbieder.



Hoe werkt de energierekening met blokverwarming?

Bij blokverwarming betaalt u iedere maand een voorschot voor de stookkosten via de servicekosten. Een keer per jaar krijgt u een rekening waarin staat hoeveel warmte u heeft gebruikt. In de rekening staat dan of je extra moet betalen of geld terugkrijgt.

Verschil tussen stadsverwarming en blokverwarming

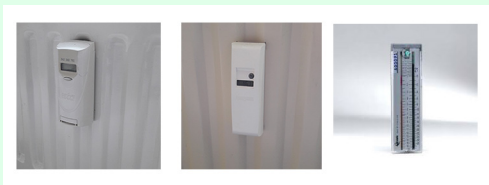
Bij blokverwarming verwarmt een gezamenlijke warmtebron een heel blok huizen of een appartementencomplex. Dat kan een centrale cv-ketel op gas zijn. Maar dat kan ook een gezamenlijke aansluiting op het stadsverwarmingsnet zijn.

Stadsverwarming gebruikt restwarmte die vrijkomt bij de opwekking van elektriciteit in elektriciteitscentrales, of restwarmte van bedrijven. Deze restwarmte kan water verwarmen. Zo worden woningen verwarmd en voorzien van warm kraanwater.

De Warmtewet regelt maximumtarieven voor warmte. Het maximumtarief zorgt ervoor dat u niet meer betaalt dan iemand die een cv-ketel op gas heeft. Door de Warmtewet is er meer toezicht op de leveranciers van stadsverwarming en blokverwarming. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) controleert of leveranciers van stadsverwarming zich aan deze regels houden.

Hoe meet men het verbruik bij blokverwarming?

Misschien heeft u er weleens één zien hangen bij iemand thuis; een apparaatje dat aan de radiator geplakt lijkt te zijn. Op het eerste oog weet je misschien niet gelijk wat het is, maar de kans is groot dat het een radiatormeter is geweest, ofwel een warmtekostenverdelers. Dit is een apparaat dat op elke radiator in een woning wordt geplaatst en bijhoudt hoeveel warmte de radiator afgeeft.



De meting wordt gebaseerd op het verschil tussen de temperatuur van de radiator en de omgevingstemperatuur. De warmtekostenverdelers berekent vervolgens het energieverbruik van de radiator, meestal uitgedrukt in gigajoules (GJ) of kilowattuur (kWh). Op basis van deze gegevens worden de verwarmingskosten voor elke bewoner berekend en verdeeld.

GJ-meter

De GJ-meter is een type warmtekostenverdelers die het energieverbruik van een radiator in gigajoules (GJ)

meet. Joules is de eenheid waarin energie internationaal wordt uitgedrukt. Een gigajoule staat gelijk aan 1 miljard joules. GJ-meters zijn nauwkeurige meetinstrumenten die het energieverbruik van individuele radiatoren registreren, waardoor bewoners een duidelijk inzicht krijgen in hun persoonlijke verwarmingskosten.

Radiatormeter

Een radiatormeter is, zoals de naam eigenlijk al verkapt, een algemene term voor een apparaat dat het energieverbruik van een radiator meet. Radiatormeters kunnen verschillende technologieën gebruiken om het energieverbruik te meten en kunnen zowel mechanisch als elektronisch zijn. Het doel van een radiatormeter is om een eerlijke verdeling van de verwarmingskosten tussen bewoners mogelijk te maken op basis van hun individuele verbruik.

Afrekening servicekosten

Portaal is verplicht om u elk jaar vóór 1 juli een jaarafrekening te sturen over het jaar ervoor. Heeft u op 1 juli nog geen jaarafrekening ontvangen? Vraag de jaarafrekening dan eerst schriftelijk op bij Portaal.

