



SORnieuws

Nieuwsbrief voor bewoners

Inhoudsopgave

- Huurverhoging 2016
- Uw huurverhogingsbrief komt eraan
- Klacht over de schoonmaak
- Samenwerken aan de toekomst
- Digitaal post ontvangen
- Voorkom achterstand, betaal op tijd
- 8 miljoen euro voor onderhoud beschikbaar
- Het HPF zoekt nieuwe bestuursleden
- Bewonersverhalen op Facebook

Samen bereiken we meer!

In deze nieuwsbrief leest u onder andere over de samenwerking tussen bewoners, het Huurdersplatform en SOR. We hechten grote waarde aan die samenwerking. Met u maken we prestatieafspraken, in openheid en transparantie. Ook in de communicatie met andere stakeholders, de gemeente bijvoorbeeld, streven we naar die open samenwerking. Omdat we ervan overtuigd zijn dat we met elkaar de toekomst kunnen maken. Leest u het op uw gemak door in deze nieuwe editie.

Huurverhoging 2016

Elk jaar passen we op 1 juli de huur aan. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt jaarlijks vast met welke percentages de huurprijs van sociale huurwoningen verhoogd mag worden. Corporaties mogen hierbinnen zelf beleid vaststellen. Het Huurdersplatform geeft ons daarbij advies.

De richtlijnen van het Ministerie voor huurverhoging 2016

In 2016 geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat de huurders met een jaarinkomen boven de 34.678 euro extra huurverhoging mogen krijgen. Daarnaast mag een verhuurder inflatie + 1,5% verhoging vragen aan de huurders met een inkomen tot 34.678 euro. Dit is het beleid van de overheid.

Vroeg met elkaar in gesprek

Hassan Najja, directeur-bestuurder van SOR: 'We hebben al in oktober vorig jaar met het Huurdersplatform het gesprek gevoerd over de huurverhoging van 2016. De onzekerheden over de wetgeving maken zo'n vroeg overleg niet makkelijk. We hebben dan ook twee opties voor de huurverhoging ter advisering voorgelegd

aan het huurdersplatform.' Bert van Reeuwijk, voorzitter huurdersplatform: 'Dit overleg hebben we zeer op prijs gesteld. Het stelt ons in de gelegenheid al in een vroeg stadium mee te denken met SOR en om onze achterban te raadplegen. Via een digitale vragenlijst hebben we onze bewonerscommissies gevraagd om mee te denken. Deze manier van raadpleging was geslaagd en willen we dan ook vaker toepassen en onder een grotere groep huurders.'

De uitkomsten van het onderzoek onder de huurders was duidelijk. Betaalbaarheid is een belangrijk item voor iedereen. Een matiging van de huurverhoging 2016 is dan ook gewenst. Het huurdersplatform heeft positief geadviseerd op het voorstel van de huurverhoging 2016.

Uw huurverhoging 2016 ziet er zo uit Maximaal 1,25% verhoging voor sociale huur

SOR voert in 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging door. Er wordt niet naar uw inkomen gekeken voor de huurverhoging. De inflatie over 2015 is vastgesteld op 0,6%. Het is nog onduidelijk welke huurverhoging wettelijk is toegestaan. De Eerste Kamer moet hier nog een besluit in nemen. Dit betekent dat alle huurders met een nettohuurprijs tot en met 710,68 euro een huurverhoging krijgen van: inflatie + 0,4 tot 0,65%, dus: 1,0 tot 1,25%. In uw persoonlijke huurverhogingsbrief staat aangegeven wat het exacte huurverhogingspercentage wordt.

Maximaal 1,6% voor vrije sector huur

Waar de markt het toestaat, vragen we inflatie + 1% voor de vrije sectorwoningen. Anders matigen we de huurverhoging. Dit betekent voor alle huurders met een netto huurprijs vanaf 710,68 euro een huurverhoging van: inflatie + 1%, dus 1,6%.

