



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie **Almere**

WERKPLAN 2023

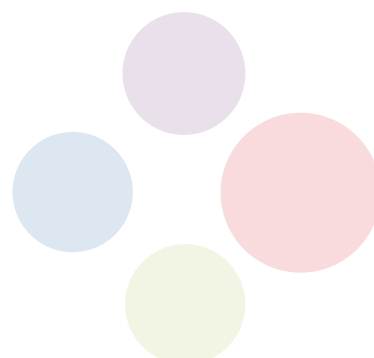


**HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie ALMERE**

**Kerkgracht 111, 1354 AK Almere
Tel. 036-5349889
E-mail: almere@hbva.nu
Website: hbva.nl/almere**

Inhoudsopgave

Voorwoord	p. 4
1. Inleiding	p. 5
2. De wereld om ons heen	p. 6
3. Communicatie en dienstverlening	p. 9
4. Bewonerscommissies	p. 10
5. Onderhoud, renovatie, wijkerbetering en energetische matregelen	p. 11
6. Overleg met de directi	p. 12
7. De Algemene Ledenvergadering	p. 12
8. Belanghouders	p. 13
9. Deskundigheidsbevordering	p. 14
10. Financiën	p. 14



Voorwoord

HBVA Almere wordt gevormd door een Algemeen Bestuur, bewonerscommissies en individuele leden. De bestuursleden zijn betrokken, gemotiveerde vrijwilligers die hun functies en taken professioneel uitvoeren. Ook de bestuursleden zijn huurders van een woning van de Alliantie. Ons doel is de huurders met raad en daad bij te staan, en te werken aan de kwaliteit van wonen. Voor nu en voor de toekomst. Dit doen we in goed overleg met de huurders en in nauwe samenwerking met de Alliantie.

Ondanks het coronavirus hebben wij een groot deel van onze ambities voor 2022 kunnen waarmaken en mogen wij trots zijn op wat wij in dat jaar hebben bereikt.

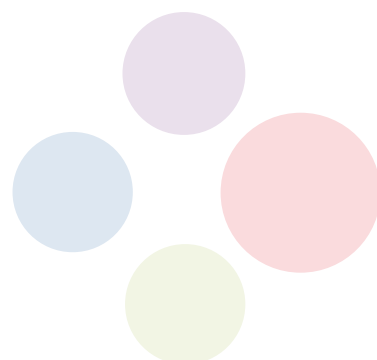
In dit werkplan 2023 lichten wij toe wat de belangrijkste zaken zijn waar wij ons in het komende jaar voor gaan inzetten:

- Huurbeleid
- Spreekuur
- Klachtenbemiddeling
- Opstarten en ondersteunen van bewonerscommissies
- Actief blijven binnen de 3HO
- De prestatieafspraken
- Regulier overleg met de directie van de Alliantie
- Provinciale Vergaderingen van de Woonbond
- De achterban betrekken (via website en nieuwsbrieven)

Via onze website en de nieuwsbrieven zullen wij u op de hoogte houden van alle ontwikkelingen op het gebied van de huursector, en de volkshuisvesting, zowel op lokaal als op landelijk niveau. Ook houden wij u op de hoogte van alle zaken die betrekking hebben op onze vereniging.

Wij vertrouwen erop dat dit werkplan u een goed beeld geeft van wat wij in 2023 willen bereiken. Mocht de inhoud vragen bij u oproepen of aanleiding geven tot opmerkingen of suggesties, dan kunt uiteraard contact opnemen met het bestuur.

Het bestuur van de HBVA Almere



1. Inleiding

De vier regiovestigingen van de Alliantie, Amsterdam, Almere, Gooi- en Vechtstreek en Amersfoort hebben elk een huurdersbelangenvereniging. De regiovestigingen van Amsterdam en Almere vallen onder één regiodirecteur, maar beide regio's werken zelfstandig. De Stichting HBVA (SHBVA) is de overkoepelende huurdersorganisatie van de regionale huurdersverenigingen. SHBVA overlegt met de directeur-bestuurder, de financieel directeur en met de Raad van Commissarissen (RvC) van de Alliantie over strategische en algemene beleidszaken. HBVA Almere overlegt met de regiodirecteur van de Alliantie Amsterdam-Almere over hoe het beleid op tactisch en operationeel gebied wordt uitgewerkt in Almere. In dit werkplan 2023 geeft het bestuur inzicht in hoe zij organisatorisch en inhoudelijk invulling zal geven aan het werken voor de belangen van de huurders in Almere.

Vanuit de overheid zijn in 2022 een aantal besluiten genomen of is beleid versneld in werking getreden. Deze besluiten zijn van grote invloed op de huurders. De financieel economische crisis en het beleid van de overheid hebben niet alleen invloed op de posities van huurders maar ook op die van de Alliantie. In het eerste hoofdstuk beschrijven wij de belangrijkste ontwikkelingen en de gevolgen die deze kunnen hebben voor de huurders en het werk van HBVA Almere. Zoals aangegeven komen wij hier in de volgende hoofdstukken op terug.

