



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie **Almere**

WERKPLAN 2018

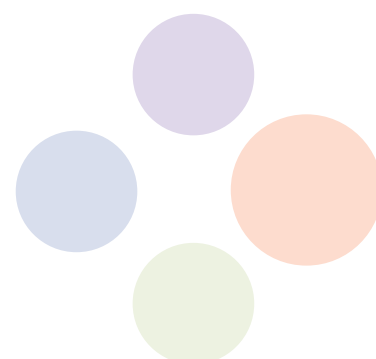


**HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie ALMERE**

**Kerkgracht 111,1354 AK Almere
Tel. 036-5349889
E-mail info@huurdersbelangen-alliantie.nl
Web site www.huurdersbelangen-alliantie.nl**

Inhoudsopgave

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



Inleiding

De Alliantie heeft drie regiovestigingen: nl. Amsterdam-Almere, Gooi- en Vechtstreek en Amersfoort. In 2014 zijn de regiovestigingen Amsterdam en Almere samengevoegd. Elke regiovestiging heeft een huurdersorganisatie. Huurders Belangen Vereniging de Alliantie-Almere (HBVA Almere) behartigt de belangen van de huurders in Almere, Huurders Belangen Vereniging de Alliantie Amsterdam (HBV de Alliantie Amsterdam) die in Amsterdam. De vier huurdersorganisaties zijn verenigd in Huurders Belangen Vereniging de Alliantie (HBVA) die op het niveau van de Alliantie overlegt over strategische en algemene beleidszaken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC).

HBVA Almere overlegt met de Alliantie Amsterdam-Almere over hoe dit beleid op tactisch en operationeel gebied uitgewerkt wordt in Almere. In dit werkplan 2018 geeft het bestuur weer hoe zij invulling gaat geven aan het werken voor de belangen van de huurders in Almere en hoe zij daar organisatorisch en inhoudelijk inhoud aan geeft.

Binnen HPdA is in 2015 een uitvoerig overleg geweest over het vernieuwen van de organisatievorming van de huurdersorganisaties en van de participatie. Inmiddels is er overeenkomst m.b.t. de uitgangspunten, ten aanzien van de vernieuwing van HPdA, bereikt. HBVA Almere heeft hier veel tijd en mankracht voor moeten inzetten, hetgeen een extra belasting voor een aantal bestuursleden ten gevolge heeft gehad. Op de Algemene Leden Vergadering, zowel centraal als lokaal, heeft het bestuur de leden geïnformeerd en geraadpleegd over het vernieuwingsproces, de statuten en samenwerkingsovereenkomst.

De leden hebben met de voorstellen hiertoe in kunnen stemmen.

Vanaf juli 2016 heeft de transformatie van HPdA naar HBVA plaatsgevonden en hebben de Alliantie en de HBVA de stukken ter bekrachtiging hiervan ondertekend. In de praktijk is gebleken dat er waarschijnlijk toch nog enige aanpassingen noodzakelijk zijn. Dit komt niet geheel onverwacht, want een dergelijke ingreep in de organisatie is complex en is vrijwel nooit zonder bijstelling goed op en in de organisatie in te voeren. Wij hopen dit in 2018 te kunnen realiseren.

We beginnen het Werkplan met de context van waaruit HBVA Almere dit werk doet. Vanuit de overheid zijn in 2015 een aantal besluiten genomen of is beleid versneld in werking gezet die van grote invloed zijn op de huurders in Almere. 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 zij kunnen hebben voor de huurders en het werk van HBVA Almere.

Zoals aangegeven komen wij hier in de volgende hoofdstukken op terug.

Binnen het krachtenveld waarin HBVA Almere opereert zijn er wel zaken die de vereniging aan kan pakken. Met HBVA en andere belangenorganisaties proberen wij de positie van de huurders te versterken. Maar ook in overleg met de Alliantie Amsterdam-Almere, bewonerscommissies en huurders zijn er tal van zaken die aangepakt kunnen worden om de positie van de huurder te verbeteren. Het werkplan 2018 geeft hierbij een richtlijn aan het bestuur om hier inhoud aan te geven. Voor het maken van dit werkplan is kritisch gekeken naar de ambities die het bestuur had neergelegd voor 2017. Het is het bestuur gelukt om de ambities met betrekking tot het de verjonging en uitbreiding van het bestuur, het bijhouden van de website en het deelnemen aan de gesprekken m.b.t. de prestatieafspraken tussen de gemeente en corporaties waar te maken.