- Heeft u de jaarafrekening na 3 weken nog niet ontvangen? Dan kunt u de Huurcommissie inschakelen.
- Ontvangt u de jaarafrekening alsnog en bent u het niet eens met het bedrag? Vraag uw verhuurder dan eerst om de jaarafrekening aan te passen.

Hoe vraag ik mijn verhuurder om de jaarafrekening servicekosten aan te passen?

Stuur een e-mail of brief naar uw verhuurder. Schrijf daarin met welke kostenposten van de jaarafrekening u het niet eens bent.

Wat gebeurt er nadat u de e-mail of brief heeft verstuurd?

Portaal heeft 3 weken de tijd om te reageren. Zij kan bijvoorbeeld uitleg geven over de jaarafrekening. Of laten weten dat zij de jaarafrekening aanpast. Komt u er samen niet uit? Of reageert zij niet op uw brief? Dan kunt u de Huurcommissie inschakelen.

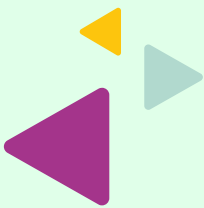
Zo schakelt u de Huurcommissie in

Reageert de verhuurder niet op u e-mail of brief? Of komt u er samen niet uit? Neem dan contact op met de Huurcommissie. Let op: u heeft 2 jaar de tijd om het formulier op te sturen. Wilt u bijvoorbeeld dat de Huurcommissie uw jaarafrekening 2024 bekijkt? Dan kunt u het online formulier tot en met 30 juni 2027 insturen.

1. Ga naar www.huurcommissie.nl > MijnHuurcommissie en log in met uw DigiD of eHerkenning;
2. Klik op de knop 'Start een nieuwe procedure';
3. Selecteer het formulier 'Afrekening servicekosten (huurder)' in;
4. Lees de informatie zorgvuldig;
5. Voldoet u aan alle voorwaarden? Vul dan het formulier helemaal in;
6. Stuur, als het nodig is, bijlagen mee.

Heeft u moeite met het invullen van het online formulier? Neem contact met de Huurcommissie via 088 - 1 600 300 of via het contactformulier op de website van de Huurcommissie.

Extra uitleg bij de afrekening van uw servicekosten



Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn de kosten die u iedere maand betaalt naast uw huur. De servicekosten bestaan uit:

- ▶ De kosten voor gas en/of stadsverwarming. We noemen dit uw 'stookkosten'.
- ▶ De kosten voor het gebouw, zoals de elektra van de lift, de lampen op de galerij en de schoonmaak van het gebouw.

Let op! Deze jaarafrekening gaat alleen over uw stookkosten. Voor de andere servicekosten ontvangt u een aparte afrekening.

Wat zijn administratiekosten?

Er staan ook administratiekosten op uw jaarafrekening. Deze kosten zijn voor:

- ▶ Het maken van uw afrekening.
- ▶ Het bijhouden van uw energieverbruik.
- ▶ Het regelen van de betalingen.

Deze kosten waren er altijd al. Vroeger zaten ze in de totale prijs. Vanaf vorig jaar laten we deze kosten apart op uw afrekening zien. U betaalt dus niet meer dan eerst.

Hoe berekent Portaal mijn nieuwe maandbedrag voor stookkosten?

U betaalt iedere maand alvast een deel van uw stookkosten vooruit. Dit bedrag passen wij ieder jaar aan. Veel bewoners

willen weten hoe wij het nieuwe bedrag berekenen. Dat doen we zo:

- ▶ We bekijken hoeveel energie u vorig jaar in totaal gebruikte en wat u daarvoor moest betalen.
- ▶ We schatten in hoeveel de energieprijzen komend jaar gaan stijgen of dalen.
- ▶ We passen uw nieuwe voorschot hierop aan.

Op de achterkant van de brief staat uw oude en uw nieuwe totale huurprijs. Met dit nieuwe maandbedrag spaart u alvast voor de volgende afrekening. Zo voorkomt u een hoge eindafrekening volgend jaar.