Binnen de invloedssfeer van waaruit HBVA Almere opereert zijn er zaken die kunnen worden aangepakt. Met de SHBVA en andere belangenorganisaties proberen wij de positie van de huurders te versterken. Maar ook in overleg met de Alliantie Almere, bewonerscommissies en huurders zijn er tal van zaken die aangepakt kunnen worden om de positie van de huurder te verbeteren. Het werkplan 2023 geeft een beeld van hoe het bestuur hier inhoud aan wil geven.

Bij het maken van dit werkplan is kritisch gekeken naar de ambities die het bestuur had neergelegd voor 2021-2022. Het is het bestuur gelukt om de ambities met betrekking tot het bijhouden van de website en de nieuwsbrief en ook het deelnemen aan de gesprekken m.b.t. de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties waar te maken.

Nieuwe ontwikkelingen die wij hebben gerealiseerd zijn: Het optimaliseren van de website en de ledenadministratie. Ook hebben wij de folder geoptimaliseerd. In deze folder is te lezen wat HBVA Almere voor huurders kan betekenen en biedt huurders de mogelijkheid om gratis lid te worden van onze vereniging. Daarnaast hebben wij een eerste start gemaakt m.b.t. het formeren van huurderswerkgroepen.

Omdat is gebleken dat huurders meer aandacht besteden aan een digitale benadering, zullen zij door ons via de website en persberichten op de hoogte worden gehouden in 2023. Aan onze huurders de oproep hun e-mailadres met ons te willen delen zodat wij hen kunnen informeren.

Wekelijks hebben wij spreekuur dat regelmatig wordt bezocht. We merken dat daar duidelijk behoefte aan is. Wel zullen wij blijven onderzoeken op welke manier wij het contact met onze huurders verder kunnen verstevigen en onze naamsbekendheid kunnen vergroten. Het contact met de bewonerscommissies is goed. Met één van deze commissies hebben wij in 2022 hun 15-jarig bestaan mogen vieren. Wij hopen in 2023 meer bewonerscommissies te mogen begroeten.

Het in 2013 gestarte samenwerkingsverband van de Huurdersverenigingen HBVA Almere, Ymere en Goede Stede (de 3HO - Almere) heeft vanaf deze datum een hechte vorm gekregen en heeft geleid tot het in 2015 formeren van een rechtspersoon waarin deze huurdersorganisaties een samenwerkingsverband

zijn aangegaan. Inmiddels is het bestuur, bestaande uit twee bestuursleden van elke deelnemende huurdersvereniging, actief aan het werk. Er is structureel overleg met de gemeente en de corporaties die actief zijn in Almere over allerlei zaken op het gebied van volkshuisvesting; onder andere over de prestatieafspraken op basis van de Woonvisie van de Gemeente, het woonruimteverdelingsbeleid, de beschikbaarheid van woonruimte voor de verschillende doelgroepen en de betaalbaarheid van het wonen. Wij verwachten met dit Werkplan 2023 goed aan de slag kunnen gaan om de organisatie te versterken en een goede invulling te geven aan de belangenbehartiging van de huurders van de Alliantie in Almere.

2. De wereld om ons heen

Er zijn tal van ontwikkelingen die de positie van de huurders en van HBVA Almere bepalen zonder dat deze door HBVA Almere te beïnvloeden zijn. Daarbij is HBVA Almere een onderdeel van de SHBVA (Stichting Huurders Belangen Vereniging de Alliantie) en daarbinnen moet zij het strategische en deels tactische beleid van de Alliantie proberen te sturen in een richting die positief is voor de huurders van Almere. Het beleid dat door de Alliantie in overleg met SHBVA wordt vastgesteld, vormt het kader waarbinnen HBVA Almere de belangen van de huurders in Almere behartigt. In dit hoofdstuk bespreken we kort een aantal externe ontwikkelingen die het speelveld van HBVA Almere bepalen.

Financieel, economisch en sociaal perspectief.

Helaas zijn de effecten van het coronavirus in 2022 nog merkbaar. Thuiswerken, zo min mogelijk fysiek contact, mondkapjes, sluiting van horecagelegenheden en stopzetten van theaters, bioscopen en evenementen hebben een grote impact gehad op onze samenleving. Daarnaast kampen we nog steeds met de hogere premies voor de ziektekostenverzekeringen en de enorm gestegen woonlasten. Er is een tekort aan arbeidskrachten in bepaalde sectoren. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw pensioenstelsel. De verwachting is dat de nieuwe regels voor pensioenen medio 2023 in werking zullen treden.

We maken ons zorgen dat de betaalbaarheid van de huur voor het grootste deel van de huurders te hoog blijft in relatie tot het inkomen. De afgelopen jaren wordt veel bezuinigd op onder andere het aankopen van kleding en uitgaan, er worden goedkopere supermarkten bezocht en abonnementen op kranten, tijdschriften en lidmaatschappen van verenigingen worden opgezegd. Zorgelijk is dat huishoudens ook bezuinigen op zaken die belangrijk zijn voor de gezondheid, zoals een bezoek aan de tandarts, fysiotherapeut of medisch specialist. Aanvullende zorgverzekeringen worden opgezegd, er wordt een hoger eigen risico genomen en de aankoop van medicijnen wordt uitgesteld. Veel huishoudens dreigen door de bezuinigingen in een sociaal isolement te komen. Ook is er nog geen duidelijkheid met betrekking tot de energiekosten in 2023. Daarom zal het voor veel huishoudens in Almere naar verwachting in 2023 een lastig jaar worden met veel onzekerheden. Voor grote groepen huishoudens zal het nog steeds moeilijk zijn het hoofd boven water te houden.