In 2016 is al het nieuwe kantoorpand betrokken en daardoor beschikken wij nu over een kantoor dat voor een ieder toegankelijk is.

Na ervaring te hebben opgedaan met nieuwsbrieven is het bestuur van mening dat dit niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Mede gezien de aanzienlijke kosten die een nieuwsbrief met zich meebrengt, heeft het bestuur besloten dit middel alleen in bijzondere omstandigheden te hanteren. Gebleken is dat om het contact met de huurders te onderhouden er beter gebruik kan worden gemaakt van sociale media. Hierop is, zo is gebleken, de respons vele malen hoger. Huurders hebben blijk gegeven meer aandacht te besteden aan een digitale benadering. Daarnaast zullen de huurders middels de website en persberichten in 2018 door ons op de hoogte worden gehouden.

Het spreekuur is uitgevoerd zoals gepland en daar is een duidelijke behoefte aan.

Wel zullen we onderzoeken op welke manier wij het contact met onze huurders kunnen verstevigen en onze naamsbekendheid kunnen vergroten.

Zoals het ook in de vorige jaren betrof, is de samenwerking met de regiodirecteur goed te noemen.

Nadat de regiodirecteur Erna van der Pers ons kantoorpand medio 2016 had geopend, hebben wij enige tijd daarna door een noodlottig ongeval afscheid van haar moeten nemen. Zij zal in onze gedachten als een goede overleg partner en fijn mens voort leven.

Het contact met de bewonerscommissies is goed. Met één van deze commissies hebben wij in 2017 hun tienjarig bestaan mogen vieren.

Wij hopen in 2018 meer bewonerscommissies te mogen begroeten.

Het in 2013 gestarte samenwerkingsverband met de Huurdersvereniging Ymere en Goede Stede (de 3HO - Almere) heeft vanaf 2015 een hechte vorm gekregen en heeft geleid tot het formeren van een rechtspersoon waarin deze huurdersorganisaties een samenwerkingsverband zijn aangegaan. Inmiddels is het bestuur van deze nieuwe organisatie benoemd. Er is nu een structureel overleg met de Gemeente en de corporaties die actief zijn in Almere over allerlei zaken op het gebied van de volkshuisvesting: onder andere over de prestatieafspraken op basis van de Woonvisie van de Gemeente, het woonruimteverdelingsbeleid, de beschikbaarheid van woonruimte voor de doelgroepen en de betaalbaarheid van het wonen. Wij verwachten met dit Werkplan 2018 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.

1. De wereld om ons heen

Er zijn tal van ontwikkelingen die de positie van de huurders en HBVA Almere bepalen zonder dat zij door HBVA Almere te beïnvloeden zijn. Daarbij is HBVA Almere een onderdeel van de vereniging HBVA (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 de HBVA 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.

Beter financieel, economisch en sociaal perspectief

Er is sprake van economisch herstel maar dat is nog geen reden om de vlag uit te hangen. Voor veel huishoudens is het nog steeds crisis. In Almere kampen nog steeds veel huishoudens met de financiële gevolgen van de crisis en de enorm gestegen woonlasten. Gelukkig zien we de werkloosheid, zowel landelijk als mede lokaal, teruglopen. De perspectieven voor laagopgeleiden en ouderen op de arbeidsmarkt blijven echter somber. Door de in 2016 gewijzigde belastingen zullen huishoudens met een laag- en middeninkomen er op vooruitgaan. Voor gepensioneerden met een aanvullend pensioen zal het inkomen opnieuw dalen. De pensioenen worden al jaren niet meer geïndexeerd en de nieuwe belastingmaatregelen hebben voor deze groep geen gunstig effect. Het netto te besteden inkomen zal dan ook lager uit gaan komen.