Is er nog subsidie van de overheid?

- ▶ In 2023 was er een subsidie van de overheid voor de verwarming. Dit heette de 'Tijdelijke Tegemoetkoming Blokvoorziening' (TTB). Deze subsidie gold voor alle maanden in 2023.
- ▶ Uw afrekening gaat over een deel van 2023 én een deel van 2024.
- ▶ Voor de maanden in 2023 heeft u nog subsidie gekregen. We hebben de subsidie van uw kosten afgehaald.
- ▶ Voor de maanden in 2024 krijgt u geen subsidie. De subsidie is namelijk gestopt.

Wilt u hier meer over weten? Op www.portaal.nl vindt u uitgebreide informatie over deze subsidie.

Maakt u zich zorgen over uw geldzaken?

Alles wordt steeds duurder. Maakt u zich zorgen over het betalen van uw rekeningen? Dat doen veel mensen. Wacht dan niet en vraag om hulp. Zo voorkomt u dat problemen groter worden.



Contact met Portaal

Heeft u zorgen over de betaling van uw huur of deze afrekening? Neemt u dan contact op met Portaal op telefoonnummer 088 - 767 82 25. Dan zoeken we samen een oplossing.



Geldfit

Portaal werkt samen met Geldfit. Dat is een organisatie die u helpt om hulp te vinden bij geldzorgen. U kunt gratis bellen met Geldfit via 0800 - 8115 of kijken op www.geldfit.nl.

Wat te doen bij onduidelijkheden over de afrekening?

Als u vragen heeft over de afrekening van uw blokverwarming, kunt u de volgende stappen ondernemen:

1. Neem contact op met Portaal. Zij kunnen uitleg geven over de afrekening en uw verbruik.
2. Vraag om een specificatie als u denkt dat er een fout is gemaakt.
3. Schakel de hulp in van de V.H.O.S. als u er met Portaal niet uitkomt.
4. U kunt een geschil voorleggen aan de Huurcommissie. Zij beoordelen of de kosten redelijk zijn.

Samen naar een duurzame toekomst

Blokverwarming biedt veel mogelijkheden voor efficiënt en duurzaam verwarmen. Door bewust om te gaan met uw energieverbruik en samen te werken met Portaal, kunnen we ervoor zorgen dat blokverwarming betaalbaar en milieuvriendelijk is en blijft.

In het kort

- Met blokverwarming kunt u niet zelf uw energieaanbieder kiezen.
- De kosten voor verwarming en warm water betaalt u via de servicekosten.
- Bent u het niet eens met de kosten die u moet betalen voor uw energie? Neem dan contact op met Portaal
- Komt u er samen niet uit? Dan kunt u als huurder naar de Huurcommissie.
- De energiekosten kunnen stijgen als het energiecontract van uw verhuurder of de VVE afloopt.

Nuttige links:

Huurcommissie: www.huurcommissie.nl

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. De Huurcommissie beoordeelt het geschil aan de hand van wet- en regelgeving. Daarna doet zij een uitspraak waar beide partijen zich aan moeten houden.



Klachten- en geschillencommissie

Heeft u een klacht? Vertel het Portaal. Soms lukt het niet om tot een oplossing te komen, of bent u het niet eens met de manier waarop Portaal uw klacht wil verhelpen. Dan is er niet langer sprake van een klacht, maar van een geschil.

U kunt dit geschil doorgeven aan een onafhankelijke klachten- en geschillencommissie van Portaal in uw regio. De klachten- en geschillencommissie noemen we in het kort klachtencommissie. Zij geven aan Portaal een advies. Dit advies is niet-bindend.

Let op: U kunt pas terecht bij de Klachtencommissie als u eerst de klacht aan Portaal heeft doorgegeven. En u niet tevreden bent over de afhandeling van uw klacht.



Energie Prestatie Vergoeding (EPV)

Wat is een Energieprestatievergoeding (EPV)?