Stagnerende woningmarkt

De woningmarkt in Almere zit nog steeds in het slop. Op dit moment staan er in het onderste segment van de koopmarkt minder woningen te koop dan de voorafgaande jaren. Dit is niet het gevolg van minder aanbod maar is te danken aan een snellere verkoop van deze woningen. Daarnaast overschrijdt de vraag het aanbod zodat er een krapte ontstaat. Ook heeft dit tot gevolg dat de huizenprijzen stijgen en vaak onbetaalbaar zijn voor starters op de woningmarkt en voor de lage middeninkomens. Ook de hoge huren in de commerciële huursector maakt het voor de lage middeninkomens praktisch onmogelijk om aan woonruimte te komen. De mutatiegraad van sociale huurwoningen is iets toegenomen maar het aanbod blijft beperkt. Ook de stagnerende nieuwbouw draagt hieraan bij. Voor veel van deze huishoudens met een laag middeninkomen is een koopwoning niet bereikbaar of is de vrije huursector te duur. Voor deze groep

is door de HBVA Almere, maar ook door de Woonbond, extra aandacht gevraagd. HBVA Almere heeft zich, vanuit het samenwerkingsverband 3HO, ingezet voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen en heeft twee voorstellen gedaan om huurders nog beter te bedienen. Wij komen hier later nog op terug. Dit betekent dat sociale huurwoningen in relatie tot het inkomen zullen worden toegewezen. Hiermee kan worden voorkomen dat huurders op termijn de huur niet meer kunnen opbrengen en er huisuitzettingen op grond van huurachterstanden moeten plaatsvinden.

Sinds 2017 zijn er twee projecten gestart. Deze projecten, “Eropaf” en “Vroeg Eropaf”, zijn tot stand gekomen dankzij een samenwerking tussen de Gemeente, woningcorporaties en hulpverlenende instanties. De projecten hebben als doel huurders die in problemen dreigen te komen in een vroeg stadium te herkennen en een zo goed mogelijke begeleiding te geven. Het gaat te ver om deze totale regeling in dit werkplan op te nemen. Wij verwijzen u naar onze website, die van de Gemeente of van de Alliantie wanneer u hierover vragen heeft. Ook zijn wij blij dat op initiatief van de 3HO het project van “Van Groot naar Beter” is ontstaan. Huurders die ouder zijn dan 55 jaar en een vier- of vijfkamerwoning achterlaten kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere woning. De huurprijs voor de nieuwe woning zal veelal gelijk zijn aan die van de huidige woning. Alleen wanneer het inkomen hier aanleiding toe geeft kan de nieuwe huurprijs hoger uitvallen.

Per 1 juli 2019 is er een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld. De huisvestingsverordening bevat regels met betrekking tot de woonruimteverdeling. De sociale huurwoningen die vrijkomen moeten worden aangeboden via WoningNet, ook woningen in complexen van bouw- en woongroepen. De helft van de vrijgekomen woningen wordt op basis van inschrijftijd verdeeld. De andere helft wordt via loting toegewezen. Bij woningen die worden verloot, krijgen woningzoekenden die gebonden zijn aan de regio Almere voorrang. Een deel van de woningen is gelabeld voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, jongeren en mensen met een specifieke zorgbehoefte. Gelabelde woningen worden niet verloot, behalve die voor jongeren. Op dit moment blijkt dat huurders wel blij zijn met het lotingsstelsel. Wij blijven van mening dat er opgelet moet worden dat er ook voor de reguliere woningzoekende voldoende aanbod blijft. Naast wat hiervoor staat beschreven, zullen wij ons blijven inzetten voor de projecten die het ombouwen van kantoren en scholen etc. tot woonruimte mogelijk maakt.

Huurverhoging

De huurverhoging voor 2023 staat nog niet vast. Wel is voor eenieder duidelijk dat de huurverhogingen niet ongelimiteerd kunnen worden doorgevoerd. De verhuurders van sociale huurwoningen hebben dan ook met de Verhuurderskoepel Aedes afspraken gemaakt die de zwaksten in onze samenleving op dit gebied kunnen beschermen.

De huurverhoging per 1 juli 2023 bij de Alliantie, wordt vastgesteld tijdens het overleg tussen de Alliantie, SHBVA en HBVA Almere. Wij zetten in op een zo laag mogelijke huurverhoging. De onderbouwing van dit voorstel staat uitvoerig beschreven in onze adviezen van de afgelopen jaren. Een positief bericht is dat de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Dit geeft de woningbouwcorporaties de ruimte om meer woningen te bouwen.

Verandering WoningWaarderingsStelsel (WWS)

Vanaf 1 mei 2022 geldt een maximering van het aandeel punten uit de WOZ-waarde. Voor woningen met een gereguleerde huurprijs én 142 punten of meer volgens het WWS, is vanaf dat moment het aandeel van de WOZ-punten gemaximeerd op 33%.