[Lees verder op pagina 2](#)

In 2017 veranderen de regels

Aedes en de Woonbond hebben in 2015 samen een voorstel gedaan aan minister Blok over een gematigde huurstijging. Dit wordt ook wel huursom genoemd en is de gehele huuropbrengst van een verhuurder. Binnen deze maximale huursomstijging kan de verhuurder verschillende huurverhogingspercentages bij huurwoningen hanteren. Er is nog

wel sprake van een maximum dat aan een individuele huurder gevraagd kan worden. De huursom is inclusief de huurverhoging bij nieuwe verhuringen (huurharmonisatie). Dit voorstel wordt ook wel het Sociaal Huurakkoord genoemd. Minister Blok heeft het Sociaal Huurakkoord omarmd en opgenomen in de Wet Doorstroming Huurmarkt. Om het scheefwonen

tegen te gaan, heeft hij de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging toegevoegd. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in februari 2016 vastgesteld. De huursom treedt per 1 januari 2017 in. Dit heeft gevolgen voor de huurverhoging van 2017. Wij informeren u hierover zodra we weten wat dit voor u betekent.

Uw huurverhogingsbrief komt eraan

In deze brief staat uw huurprijs die per 1 juli 2016 ingaat. Hoeveel de huurprijs omhoog gaat, leggen we uit in het artikel 'huurbeleid' in deze nieuwsbrief. Wanneer u de brief kunt verwachten en waar u terecht kunt voor vragen leest u hier.

Uiterlijk 30 april ontvangt u de huurverhogingsbrief

Uw huurverhoging gaat in per 1 juli 2016. Wij maken de nieuwe huurprijs twee maanden voor de ingangsdatum aan alle huurders bekend. SOR houdt zich hiermee aan de regels van de overheid. Dit betekent dat wij de huurverhoging in maart al in onze administratie verwerken. In april versturen we de brieven per woongebouw. Zo kan het gebeuren dat bewoners van het ene woongebouw de brief begin april ontvangen en anderen de brief eind april.

Iedereen ontvangt een persoonlijke huurverhogingsbrief

Voor sociale huurwoningen moeten wij ons houden aan de maximale huurstijging die de overheid ons oplegt. Voor wonin-

gen met een huur boven de maximale huurtoeslaggrens (vrije sector) verhogen wij de huur conform de voorwaarden voor huurverhoging uit de huurovereenkomst. Wij versturen dus verschillende huurverhogingsbrieven afhankelijk van uw huurprijs.

Vragen? Bel (010) 444 55 55 of mail naar contact@sor.nl

De collega's van het klantcontactcentrum kunnen uw eerste vragen direct beantwoorden. Weten ze het antwoord niet, dan leggen ze uw vraag voor aan de juiste collega binnen SOR en bellen of mailen we u terug.

[Meer informatie over uw huurprijs, huurbetaling of huurachterstand vindt u op \[www.sor.nl/mijn-huur\]\(http://www.sor.nl/mijn-huur\)](#)

Klacht over de schoonmaak?

Meld deze dan bij uw huismeester. Hij controleert de schoonmaak van de algemene ruimten zoals de lift, de entreehal en het trappenhuis. Als hier vragen over zijn, dan kunt u rechtstreeks bij hem terecht. Is er een aanpassing in het schoonmaakschema, bijvoorbeeld op verzoek van de bewonerscommissie? Dan informeert de huismeester u via het mededelingenbord in de entree van uw woongebouw.



Samenwerken aan de toekomst

Op donderdag 18 februari kwamen zo'n 60 leden van 24 bewonerscommissies bij elkaar om met het Huurdersplatform en SOR te praten over de nieuwe Woningwet. Deze wet is op 1 juli 2015 van kracht gegaan en zorgt voor de nodige veranderingen bij SOR en het Huurdersplatform.



Terug naar de kerntaak

Dat is een belangrijke boodschap van de nieuwe wet. Hassan Najja, directeur-bestuurder SOR: 'SOR is er voor de 50-plusser met een lager inkomen. Het is onze taak om ervoor te zorgen dat er voldoende huurwoningen zijn voor deze doelgroep. Hier maken we ons hard voor. De wetgeving helpt hier een handje in'.