De Energieprestatievergoeding (EPV) is een maandelijkse vergoeding die verhuurders mogen vragen aan huurders van zeer energiezuinige woningen. Dit geldt met name voor zogenoemde nul-op-de-meter (NOM) woningen of woningen met vergelijkbare energieprestaties. Portaal heeft in Soest 70 woningen gerenoveerd tot 'nul op de meter' huizen. De EPV is bedoeld om de kosten te dekken van duurzame energieopwekking en energiebesparende maatregelen, zoals hoogwaardige isolatie, zonnepanelen en warmtepompen.



De EPV werd in 2016 ingevoerd om investeringen in energiezuinige woningen te stimuleren en huurders van dergelijke woningen toch een eerlijke energierekening te laten betalen. Huurders betalen geen of nauwelijks energiekosten aan hun energieleverancier, maar in plaats daarvan een vergoeding aan de verhuurder voor de gerealiseerde energieprestatie.

Voorwaarden voor de EPV

Een verhuurder mag alleen een EPV vragen als de woning voldoet aan specifieke eisen:

- De woning heeft een zeer lage warmtevraag door uitstekende isolatie.
- De woning wekt zelf hernieuwbare energie op, bijvoorbeeld met zonnepanelen.
- De energieopwekking is voldoende om het gebouwgebonden energiegebruik (zoals verwarming en ventilatie) te compenseren.
- De verhuurder kan de energieprestaties aantoonbaar maken via een erkend meetprotocol.

Hoe wordt de EPV berekend?

De hoogte van de Energieprestatievergoeding is wettelijk gereguleerd en wordt jaarlijks vastgesteld door de overheid. De berekening van de EPV is afhankelijk van:

- De energieprestatie van de woning, uitgedrukt in kWh per vierkante meter per jaar.
- De grootte van de woning.
- De maximale EPV-tarieven die jaarlijks door de Rijksoverheid worden vastgesteld.

Een voorbeeld:

Stel dat een NOM-woning een energieprestatie heeft van 30 kWh/m² per jaar en een oppervlakte van 80 m², dan kan de verhuurder een EPV vragen volgens de geldende maximale tarieven. Als het tarief bijvoorbeeld €1,20 per m² is, bedraagt de EPV €96 per maand.

Voordelen en aandachtspunten

Voor huurders:

- Geen of een zeer lage energierekening bij normaal gebruik.
- Comfortabele en duurzame woning met een stabiel binnenklimaat.

Voor verhuurders:

- Mogelijkheid om te investeren in energiezuinige woningen met een verdienmodel.
- Verbetering van de woningkwaliteit en waardevermeerdering.

Aandachtspunten:

- De EPV geldt alleen als de woning daadwerkelijk voldoet aan de eisen.
- Huurders moeten goed geïnformeerd worden over hun energiebesparing en gebruik.
- Bij onvoldoende energieopwekking of prestaties kan de EPV niet volledig in rekening worden gebracht.

Conclusie

De Energieprestatievergoeding is een instrument om verduurzaming van huurwoningen te stimuleren en tegelijkertijd huurders een eerlijke energierekening te bieden. Het zorgt ervoor dat verhuurders kunnen investeren in duurzame woningen, terwijl huurders profiteren van lagere energiekosten en meer wooncomfort. Een correcte berekening en naleving van de voorwaarden is daarbij essentieel.

Toeslagen en Maatwerk

Huurtoeslag: Wat is het en hoe vraagt u het aan?

Huurtoeslag is een financiële tegemoetkoming van de overheid voor huurders met een laag inkomen. Hiermee wordt een deel van de huurkosten gecompenseerd, zodat wonen betaalbaar blijft. In dit hoofdstuk leggen we uit of u in aanmerking komt voor huurtoeslag, hoe u deze aanvraagt en wat de belangrijkste financiële grenzen zijn.

Uw inkomen mag niet te hoog zijn

Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.