Wanneer een woning bijvoorbeeld 150 punten heeft waarvan 60 punten zijn gebaseerd op de WOZ-waarde, dan is dat aandeel 40%. Vanaf 1 mei 2022 moet dat worden teruggebracht tot 33% maximaal 45 punten WOZ-waarde. Daarbij komt het totaal aantal punten van de woning op 135.

De maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in het WoningWaarderingsStelsel dient te voorkomen dat de WOZ-waarde de toegestane huurprijs te veel beïnvloedt. Daardoor kan de bescherming onder druk komen te staan die het WWS aan huurders biedt tegen te hoge huurprijzen. Ook voorkomt deze maximering dat sociale huurwoningen in de vrije, niet-gereguleerde huurmarkt terechtkomen, enkel en alleen door de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

Voor ons blijft van belang dat er een einde komt aan de huurverhogingen. Wij blijven ons inzetten voor een huurprijs die gerelateerd is aan het inkomen en die voor huurders betaalbaar blijft.

Vernieuwing participatie

De vestigingen Almere en Amsterdam werken zelfstandig, maar omdat zij samen onder één regiodirecteur vallen, wordt de naam 'Regiovestiging Amsterdam-Almere' aangehouden. Belangrijk kenmerk van het proces is dat strategische onderwerpen en zaken die van toepassing zijn voor alle huurders van de Alliantie centraal worden vastgesteld. De bedrijfsprocessen zijn ondergebracht in op zichzelf staande bedrijfsonderdelen waarbij de regiovestigingen duidelijk de positie als opdrachtgever hebben. Daarnaast is het van groot belang geweest dat huurders nu mee kunnen en moeten praten tijdens het maken van de prestatieafspraken. Werd dit door sommige overlegpartners met enige argwaan bekeken, inmiddels hebben ook zij ingezien dat dit in Almere een goede aanvulling is en dat er vanuit de huurders een vakkundige bijdrage in dit proces wordt geleverd.

Graag betrekken wij huurders bij een aantal vraagstukken. Wij proberen dit te realiseren door het opzetten van werkgroepen. Ons streven is dit project in 2023 nog meer vervolg te geven.

Wonen en Zorg

Het beleid van de overheid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Ook als hun mogelijkheden hiertoe wegens fysieke en/of psychische redenen beperkt zijn. De beperkingen kunnen aangeboren zijn, veroorzaakt zijn door een ongeval of het gevolg zijn van het vorderen van de leeftijd. Per 1 januari 2015 is de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning van kracht en zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid. De HBVA Almere is op twee fronten actief. Binnen SHBVA verband is er overleg met de Alliantie over de ontwikkeling en uitvoering van het beleid. Met de Alliantie is overeenstemming over de kaders van het beleid. Bij de uitwerking hiervan wordt SHBVA nauw betrokken. De gemeente heeft een werkgroep ingesteld waaraan de vertegenwoordigers van zorginstellingen en corporaties deelnemen.

Overleg met de gemeente

Door de wet 'Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet' per 1 januari 2022 krijgen woningcorporaties meer ruimte om hun rol op de woningmarkt goed te vervullen. Deze wet biedt nieuwe mogelijkheden voor het bouwen van midden-huurwoningen, het verduurzamen van hun woningbezit en het verbeteren van de leefbaarheid. Lokaal maatwerk wordt beter mogelijk en gemeenten moeten verplicht een woonvisie opstellen.

De gemeente heeft een sterke positie ten opzichte van de corporaties. De corporaties zullen sterk moeten meewerken aan de plannen die de gemeente heeft neergelegd in de Woonvisie. Belangrijk is dat de huurdersorganisaties van de corporaties in Almere zijn gaan samenwerken in het overleg met betrekking tot de prestatieafspraken. Deze samenwerking heeft geresulteerd in de oprichting van 3HO-Almere. 3HO heeft een aandeel bij het maken van prestatieafspraken en heeft hierin een goede positie verworven. Deelname aan het maken van prestatieafspraken wordt door zowel de corporaties als de Gemeente op prijs gesteld. De invloed van de huurdersorganisaties op het beleid is duidelijk merkbaar. De inbreng is zeker zinvol te noemen en heeft inmiddels tot de beoogde resultaten geleid. Voor 2023 heeft HBVA Almere de ambitie om het samenwerkingsverband te versterken en een belangrijke bijdrage te blijven leveren aan het te voeren beleid.

Betaalbaarheid

Geen van de partijen die betrokken is bij de volkshuisvesting ontkent nog langer dat de betaalbaarheid een groot probleem is geworden. Niemand betwist dat een groot deel van de inkomens in Nederland de huur eigenlijk niet meer kan betalen. Het betalen van de huur betekent dat men moet besparen op uitgaven die het deelnemen aan gewone geaccepteerde maatschappelijke activiteiten mogelijk zou moeten maken. Het gaat hier bijvoorbeeld om uitgaven voor sport, hobby, het onderhouden van een sociaal netwerk, krant, en dergelijke. Het onderzoek dat HBVA Almere gedaan heeft onder de leden van haar digitale panel bevestigt dit beeld.