De huidige kabinetsformatie kan hier wellicht de nodige aandacht aan besteden waardoor voor de hierboven genoemde groepen de geschetste situatie positief kan worden beïnvloed.

Door het gevoerde beleid in de afgelopen jaren is het gerechtvaardigd om hierover slechts gematigd positief over te zijn.

Uit de enquête onder het digitale panel dat wij gehouden hebben over het thema betaalbaarheid blijkt dat 70% van de huurders de huur te hoog vindt in relatie tot het inkomen. De afgelopen twee jaar heeft 74% bezuinigd op onder andere het aankopen van kleding, minder uit te gaan, bezoeken van goedkopere supermarkten, het opzeggen van abonnementen op kranten, tijdschriften en het lidmaatschap van verenigingen. Zorgelijk is dat huishoudens ook bezuinigen op zaken die belangrijk zijn voor de gezondheid, zoals het uitstellen van het bezoek aan een tandarts, fysiotherapeut of medisch specialist, opzeggen van de aanvullende zorgverzekering, nemen van een hoger eigen risico of uitstellen van de aankoop van medicijnen. Veel huishoudens dreigen door de bezuinigingen in een sociaal isolement te komen en brengen hun gezondheid in gevaar. Voor veel huishoudens in Almere zal 2018 er op sociaal en financieel gebied beter uitzien. Voornamelijk die huishoudens waarbij het inkomen uit arbeid wordt verkregen zullen netto meer te besteden hebben. Onverlet blijft dat voor grote groepen huishoudens het nog steeds moeilijk zal 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. De verkoop in het duurdere segment verloopt nog wel stroever. De mutatiegraad van sociale huurwoningen is wel iets toegenomen. 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 HVBA maar ook door de Woonbond extra aandacht gevraagd.

HBVA Almere heeft zich, vanuit het samenwerkingsverband 3HO, ingezet voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. 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. Daarnaast heeft de Alliantie de mogelijkheid geboden om afhankelijk van het inkomen, een huurprijs van 80% of 90% van de maximale huur toe te passen. De huurkorting wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst vastgesteld.

Tegelijkertijd zijn er in 2017 twee projecten van start gegaan om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Deze projecten “erop af” en “vroeg erop af” zijn tot stand gekomen door een samenwerking tussen de Gemeente, woningcorporaties en hulpverlenende instanties.

Deze regelingen hebben ten doel om 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, of die van de Gemeente of van de Alliantie indien u hierover vragen heeft.

Tevens zijn wij blij dat op initiatief van de 3HO het project van “Groter naar beter” van start is gegaan. Huurders die ouder zijn dan 55 jaar en een 4 of 5 kamerwoning achterlaten kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere woning. De huurprijs voor de nieuwe woning zal veelal gelijk zijn dan die van de huidige woning. Alleen indien het inkomen hier aanleiding toegeeft kan de nieuwe huurprijs hoger uitvallen. Voor meer informatie over deze regeling verwijzen wij u naar de hierboven genoemde websites. Daarnaast wordt er op dit moment hard gewerkt aan een regeling die het mogelijk moet maken om huurders met een te hoge huur naar een meer passende huur te brengen. Op dit moment kunnen wij nog niet aangeven hoe een dergelijke regeling er uit zal gaan zien.

Ook is met de prestatieafspraken voor 2017/2018 een resultaat behaald. De Alliantie en Goede Stede hebben de toezegging gedaan om naast de reguliere opgaaf nog eens een fors aantal sociale huurwoningen te gaan bouwen.

De Alliantie heeft in de eerder gemaakte prestatie afspraken vastgelegd dat het tussen 2014 en 2018 netto 600 betaalbare huurwoningen aan de voorraad zal toevoegen.

Voor de periode 2017/2021 is het plan dat de Alliantie nog eens 1090 zal toevoegen. Daarnaast is afgesproken dat er zeer terughoudend zal worden omgesprongen met de verkoop van sociale huurwoningen. Indien er toch sociale huurwoningen worden verkocht dan mag dit in geen geval leiden tot minder beschikbare sociale huurwoningen. Er zal dus vanuit de opbrengst van de verkochte woningen nieuwe woningen moeten worden gebouwd.