Uw huur mag niet te hoog zijn

Uw huur mag in 2025 niet hoger zijn dan € 900,07.

Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de huur in 2025 niet hoger zijn dan € 477,20, behalve als u al een kind hebt dat bij u woont. Dan mag de huur in 2025 toch € 900,07 zijn.

U huurt een zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte heeft in ieder geval een eigen toegangsdeur die op slot kan, keuken en wc. En sinds 1 maart 2024 moet de woning ook een eigen douche of badkamer hebben.

Maar niet voor álle zelfstandige woningen kunt u huurtoeslag krijgen. Voor een woonboot kunt u bijvoorbeeld geen huurtoeslag krijgen. Ook al is dit een zelfstandige woonruimte. Voor een recreatiewoning kunt u meestal ook geen huurtoeslag krijgen. En voor sommige onzelfstandige woningen kunt u juist wél weer huurtoeslag krijgen.

Uw vermogen mag niet te hoog zijn

U mag ook niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag op 1 januari 2025 maximaal € 37.395 hebben. Partners mogen samen op 1 januari 2025 maximaal € 74.790 hebben.

Hebt u een thuiswonende kind met vermogen dat jonger is dan 18 jaar? Dat bedrag telt dan mee bij uw vermogen. Niet iedereen heeft recht op huurtoeslag. De overheid stelt enkele voorwaarden:

Proefberekening

Om snel te kunnen zien of u in aanmerking komt voor huurtoeslag, kunt u op de website van de Belastingdienst een proefberekening uitvoeren. Scan de QR-code of ga naar

<https://bit.ly/huurtoeslag-proefberekening>



Proefberekening

Zoveel huurders, zoveel situaties

Bent u nog geen 18? Bent u geen Nederlander? Woont er iemand met een handicap in huis? Twijfelt u of u servicekosten moet meerekenen? Of zit u in een bijzondere situatie? Scan dan de QR-code en lees alle voorwaarden, of ga naar

<https://bit.ly/huurtoeslag-voorwaarden>



Voorwaarden

Maatwerk bij betalingsproblemen

U bent zelf verantwoordelijk voor het op tijd betalen van uw huur. Een achterstand kan het begin zijn van veel ellende, dus probeer altijd op tijd te betalen.

Komt u er echt niet uit? Neem dan zo snel mogelijk contact met de afdeling Bewonerscontact van Portaal op

www.portaal.nl/contact/.

Wacht niet tot u in de problemen komt. Samen met u zoekt Portaal naar een oplossing. Eventueel kunt u de website Geldfit bekijken. Daarop staan tips en informatie, zodat u grip houdt op uw geldzaken. Geldfit is gratis en anoniem.

NB: In enkele gemeenten heeft Portaal afspraken gemaakt met de gemeente om informatie over schulden van huurders te delen. Het doel hiervan is om de schuldhulpverlening te verbeteren en te voorkomen dat u verder in de problemen komt.

Als uw inkomen plotseling ernstig is gedaald en u kunt daardoor uw huur niet meer betalen, neemt u dan meteen contact op met onze afdeling Bewonerscontact. Misschien komt u in aanmerking voor de Commissie Huurmaatwerk. De commissie kijkt wat Portaal kan doen om u te helpen.

De commissie is er voor bewoners met een lager inkomen en met betalingsproblemen. U kunt hen benaderen bij het dalen van uw inkomen door bijvoorbeeld een scheiding, werkloosheid of overlijden van een partner. Als u een vrije sector huurwoning heeft, kunt u soms tijdelijk een huurverlaging vragen. U moet kunnen bewijzen dat uw inkomen gedaald is, waardoor u recht heeft op huurtoeslag en dat u betalingsproblemen heeft.

Geldfit.nl: Hulp bij uw financiën

Geldfit.nl is een platform dat u helpt om financieel fit te blijven of te worden. Het biedt inzicht in uw financiële situatie en geeft advies op maat. Of u nu vragen heeft over sparen, besparen of schulden, Geldfit.nl wijst u de weg naar passende hulp en ondersteuning.