Voor huurders geldt dat de huren sneller gestegen zijn dan het inkomen, waarbij het verschil niet wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Het huren van betaalbare woonruimte wordt in toenemende mate onmogelijk voor zowel lage- als middeninkomens. Huurtoeslag is in vele gevallen niet toereikend om het huren betaalbaar te maken. De Alliantie probeert met haar nieuwe huurbeleid hieraan tegemoet te komen. De vraag is echter of dit toereikend is. Voor HBVA Almere is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk aandachtspunt. Verlaging van de woonlasten kan op een aantal manieren gerealiseerd. Denk hierbij aan lage of geen huurverhoging, besparing op energiekosten door energetische maatregelen en voorlichting op het gebied van energieverbruik.

3. Communicatie en dienstverlening

HBVA Almere probeert op verschillende manieren contact te onderhouden met de huurders, en streeft ernaar haar diensten zo effectief mogelijk te verlenen. Het is van belang dat er met regelmaat contact is met de huurders. Dit bevordert namelijk de participatie. Daarnaast blijven we op deze manier op de hoogte van de wensen en behoeften van de huurders, en kunnen we op lokaal niveau kennisnemen van (nieuwe) ontwikkelingen in de wijken en buurten. In 2023 zullen we hier op verschillende manieren nog meer aandacht aan besteden.

Iedere week houdt HBVA Almere een spreekuur. Huurders kunnen tijdens het spreekuur zonder afspraak binnenlopen om bijvoorbeeld een klacht in te dienen of om informatie te krijgen over een bepaald onderwerp. Op deze manier probeert HBVA Almere de stap van huurder naar de volkshuisvesting laagdrempelig te maken en de schakel te zijn tussen huurder en verhuurder. Voor huurders in het algemeen zou het een moeilijke stap kunnen zijn om een probleem met een woningcorporatie opgelost te krijgen. Voor kwetsbare huurders zoals ouderen en statushouders kan dit extra moeilijk zijn en is ondersteuning van groot belang.

Anno 2023 is digitaal contact onmisbaar. De samenleving heeft te maken met een digitale revolutie en dit is dan ook geen onbelangrijk thema voor HBVA Almere. Via de website kunnen digitale nieuwsbrieven naar de leden worden gestuurd. Voor 2023 hebben wij ons voorgenomen om via dit medium tot een nog beter contact met onze leden te komen. Via website en digitale nieuwsbrief worden huurders op de hoogte gebracht van nieuws en mededelingen die voor hen als huurder van belang zijn. Daarnaast kunnen huurders via de website contact opnemen met HBVA Almere door een privébericht te sturen. Ook hier proberen wij de stap van een huurder om contact te leggen met HBVA Almere laagdrempelig te houden. Niet elke huurder is in de gelegenheid om tijdens het wekelijkse spreekuur langs te komen. Daarom is het via deze digitale manier mogelijk om huurders die informatie of hulp nodig hebben, op afstand te woord te staan.

Via website en digitale nieuwsbrief kunnen bijeenkomsten zoals de algemene ledenvergadering (ALV) ruim van tevoren gepland worden en kunnen de huurders zelf aangeven of zij op de desbetreffende datum aanwezig kunnen zijn en welke onderwerpen voor hen van belang zijn om tijdens deze vergadering te behandelen. Als daar aanleiding toe is, zal HBVA Almere hier ook, in een soort werkgroepverband, met huurders overleg voeren.

Zoals eerder aangegeven zijn er verschillende manieren om contact te onderhouden met de achterban, in dit geval huurders van de Alliantie. Een van onze doelen is om alle bevolkingsgroepen beter te bereiken. Doelstelling van HBVA Almere is de huurders te dienen. Om dit te kunnen vertalen naar de praktijk is HBVA Almere in 2019 gestart met het opzetten van een plan dat ervoor moet zorgen dat de betrokkenheid van huurders wordt geoptimaliseerd, dat alle doelgroepen worden bereikt en dat huurders worden gemobiliseerd. In 2023 zullen wij verdergaan met het optimaliseren van dit plan. Van essentieel belang hierbij is de beschikbaarheid van bestuursleden en van betrokken huurders die bereid zijn het bestuur te ondersteunen.

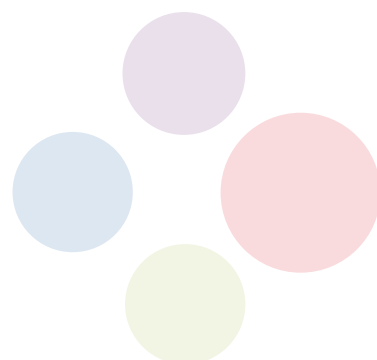
4. Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn de ogen en oren van hun wooncomplex/buurt en behartigen de belangen van de huurders in hun wooncomplex/buurt. Voordelen van een bewonerscommissie zijn onder andere meer inzicht en inspraak hebben in de onderhoudsplannen van de Alliantie, nieuwe contacten in de buurt en een verbetering van de woonomgeving. Huurders die aan het bestuur kenbaar maken dat zij een bewonerscommissie willen oprichten, zullen door HBVA Almere zowel organisatorisch als financieel worden ondersteund. Ook de bestaande bewonerscommissies kunnen op een financiële en organisatorische ondersteuning rekenen. In 2023 wordt dit beleid voortgezet.