De rol van het Huurdersplatform wordt versterkt

Ook nieuw is dat het Huurdersplatform volwaardig gesprekspartner is bij het maken van jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente en SOR. Dankzij heldere afspraken weten de gemeente en SOR welke inspanningen en resultaten ze van elkaar kunnen verwachten en kunnen ze elkaar hier op aanspreken. Dit brengt extra verantwoordelijkheden met zich mee. Bert van

Reeuwijk, voorzitter Huurdersplatform: 'We hebben de huurders hard nodig om onze rol goed te kunnen vervullen. We zoeken nieuwe bestuursleden en gaan huurders meer raadplegen over belangrijke onderwerpen.'

Huurders denken graag mee met het Huurdersplatform

Dat was een belangrijke uitkomst van de bijeenkomst. Ook zijn de gevolgen van de wet voor de huurder nog niet helemaal duidelijk. Aan het Huurdersplatform en SOR de taak om daar handen en voeten aan te geven. Bert van Reeuwijk: 'Het was een goede bijeenkomst, dit gaan we vaker doen. De huurdersbetrokkenheid is groot en de samenwerking met SOR gaat goed.'

We horen graag van u als u ook wilt meedenken

Het Huurdersplatform zoekt nieuwe bestuursleden. Daarnaast wil het Huurdersplatform via digitale enquêtes en bijeenkomsten de mening van de huurder ophalen over verschillende onderwerpen. Lijkt u dit wat? Stuur dan een bericht naar huurdersplatformsor@gmail.com



Hassan Najja en Bert van Reeuwijk

Onze post digitaal ontvangen? Dat kan via Postex

Steeds meer mensen ontvangen hun post liever digitaal. SOR bespaart hiermee kosten en milieu. Daarom biedt SOR u nu ook deze mogelijkheid aan. We maken daarbij gebruik van het systeem van Postex. De afgelopen maanden informeerden we u hierover via de nieuwsbrief en een persoonlijke brief. Dit heeft tot diverse vragen geleid. De belangrijkste antwoorden op een rij:

- U kunt zelf bepalen of u onze post op papier of per e-mail wilt ontvangen. Het ontvangen van post per e-mail is niet verplicht. Wij bieden u de mogelijkheid aan.
- Het doorgeven dat u onze post per e-mail wilt ontvangen, bestaat maar uit één handeling. U voert eenmalig een code in op www.sor.nl/post. Daarna klikt u de verzendvoorkeur aan. Digitaal of geprint. U kunt uw keuze altijd weer wijzigen.
- Nog niet alle post kunt u digitaal ontvangen. We bieden deze mogelijk voorlopig alleen aan voor grote partijen post zoals de huurverhogingsbrieven, wijziging servicekosten, etc.

De uitgebreide handleiding over hoe u digitaal onze post kunt ontvangen via Postex staat op www.sor.nl/post.



Voorkom achterstand, betaal op tijd

Het kan gebeuren dat u de huur niet op tijd betaalt. U bent het gewoonweg vergeten of u heeft er geen rekening mee gehouden dat het soms even duurt voordat wij uw betaling ontvangen hebben. U bent daar als huurder zelf verantwoordelijk voor.

Wij proberen er alles aan te doen om problemen te voorkomen

Want een huurachterstand kan snel oplopen, met grote financiële problemen als gevolg. Om huurachterstand te beperken en zo mogelijk te voorkomen, sturen we u altijd twee betalingsherinneringen. Daarna nemen we contact op om een betalingsregeling af te spreken. Daarna zijn we genooddaakt om een incassobureau in te schakelen. En in het uiterste geval moeten we de huurovereenkomst beëindigen.

Voorkom achterstand door de huur automatisch te laten incasseren

U machtigt SOR om maandelijks de huur van uw rekening af te schrijven. Het voordeel hiervan is dat u niets hoeft te doen als de huurprijs verandert. En als u de huur opzegt, stopt de automatische incasso vanzelf.

In moeilijkheden? Neem contact op!

We gaan er natuurlijk van uit dat er geen problemen ontstaan. Komt u toch in moeilijkheden met het betalen van de huur of met andere kosten, zoals servicekosten of reparatienota's? Dan raden wij u aan dit direct met ons te bespreken. Samen met u zoeken we naar een oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling. Zo kunnen we proberen de schade te beperken. U kunt ervan op aan dat wij zorgvuldig omgaan met uw gegevens en uw privacy waarborgen. De medewerkers van ons klantcontactcentrum helpen u graag, telefoon (010) 444 55 55.