Geldfit.nl

Hoe werkt Geldfit.nl?

1. **Doe de test:** Op de website kunt u een korte test doen om uw financiële situatie in kaart te brengen.
2. **Persoonlijk advies:** Op basis van uw antwoorden krijgt u advies over mogelijke stappen om uw financiën te verbeteren.
3. **Hulp en ondersteuning:** Geldfit.nl verwijst u naar betrouwbare instanties die kunnen helpen bij budgetteren, besparen of schulden oplossen.

Waarom Geldfit.nl?

1. U kunt de test en adviezen geheel kosteloos en zonder verplichtingen gebruiken.
2. De website werkt samen met gemeenten, banken en hulporganisaties.
3. Indien nodig, kunt u direct in contact komen met een hulpverlener.

Wilt u meer grip op uw financiën? Bezoek dan www.geldfit.nl en ontdek welke stappen u kunt nemen voor een stabiele financiële toekomst. Of scan de QR-code.

Veelgestelde vragen van huurders

Waarom is mijn energierekening gestegen?

Dit kan te maken hebben met hogere energieprijzen, een stijgend verbruik in uw complex, of een aanpassing in de verdeelsleutel.

Kan ik overstappen op een eigen verwarmingssysteem?

Bij blokverwarming is dit meestal niet mogelijk, omdat het systeem collectief is.

Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met de afrekening?

Neem contact op met Portaal of de V.H.O.S. voor advies. U kunt ook een klacht indienen bij de Huurcommissie.

Wat kan ik doen als mijn energierekening te hoog is?

Controleer uw verbruik en kijk of u energie kunt besparen met de tips in dit boekje. Neem bij blijvende problemen contact op met Portaal of de V.H.O.S. voor advies.

Wie kan ik aanspreken over een onduidelijke servicekostenafrekening?

U kunt eerst contact opnemen met Portaal. Als u er niet uitkomt, kunt u de hulp van de V.H.O.S. inschakelen of een klacht indienen bij de Huurcommissie.

Kan ik zelf kiezen voor een eigen verwarmingssysteem?

Bij blokverwarming is dit meestal niet mogelijk, omdat het systeem collectief is. U kunt wel maatregelen nemen om uw verbruik te verminderen.

blokverwarming kan ingewikkeld lijken, maar met de juiste informatie en goede afspraken kunnen we samen zorgen dat dit systeem eerlijk en betaalbaar blijft.



De rol van Portaál en de V.H.O.S. bij betaalbaar wonen

Hoe Portaál helpt

Portaál werkt continu aan het verduurzamen van woningen. Dit betekent dat zij:

- Isolatie verbetert in bestaande woningen.
- Zonnepanelen plaatsen om energiekosten te verlagen.
- Huurders informeren over energiebesparing.

Hoe de V.H.O.S. u ondersteunt

De V.H.O.S. behartigt uw belangen als huurder door:

- Voor u op te komen over o.a. huurprijzen, onderhoud servicekosten, verduurzaming en nieuwbouw.
- U te informeren over uw rechten en plichten.
- Advies te geven over geschillen, bijvoorbeeld bij een onjuiste servicekostenafrekening.

Samen met Portaál blijven we zoeken naar manieren om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Als onafhankelijke huurdersorganisatie vertegenwoordigt de V.H.O.S. de stem van huurders op gemeentelijk en landelijk niveau. In dit hoofdstuk bespreken we de rol van de V.H.O.S., hoe wij huurders en bewonerscommissies ondersteunen, en hoe we onze onafhankelijkheid borgen in gesprekken met Portaál.

Wat doet de V.H.O.S. voor huurders?