HBVA Almere ondersteunt actief de participatie van huurders in complexen en buurten waar de Alliantie bezig is met groot onderhoud, renovatie en/of leefbaarheidsprojecten. In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de Alliantie voor aanvang van dergelijke projecten een participatieplan maakt. Wanneer er geen bewonerscommissie is dan is HBVA Almere de partij waarmee de Alliantie in overleg moet treden. De HBVA Almere is ook de partij die het proces bewaakt. Op dit moment is er overleg met de Alliantie Amsterdam-Almere over de projecten die in 2023 uitgevoerd gaan worden.

In 2023 zal HBVA Almere:

- Bewoners die een bewonerscommissie willen oprichten organisatorisch en financieel ondersteunen;
- Relaties opbouwen met huurders die in hun buurt activiteiten ondernemen;
- De procesafspraken verder ontwikkelen om met de Alliantie Almere de actieve betrokkenheid van HBVA Almere bij groot onderhoud, renovatie en/of leefbaarheidsprojecten, te versterken;
- Zich inzetten voor het onderhouden van de contacten met de bestaande bewonerscommissies en om nieuwe huurders te helpen bij het oprichten van een bewonerscommissie;
- Regelmatig of zo vaak als nodig is overleg plegen met de bewonerscommissies. Er zal in ieder geval met alle bewonerscommissies één keer per jaar overleg gevoerd worden;
- De HBVA Almere heeft al verschillende activiteiten georganiseerd voor de bewonerscommissies. In 2022 organiseerde HBVA een lunch voor de bewonerscommissies waarbij er gelegenheid was om informeel met elkaar te spreken. In 2023 is het plan opnieuw iets voor de bewonerscommissies te organiseren.



5. Onderhoud, renovatie, wijkverbetering en energetische maatregelen

De ambitie van de Alliantie en van HBVA Almere is om goed te investeren in energetische maatregelen en woningen gemiddeld omhoog te brengen naar minimaal energielabel C. In overleg met de Alliantie zal in voorkomende gevallen bekeken worden welke energetische maatregelen wel genomen kunnen worden om de huurders op dit gebied zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. De energietransitie gaat steeds meer vorm krijgen en de gemeente is bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden in de wijken om aardgas te vervangen door een andere energiebron. Bij de besluitvorming moeten zowel de kostenbesparing als meer comfort voor de huurder een belangrijke rol spelen. De woonlasten mogen niet omhoog door de energietransitie. De inzet van HBVA Almere is om via de prestatieafspraken invloed te hebben op het bovengenoemde proces. Ook wil HBVA Almere betrokken worden bij de communicatie naar de huurders over dit onderwerp. Een belangrijk onderdeel van het energiebeleid is het winnen van het vertrouwen van huurders. Hierbij ziet de HBVA Almere een rol voor zichzelf weggelegd. Door zorg te dragen voor een goede en juiste communicatie hopen wij dit vertrouwen te kunnen versterken. Voor het terugdringen van de energiekosten is het van belang dat er niet alleen energiebesparende maatregelen ingevoerd worden, maar dat de huurders ook weten hoe zij hier optimaal gebruik van kunnen maken.

Voor het energiebeleid is het daarnaast belangrijk dat initiatieven van huurders door de Alliantie gehonoreerd worden (indien mogelijk). Van belang is ook om voorlichting te geven over welke initiatieven huurders kunnen nemen om tot energiebesparing en duurzame toepassing van middelen te komen. In 2016 en 2017 zijn de eerste zonnepanelen op de daken van de eengezinswoningen in Almere-Haven aangebracht. Dit traject zal worden voortgezet.

Onderhoud, renovatie en wijkverbetering zijn van groot belang voor de huurders en daarmee ook voor HBVA Almere. Als de Alliantie projecten gaat ontwikkelen of al uitvoert dan wil HBVA Almere hier nauw bij betrokken worden. Van belang is dat de huurders een volwaardige inbreng kunnen hebben en dat zij hierin ondersteund zullen worden door HBVA Almere.

Door de Alliantie is het beleid met betrekking tot leefbaarheid en gebiedsbeheer vastgesteld. Belangrijk onderdeel bij de uitwerking hiervan is het opstellen van buurt- en complexbeheerplannen. Besloten is welke complexen onder het reguliere beheer vallen en voor welke een 'beheren op maat' beleid gevoerd zal worden. Door te blijven monitoren wat er in complexen en wijken gebeurt, zal dit beleid daar waar nodig worden bijgesteld. Een ander onderdeel is het stimuleren van zelfwerkzaamheid en -verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van het complex en de directe woonomgeving. In 2023 zal HBVA Almere nauw betrokken worden bij de verdere implementatie en uitvoering van dit beleid in Almere.