Begin januari 2015 is er een nieuw woningruimteverdelingssysteem van kracht. De helft van het aantal vrijgekomen woningen wordt verloot, de andere helft wordt toegewezen via Woningnet op basis van opgebouwde inschrijfduur. Een deel van de woningen zijn 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 veel huurders blij zijn met het lotingsysteem. Wel vinden wij ook in het kader van de 3HO dat de financiële zaken rondom de loting opnieuw moet worden bezien. Er zou meer gelijkheid moeten komen tussen de te betalen bedragen voor loten en reguliere toewijzing van woningen.

Naast dat geen wat we hierboven hebben beschreven zullen wij ons blijven inzetten voor de projecten “tiny-housing”, ombouwen van kantoren en scholen etc. tot woonruimten en nieuwbouw.

Huurverhoging

De huurverhoging voor 2018 staat nog niet vast. Veel zal afhangen van de kabinetsformatie die zowel positief als negatief voor huurders kan uitvallen. De programma's van de partijen die nu onderhandelen liggen op het gebied van huren ver uit elkaar. Voornamelijk gaat het dan om de verhuurdersheffing die voor hogere huurverhoging zorg draagt. Inmiddels heeft de Woonbond op dit punt een proces tegen de staat aangespannen waarbij de huurdersheffing op grond van het verstrekken van informatie over inkomens door de belastingdienst als onterecht wordt beschouwd. HBVA Almere en de HVBA alsmede de 3HO zullen alles in het werk stellen om de huurverhoging zo laag mogelijk te houden.

Na in de afgelopen jaren geconfronteerd te zijn met grote huurstijgingen, lijkt het ons juist dat er nu terughoudendheid op dit onderwerp wordt betracht. Gelukkig hebben wij kunnen constateren dat de huurstijgingen ook een punt van zorg voor de Alliantie is. De huurverhogingen van 2017 laten dit zien. Alhoewel we nog niet alles wat wij op dit punt willen hebben kunnen realiseren zijn wij niet ontevreden over het behaalde resultaat.

De huurverhoging per 1 juli 2018 wordt vastgesteld in het overleg tussen de Alliantie en HBVA en HBVA Almere. Wij zetten in op een huurverhoging gelijk aan het inflatiepercentage voor alle huurders met als uitzondering de huurders die in de bijstand zitten. De onderbouwing van dit voorstel staat uitvoerig beschreven in de adviezen over de

huurverhoging van 2013, 2014 en 2015 en in het ongevraagd advies dat door de HPdA in 2015 aan de directeur/ bestuurder van de Alliantie is uitgebracht.

Ook het advies uit 2017 wijst in deze richting.

Verandering Woning Waardering Stelsel (WWS)

Het wetsvoorstel wijziging Huurprijenwet is door de Tweede Kamer. Met dit wetsvoorstel worden de Donnerpunten afgeschaft en vervangen door punten op basis van de WOZ-waarde van de woning. De WOZ-waarde gaat voor een kwart de hoogte van de huurprijs bepalen. Vooral in woningmarktgebieden waar veel schaarste is zal dit leiden tot sterke stijging van de maximale huur die gevraagd mag worden. De eerste berekeningen van de Alliantie laten zien dat er sprake zal zijn van een gemiddelde daling van de maximale huurprijs in Almere. Alle huurders hebben inmiddels over deze nieuwe berekening van de Alliantie bericht ontvangen. Voor het huurbeleid van de Alliantie hoeft de verandering geen gevolgen te hebben. De WWS bepaalt wat maximaal gevraagd mag worden. De systematiek van het vaststellen van de maximale huurprijs is gebaseerd op het aftoppen van de maximale huurprijs naar een huurprijs die in relatie staat tot het huishoudeninkomen.