8 miljoen euro voor onderhoud beschikbaar

Ook dit jaar staat weer een behoorlijk aantal onderhoudsingenrepen gepland. Naast werkzaamheden die voortvloeien uit de vaste onderhoudscontracten en natuurlijk uw reparatieverzoeken, plannen we ook werkzaamheden in over langere periodes. Hoe en wanneer we wat doen, leest u hier.

Drie categorieën van het jaarlijks onderhoudsbudget 2016

- 2 miljoen euro voor **dagelijks onderhoud** – klachten- en mutatieonderhoud zoals reparatieverzoeken van bewoners en het verhuurklaar maken van vrijkomende woningen.
- 2 miljoen euro voor **contractonderhoud** – jaarlijks terugkerende werkzaamheden in alle gebouwen zoals onderhoud aan lift, brandpreventieve installaties, automatische deuren, noodverlichting, controle blusmiddelen.
- 4 miljoen euro voor **planmatig onderhoud** – schilderwerkzaamheden, cv onderhoud, onderhoud aan lift-, brandmeldinstallaties en mechanische ventilatiesystemen, herstellen van kozijnen, ramen of deuren. Soms moeten er grotere klussen gebeuren, zoals het vernieuwen van keukens, sanitair of tegelwerk.

Werkzaamheden aan veiligheid gaan altijd voor

SOR inventariseert ongeveer een half jaar van tevoren de onderhoudsbehoefte aan planmatig onderhoud. Het voornaamste criterium is vanzelfsprekend veiligheid. Werkzaamheden in dit kader voeren we altijd uit. Denkt u aan onderhoud aan bijvoorbeeld liften. Een ander criterium is functionaliteit. U mag van SOR verwachten dat onderdelen in of aan de woning naar behoren functioneren.

Planmatig onderhoud om de kwaliteit op peil te houden

Om de woningen en woongebouwen kwalitatief in goede staat te houden worden jaarlijks vernieuwingen aangebracht of herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Al deze werkzaamheden hebben een preventief karakter en noemen we 'planmatig onderhoud'.

Wanneer is mijn woongebouw aan de beurt?

Die vraag ontvangen we regelmatig. En dat begrijpen we. Elk jaar zijn andere woongebouwen en andere type werkzaamheden aan de beurt. We proberen zoveel mogelijk te combineren. Om kosten te drukken en om overlast voor bewoners te beperken. Denk aan schilderwerk in combinatie met het vervangen van hang- en sluitwerk. Sommige gebouwen hebben een meerjarenplanning nodig om tot een efficiënt onderhoudsprogramma te komen. Daarnaast zijn er budgettaire redenen om ingrepen door te schuiven of omdat andere meer urgent zijn. De planning is daarom altijd onder voorbehoud.

Woongebouw	Plaats	Planmatig onderhoud 2016
Abtshove	Rotterdam	Vervangen aluminium deuren bij de centrale entree, werkzaamheden aan de bovenlaag van de galerijvloer
Aveling	Rotterdam	Werkzaamheden aan liftinstallatie en aan de installatie voor glasbewassing
Binnenhoftoren	Rotterdam	Werkzaamheden aan de liftinstallatie
Charley TooropToren	Rotterdam	Werkzaamheden aan de liftinstallatie
Gerrit de Koker	Rotterdam	Werkzaamheden aan waterdrukinstallatie, aanbrengen van hang- en sluitwerk Politiekeurmerk Veilig Wonen
Hagesteate	Rotterdam	Werkzaamheden aan de gevelinstallatie voor glasbewassing
Heulbrug	Rotterdam	Werkzaamheden aan waterdrukinstallatie
Kolk	Rotterdam	Buitenschilderwerk, voegwerk, werkzaamheden aan stalen trap, vloerafwerking, gevelbekleding en vervangen balustrade/hekwerk
Kroon	Rotterdam	Werkzaamheden aan de bovenlaag van de galerijvloer
Leemgaarde	Oostvoorne	Buitenschilderwerk, werkzaamheden aan entreedeuren, hemelwaterafvoeren, waterdrukinstallatie, aanbrengen hang- en sluitwerk Politiekeurmerk Veilig Wonen
Maria Moll	Rotterdam	Werkzaamheden buitenriolering
Noordschans	Rotterdam	Buitenschilderwerk
Plusseburgh	Rotterdam	Ophogen van verzakt buitenterrein
Prinsenhof	Rotterdam	Werkzaamheden aan gevelbekleding
Rubroek	Rotterdam	Werkzaamheden aan de liftinstallatie
Schans	Rotterdam	Buitenschilderwerk
Schietoren	Rotterdam	Werkzaamheden aan de installatie voor glasbewassing
Siloam	Rotterdam	Werkzaamheden aan de liftinstallatie
Sonneburgh	Rotterdam	Buitenschilderwerk, werkzaamheden aan waterdrukinstallatie, verbetering energielabel woningen
Statenhove	Rotterdam	Werkzaamheden aan waterdrukinstallatie
Te Hoogerbrugge III	Rotterdam	Buitenschilderwerk
Vlinderhof	Brielle	Werkzaamheden aan de liftinstallatie
Wartburg	Rotterdam	Buitenschilderwerk, voegwerk, werkzaamheden aan de balustraden, verlichting, gevels en balkonvloer