In 2023 zal HBVA Almere:

- Het energetisch programma voor 2023 verder met de Alliantie Amsterdam-Almere doornemen en hier eventueel een advies over uitbrengen;
- Met de projectmanager die verantwoordelijk is voor de zonnepanelen overleg voeren over de voortgang van het traject;
- Bij het maken van concrete plannen wil HBVA Almere (samen met de huurders) nadrukkelijker betrokken worden bij de keuzes die gemaakt kunnen worden. Dat geldt niet alleen voor de energetische maatregelen die genomen kunnen worden, maar ook voor de kostenbesparing in relatie met de (eventuele) huurverhoging;
- Concrete procesafspraken maken over hoe HBVA Almere betrokken gaat worden bij het ontwikkelen, uitvoeren en controleren van projectplannen;
- Actief betrokken zijn bij de implementatie en uitvoering van het beleid met betrekking tot leefbaarheid en gebiedsbeheer.

6. Overleg met de directie

Het overleg tussen HBVA Almere en de Alliantie is op een goede manier ingericht. Het bestuur wil deze werkwijze voortzetten. Afgesproken is dat HBVA Almere minimaal vier keer per jaar overleg heeft met de regiodirecteur van Alliantie Amsterdam-Almere over onderwerpen die alleen betrekking hebben op Almere.

In 2023 zal HBVA Almere:

- Minimaal vier keer per jaar overleggen met de regiodirecteur Alliantie Amsterdam-Almere over onderwerpen die alleen betrekking hebben op Almere.
- De inhoudelijke invulling van de overlegstructuur versterken door:
 - Vragen, opvattingen en gedachten die HBVA Almere heeft over belangrijke onderwerpen schriftelijk in te dienen in de vorm van vragen, gespreksnotities of ongevraagd advies, voorafgaande aan een overleg;
 - Een schriftelijke reactie willen ontvangen van de Alliantie Almere op onderwerpen die de HBVA Almere op bovenstaande manieren inbrengt;
 - Het opvragen van een jaarplan 2023 gebaseerd op een evaluatie van het beleid;
 - Het opstellen van een termijnagenda voor het overleg gebaseerd op het jaarplan, de termijnagenda en het werkplan van HBVA Almere;
 - Bij een advies wordt ook een termijn vastgesteld waarop het beleid wordt geëvalueerd.

7. De Algemene Ledenvergadering

HBVA Almere is een vereniging en is daarom wettelijk verplicht om één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering te organiseren. Tijdens de corona-periode is dit tweemaal niet gelukt. In 2022 is na twee jaar opnieuw een Algemene Ledenvergadering gehouden. Tijdens de Algemene Ledenvergadering moet verantwoording afgelegd worden door het bestuur over het beleid van het afgelopen jaar en de plannen voor het toekomstige jaar. Belangrijk is dat de leden een oordeel geven over het jaarverslag en de jaarcijfers. Voor HBVA Almere ligt het zwaartepunt bij het in contact komen met de huurders en niet bij het organiseren van een Algemene Ledenvergadering. Het zwaartepunt wil het bestuur leggen bij de organisatie van concrete activiteiten en vervolgens van daaruit haar relaties met haar leden/huurders opbouwen.

Omdat een Algemene Ledenvergadering wettelijk verplicht is, heeft het bestuur in 2013 gekozen om bij de uitvoering hiervan weinig tijd in te ruimen voor de formeel verplichte onderdelen. Centraal staat voorlichting te geven over de activiteiten van HBVA Almere. Deelnemers aan de ALV kunnen met bestuursleden in gesprek gaan over hetgeen hen bezighoudt. Ook medewerkers van de Alliantie Almere zijn aanwezig om nadere informatie te geven over zaken die huurders met hen willen bespreken. Er is bewust gezocht naar een aantrekkelijke uitnodigende locatie en ruimte waardoor het informele karakter van de bijeenkomst versterkt wordt.

Het plan van het bestuur is om huurders op te roepen deel te nemen aan discussiegroepen waarbij gesproken wordt over onderwerpen die voor huurders van belang zijn, bijvoorbeeld energietransitie en huurbeleid. Het bestuur zal in 2023 opnieuw een Algemene Ledenvergadering organiseren.

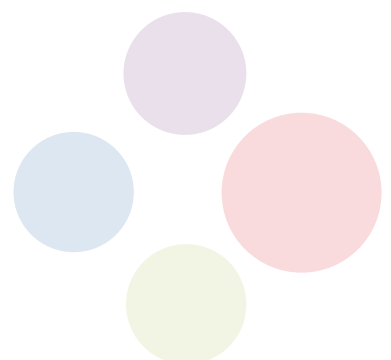
In 2023 zal HBVA Almere:

- Opnieuw gebruik maken van de ondersteuning van de Alliantie Almere bij het vinden van manieren om meer huurders bij de ALV te betrekken en deel te laten nemen aan werk- en discussiegroepen die het bestuur met huurders in het leven willen roepen.