De beroepsprocedure wordt wel ingewikkelder. Als de huurder het niet eens is met de vaststelling van de WOZ-waarde dan zal er tegelijkertijd een beroep bij de huurcommissie en bij de gemeente/rechtbank ingediend moeten worden. HBVA Almere zal zich in HBVA inzetten om mogelijke nadelige gevolgen van de invoering van de WOZ in de WWS ongedaan te maken.

Vernieuwing participatie

Het reorganisatieproces dat de Alliantie in 2012 is gestart, had zijn voltooiing 2015. Dit heeft ook gevolgen gehad voor HPdA en de aangesloten huurdersorganisaties. Een van de gevolgen voor HBVA Almere is de samenvoeging van de regiovestigingen Amsterdam en Almere. Belangrijk kenmerk van het proces is dat strategische onderwerpen en zaken die van toepassing zijn voor alle huurders van de Alliantie centraal vastgesteld worden. De bedrijfsprocessen zijn ondergebracht in op zichzelf staande bedrijfsonderdelen waarbij de regiovestigingen duidelijk de positie als opdrachtgever hebben.

Zoals de voorzitter in zijn inleiding al heeft aangegeven heeft dit ook geleid tot een wijziging binnen onze vereniging. Binnen HBVA heeft dit geleid tot veranderingen die zijn vastgelegd in de statuten en de samenwerkingsovereenkomst die in 2016 door partijen zijn ondertekend. Er is een duidelijke taakverdeling ontstaan tussen de HBVA en de aangesloten huurdersorganisaties. Het strategisch beleid en de kaders waarbinnen de bedrijfsonderdelen hun werk doen worden besproken op het niveau van de HBVA en het concern Alliantie. De tactische en operationele implementatie en uitvoering van het strategisch beleid is het werkterrein van de huurdersorganisaties .

Wonen en Zorg

Het beleid van de overheid is er op gericht dat mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen. Ook als zij door fysieke en/of psychische redenen beperkt zijn in de mogelijkheden om dit te doen. 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 geworden en zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid. De HBVA Almere is op twee fronten actief. Binnen HBVA 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 HBVA nauw betrokken. De gemeente heeft een werkgroep ingesteld waarin de vertegenwoordigers van zorginstellingen deelnemen. De werkgroep is bezig met de invulling van het beleid. HBVA Almere en de 3HO hebben, in eerste instantie, in dit verband vooral het probleem van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van geschikte woningen in het overleg met de gemeente ingebracht. Ook is op initiatief van de 3HO de regeling van Groot naar beter tot stand gekomen en werken we op dit moment aan een regeling voor huurders die gezien hun inkomen een te hoge huur betalen. Tevens zijn we in overleg over jongeren huisvesting. Daarnaast zal er een bijdrage aan het vraagstuk Wonen en Zorg worden geleverd.

Overleg met de gemeente

In de Herziening Woningwet krijgt de gemeente een sterkere positie ten opzichte van de corporaties. Zij zullen veel sterker moeten meewerken aan de plannen die de gemeente heeft neergelegd in de Woonvisie. Belangrijk is dat de huurdersorganisaties bij corporaties in Almere zijn gaan samenwerken in het overleg betreffende de prestatieafspraken.

Deze samenwerking heeft geresulteerd in het oprichten van 3HO-Almere. Zij nemen nu deel aan het maken van prestatieafspraken. Inmiddels heeft de 3HO hun positie in deze verworven en wordt deelname aan het maken van prestatie afspraken door zowel de corporaties als de Gemeente op prijs gesteld

Op dit moment vinden er, m.b.t. de prestatieafspraken, gesprekken plaats tussen de gemeente, corporaties en de 3HO. Het Platform werpt zijn vruchten af. Er is een goed overleg met de Gemeente en corporaties.

De invloed van de huurdersorganisaties op het beleid is zeker merkbaar. Hun inbreng is zeker zinvol te noemen en heeft inmiddels tot de beoogde resultaten geleid. Voor 2018 heeft HBVA Almere de ambitie om het samenwerkingsverband te versterken en een goede 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 30% van de inkomens in Nederland eigenlijk niet meer de huur kan betalen. Het betalen van de huur betekent dat zij moeten besparen op uitgaven die het deelnemen aan gewone geaccepteerde maatschappelijke activiteiten mogelijk zou moeten maken. 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.