Planmatig onderhoud in uw gebouw? U ontvangt vooraf persoonlijk bericht

De werkzaamheden worden gestructureerd uitgevoerd, zodat u als huurder hier zo weinig mogelijk hinder van zult ondervinden. Voor aanvang van de werkzaamheden wordt u altijd persoonlijk geïnformeerd.

Investeren in duurzaamheid voor lagere energielasten

SOR heeft de ambitie om haar woongebouwen energiezuiniger en duurzamer te maken. Daarmee zorgen we voor lagere woonlasten en meer comfort voor bewoners, voor waardevermeerdering van de woningen en dragen we bij aan een beter milieu.

Deze maatregelen combineren we zoveel mogelijk met groot onderhoudswerkzaamheden.



Medewerkers van Seniorenhelp helpen bewoners bij het inpakken



Mevrouw Clements verhuisde naar de tijdelijke woning

Momenteel vindt er groot onderhoud plaats in woongebouw Sonneburgh in Rotterdam-Zuid. Alle woningen krijgen hier bijvoorbeeld HR-beglazing. En in de entree wordt energiezuinige ledverlichting geplaatst. Deze energiemaatregelen leiden tot een sprong in het energielabel van D naar gemiddeld een B.

Het HPF zoekt nieuwe bestuursleden

Bij ons kun je zinvol werk doen met veel voldoening. Je denkt mee en hebt invloed op het SOR beleid en je vertegenwoordigt alle huurders van SOR.

De nieuwe Woningwet geeft het HPF meer rechten en eist ook dat de leden een evenredige vertegenwoordiging van de SOR huurders vormen. Daarom zoeken we nieuwe bestuursleden woonachtig in de sociale sector.

Het nieuwe bestuurslid is een SOR huurder en beschikt over kennis en vaardigheden die van pas kunnen komen als bestuursvrijwilliger. Bekendheid met of interesse in een of meer specifieke beleids-thema's is belangrijk.

Een profielschets van een bestuurslid is beschikbaar via het secretariaat. Heeft u belangstelling, dan gaan wij graag met u in gesprek. Reacties naar huurdersplatformsor@gmail.com of via 0181-771699

Bewonersverhalen op Facebook



Volgt u ons al op Facebook? SOR deelt tips voor bewoners of woningzoekenden op www.facebook.com/sorwonen. Maar nog liever delen we foto's en ervaringen van u en uw medebewoners. We hebben foto's ontvangen van leuke activiteiten of tips van bewoners. Zet u ook uw foto op onze pagina? Of mail uw foto naar communicatie@sor.nl en wij plaatsen het voor u!



Uw mening telt

Zijn er onderwerpen waar u graag (meer) over geïnformeerd wilt worden? We horen graag uw mening. Stuur gerust uw reactie naar redactie@sor.nl.

SOR

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 F (010) 404 80 26 E info@sor.nl

www.sor.nl

 twitter.com/SORwonen

 facebook.com/SORwonen

 youtube.com/SORwonen