8. Belanghouders

Onder belanghouders verstaan wij alle partijen waar wij mee (willen) samenwerken en met wie wij gemeenschappelijke belangen hebben. Uiteraard zijn de huurders, de SHBVA, de Alliantie Almere, de gemeente en de huurdersverenigingen in Almere de belangrijkste belanghouders. Een vermelding van onze belanghouders vindt u hieronder. Tegelijkertijd wordt hierbij aangegeven wat de inzet van HBVA Almere in 2023 zal zijn met betrekking tot deze belanghouders:

- De Stichting HBVA (SHBVA). HBVA Almere is hier onderdeel van. SHBVA behartigt de belangen van de huurdersorganisaties die actief zijn in de regiovestigingen van de Alliantie en uiteraard die van alle huurders op het niveau van het Concern de Alliantie. Hier worden de strategische en deels tactische kaders van het beleid vastgesteld. Belangrijk is dat de regionale huurdersorganisaties kunnen inbrengen wat vanuit de lokale situatie belangrijk is. Ook van belang is te monitoren dat de kaders ruim genoeg zijn om invulling te kunnen geven aan hetgeen voor Almere van belang is: de lokale verankering. In het vernieuwingstraject participatie is afgesproken dat het bestuur van SHBVA uit maximaal acht personen zal bestaan. Deze personen zijn afkomstig van het bestuur van de lokale verenigingen en van huurders van de Alliantie. Er zal veel aandacht moeten worden besteed aan de communicatie en informatie-uitwisseling tussen SHBVA en de lokale verenigingen.
- De Huurderbelangenverenigingen HBVA-Almere, Ymere en Goede Stede. Gezamenlijk vertegenwoordigen zij de huurders van corporatiewoningen in Almere. Er is een goed samenwerkingsverband (de 3HO - Almere) ontstaan. Aanleiding was de uitnodiging aan de huurdersbelangenverenigingen om deel te nemen aan het overleg met betrekking tot de prestatieafspraken. Bij de huurdersorganisaties ontstond het besef dat dit alleen met succes gerealiseerd kon worden wanneer hierin zou worden samengewerkt. De samenwerking heeft geresulteerd in de oprichting van de 3HO - Almere. In 2023 zal HBVA Almere zich inzetten voor het verder versterken van dit samenwerkingsverband en het overleg met de gemeente en de corporaties. Een gezamenlijk doel is het opzetten van een participatie project. Vanuit de drie huurdersbelangenverenigingen wordt in 2023 een advertentie geplaatst om meer bekendheid te genereren bij de huurders.
- De Gemeente. De gemeente speelt een belangrijke rol bij het vaststellen en uitvoeren van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Niet alleen wat urgentie en woningtoewijzing betreft. Corporaties moeten prestatieafspraken maken met de gemeente over de bijdragen die zij zullen leveren om de Woonvisie van de gemeente waar te maken. Dit wordt versterkt in de Herziene Woningwet. Deze wet schrijft ook voor dat de huurdersorganisaties hier meer bij betrokken moeten worden. Via wetgeving is geregeld dat huurdersbelangenverenigingen betrokken moeten zijn bij het maken van de prestatieafspraken. Inmiddels neemt de 3HO, met succes, aan dit overleg deel. Het is dus belangrijk om deel te nemen aan de overleggen die de gemeente organiseert met huurders en andere organisaties over het te voeren beleid. Ook op het terrein van Wonen en Zorg gaat de gemeente steeds meer een belangrijke rol spelen. Waar nodig zal ook contact gezocht worden met de politiek en gemeentelijke diensten/ambtenaren.
- Het bestuur streeft ernaar bij besprekingen met de belanghouders steeds met twee bestuursleden vertegenwoordigd te zijn.



9. Deskundigheidsbevordering

De wereld van de volkshuisvesting zit ingewikkeld in elkaar en is ook voortdurend in beweging. Bestuursleden moeten meer kennis hebben van huurrecht met alle bijbehorende wet- en regelgeving en huuraanpassingsbeleid en daarnaast moeten zij op de hoogte zijn van het beleid van de Alliantie. Dit laatste geldt zeker voor de bestuursleden die invulling geven aan het spreekuur. Nu de HBVA Almere ook als volwaardige partner deelneemt aan het (lokale) overleg met betrekking tot de prestatieafspraken, worden er nog meer kwaliteitseisen gevraagd.

Het bevorderen van deskundigheid is niet alleen van belang voor bestuursleden van HBVA Almere, maar ook voor huurders die participeren in bewonerscommissies en in projecten van de Alliantie of van HBVA Almere.

In 2023 zal HBVA Almere:

- Blijven stimuleren dat bestuursleden hun deskundigheid kunnen vergroten door deel te nemen aan cursussen en workshops of een ander passend aanbod;
- Stimuleren dat er voldoende kennis en inzicht is om (lokaal) als bestuur goed te functioneren bij de diverse overleggen die op verschillende niveaus plaatsvinden (overleg met directie, overleg over prestatieafspraken of overleg met diverse andere partijen)
- Stimuleren dat huurders bij verschillende participatie projecten hun deskundigheid kunnen vergroten

10. Financiën

HBVA Almere krijgt een financiële bijdrage van de Alliantie, waarmee zij in staat wordt gesteld om invulling aan haar taak te geven. Aan de hand van onze begroting wordt deze bijdrage in overleg met de directie vastgesteld. HBVA Almere is en blijft een voorstander van een procedure waar de begroting op basis van een werkplan in overleg met de Regiodirectie wordt goedgekeurd. Ook vinden wij het van belang dat er jaarlijks een goede financiële controle plaatsvindt.