De V.H.O.S. staat aan de zijde van huurders en komt op voor hun belangen op verschillende manieren. Of het nu gaat om grote beleidsbeslissingen, advies bij huurdersrechten, of ondersteuning bij de oprichting van bewonerscommissies, wij zorgen dat de mening van huurders ertoe doet. Hieronder beschrijven we enkele van de belangrijkste taken die de V.H.O.S. uitvoert voor huurders.

Belangenbehartiging op gemeentelijk en landelijk niveau

Een van de belangrijkste taken van de V.H.O.S. is het opkomen voor de belangen van huurders in Soest en Soesterberg op verschillende niveaus. Dit begint lokaal, bij de gemeente, maar ook landelijke.

Gemeentelijk niveau: De V.H.O.S. voert gesprekken met de gemeente Soest over onderwerpen die huurders direct aangaan, zoals het woonbeleid, betaalbare huisvesting, leefbaarheid en veiligheid in de wijken. Wij zorgen ervoor dat de stem van huurders meetelt in beslissingen die de woonomgeving beïnvloeden. Denk hierbij aan plannen voor nieuwbouw, renovatie, of verduurzaming van woningen.

Landelijk niveau: Via overkoepelende huurdersorganisaties en samenwerkingen met andere huurdersverenigingen, behartigt de V.H.O.S. ook de belangen van huurders op nationaal niveau. Onderwerpen zoals huurprijzen, huurverhogingen en de rechten van huurders in het algemeen komen hierbij op de agenda. Wij oefenen druk uit bij landelijke organisaties en overheden om huurdersbelangen te verdedigen en verbeteren.

De V.H.O.S en de Woonbond: De V.H.O.S en de Woonbond vinden het onrechtvaardig dat huurders moeten opdraaien voor een maatschappelijke opgave met een fikse jaarlijkse huurverhoging. Dat is een publieke opgave waar de overheid zelf middelen voor beschikbaar moet stellen. Het tegendeel is momenteel waar, daar corporaties stevig worden belast met de winstbelasting (VPB) en een richtlijn voor belastingontwijking ("ATAD") die eigenlijk bedoeld is voor internationaal opererende bedrijven. Uiteindelijk betalen huurders nu voor de nieuwbouw én de winstbelasting.

Informatie en advies over huurdersrechten

Een andere belangrijke taak van de V.H.O.S. is het informeren van huurders over hun rechten en plichten. Dit doen we op verschillende manieren, zoals via nieuwsbrieven, bijeenkomsten en dit handboek.

Rechten en plichten van huurders: Veel huurders zijn niet volledig op de hoogte van hun rechten, bijvoorbeeld bij onderhoudsproblemen, huurverhogingen of het aangaan van een nieuw huurcontract. De V.H.O.S. biedt duidelijke en toegankelijke informatie aan huurders, zodat zij weten waar zij recht op hebben en wat hun verplichtingen zijn.

Individueel advies: Huurders kunnen bij de V.H.O.S. terecht met vragen over hun persoonlijke situatie. Wij bieden advies op maat over bijvoorbeeld huurprijsverlaging, onderhoudsproblemen of geschillen met Portaal. Op die manier helpen we huurders om goed geïnformeerd beslissingen te nemen.

Samenwerking met Portaal: Hoe werkt het?

De V.H.O.S. werkt nauw samen met Portaal om ervoor te zorgen dat zij huurdersbelangen goed meenemen in het beleid van de woningcorporatie. Hoewel wij regelmatig overleggen en samen aan oplossingen werken, is de V.H.O.S. geen onderdeel van Portaal. Onze onafhankelijkheid staat altijd voorop.

Regulier overleg: De V.H.O.S. heeft vaste overlegmomenten met Portaal. Tijdens deze vergaderingen bespreken we onderwerpen zoals onderhoud, renovaties, huurprijzen en leefbaarheid. Wij brengen de zorgen van huurders onder de aandacht en zorgen ervoor dat Portaal hier rekening mee houdt in hun besluitvorming.

Adviesrol: Bij grote beleidsbeslissingen, zoals renovatieprojecten of huurbeleid, vraagt Portaal de V.H.O.S. om advies. Wij toetsen deze plannen aan de belangen van huurders en geven aanbevelingen om ervoor te zorgen dat de bescherming van huurders goed is geregeld.

Hoe de V.H.O.S. samenwerkt met de woningcorporatie, en haar onafhankelijkheid borgt

Het is belangrijk te benadrukken dat de V.H.O.S. onafhankelijk en zelfstandig is. Hoewel we samenwerken om de woonomstandigheden van huurders te verbeteren, behouden we altijd onze eigen koers. De V.H.O.S. is er voor huurders en laat zich niet sturen door de woningcorporatie.

De financiële bijdrage die de V.H.O.S. van Portaal ontvangt, is wettelijk verplicht en bedoeld om ons werk goed te kunnen uitvoeren. Dit geld gebruiken we voor trainingen, vergaderingen en communicatie met huurders. De bijdrage staat op geen enkele manier onze onafhankelijkheid in de weg, en de V.H.O.S. bepaalt altijd zelf haar prioriteiten en activiteiten.

Hoe huurders kunnen profiteren van deze samenwerking zonder onafhankelijkheid te verliezen

Huurders en bewonerscommissies kunnen veel voordeel halen uit de samenwerking tussen de V.H.O.S. en Portaal, met behoud van hun eigen onafhankelijkheid. De V.H.O.S. biedt bewonerscommissies de ondersteuning die ze nodig hebben om effectief met Portaal te kunnen overleggen, terwijl de bewonerscommissies zelf beslissen welke punten zij naar voren willen brengen.

De korte lijnen tussen de V.H.O.S. en Portaal zorgt ervoor dat er constructief overleg mogelijk is en dat men problemen sneller aanpakt. Huurders profiteren hiervan doordat zij hierin hun stem kunnen laten doorklinken en men hun belangen serieus neemt. Tegelijkertijd zorgt de V.H.O.S. ervoor dat deze samenwerking altijd plaatsvindt vanuit een onafhankelijke positie, zodat de belangen van huurders altijd voorop blijven staan.

Conclusie

De V.H.O.S. speelt een cruciale rol in het behartigen van de belangen van huurders in Soest en Soesterberg. Door nauwe samenwerking met Portaal, met behoud van onze onafhankelijkheid, zorgen wij ervoor dat wij luisteren naar de stem van huurders, in Soest en Soesterberg. Huurders en bewonerscommissies kunnen rekenen op onze ondersteuning en profiteren van een sterke vertegenwoordiging in gesprekken met de woningcorporatie, waarbij hun belangen altijd centraal staan.



8. Tot slot

Betaalbaar wonen is een gezamenlijk doel waar we allemaal aan kunnen bijdragen. Of het nu gaat om kleine energiebesparende stappen in uw eigen woning of grotere projecten van Portaal, samen kunnen we zorgen voor betaalbaar wonen in Soest en Soesterberg.

We hopen dat dit boekje u inspiratie en handvatten biedt om aan de slag te gaan. Heeft u vragen of wilt u meer weten? Neem gerust contact op met de V.H.O.S. Wij staan voor u klaar!

Als u zich aanmeldt op onze website, krijgt u alle nieuwsberichten over uw woonomgeving via een emailbericht, als eerste. Zo bent en blijft u op de hoogte. Uitnodigingen voor themabijeenkomsten hoeft u niet meer te missen. Ook onze Facebookpagina vernieuwen wij wekelijks met het laatste nieuws over het (betaalbaar) wonen in Soest en Soesterberg.

V.H.O.S.
Weegbreestraat 601a
3765 XS SOEST
06-55 33 42 05
E: secretariaat.vhos@icloud.com
W: www.devhos.nl



De V.H.O.S. Al meer dan 30 jaar voor u!