Ook voor zittende huurders geldt dat de huren sneller gestegen zijn dan het inkomen en het verschil wordt niet gecompenseerd door de huurtoeslag. Het huren van betaalbare woonruimte wordt in toenemende mate onbetaalbaar 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 hier aan tegemoet te komen. Maar de vraag is of dit toereikend genoeg is. Van dit beleid zijn de lage middeninkomens uitgesloten. Voor HBVA Almere is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk aandachtspunt. In 2015 heeft er een centraal overleg plaatsgevonden tussen de Flevolandse corporaties en hun huurdersverenigingen. Ook hier stond het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid centraal. Afgesproken is hier jaarlijks een vervolg aan te geven.

Vanuit de Woonbond komt het signaal dat de woonlasten met minimaal 10% verlaagd moeten worden. Wij kunnen ons daar in vinden. Verlaging van de woonlasten kan op een aantal manieren plaatsvinden. Denk hierbij aan lage of geen huurverhoging, besparing op energiekosten door energetische maatregelen en voorlichting op het gebied van energie verbruik.

2. Communicatie en dienstverlening

HBVA Almere probeert op verschillende manieren contact te onderhouden met de huurders, en probeert 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 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 2018 zullen we hier op verschillende manieren nog meer aandacht aan besteden.

Iedere week houdt HBVA Almere op woensdag een spreekuur van 10:00 tot 12:00 uur. Huurders kunnen tijdens deze gelegenheid zonder afspraak binnenlopen om bijvoorbeeld een klacht in te dienen of informatie te vergaren over een bepaald onderwerp. Op die manier probeert HBVA Almere de stap van individu 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 voor onder andere deze mensen.

Anno 2018 is digitaal contact onmisbaar. De samenleving heeft te maken met een digitale revolutie en dit is dan ook geen onbelangrijk thema voor HBVA Almere. In het najaar van 2017 zal HBVA Almere haar Facebook-pagina lanceren. Via deze pagina worden huurders op de hoogte gebracht van nieuws en mededelingen die voor hen als huurder van belang zijn. Daarnaast kunnen huurders via deze pagina vijf dagen in de week contact opnemen met HBVA Almere door middel van een privé bericht. Ook hier proberen wij de stap als huurder om contact te leggen met HBVA Almere laagdrempelig te houden. Bovendien kunnen bijeenkomsten zoals de ALV-vergadering ruim van tevoren gepland worden en kunnen de huurders aangeven of zij op de desbetreffende datum aanwezig kunnen zijn en of zij onderwerpen die voor hen van belang zijn op deze vergadering willen bespreken. Indien daar aanleiding toe is zal HBVA Almere hier ook, in een soort van werkgroep verband, met huurders overleg voeren. Een bijkomend voordeel van de Facebook-pagina en sociale media is dat jongeren ook bereikt worden. Zo kunnen zij bijvoorbeeld op de hoogte worden gebracht van vacatures voor bestuursfuncties en vrijwilligerswerk. Daarnaast proberen we structureel in contact te komen met hen. Dit bevordert de participatie, en optimaliseert een diverser doelgroep. Naast de Facebook-pagina kunnen huurders ook per e-mail contact opnemen.

Er zijn natuurlijk huurders die overdag werken en lijfelijk niet aanwezig kunnen zijn tijdens het wekelijkse spreekuur. Daarom is het mogelijk om huurders met vragen naar informatie en hulp op afstand te woord te staan.

Momenteel wordt er aan een nieuwe website gewerkt. Er is besloten om een centrale website in te stellen die alle vier HuurdersBelangenVerenigingen vertegenwoordigt. Daarnaast wordt op de website actuele informatie gedeeld. Een nieuw component aan de website is dat er voor iedere HBVA een aparte sub pagina beschikbaar is om informatie en mededelingen die alleen voor de desbetreffende regio geldt. Naar verwachting is de website eind 2017 gereed om in gebruik te nemen.

Zoals eerder gelezen zijn er verschillende manieren om contact te onderhouden met de achterban, in dit geval huurders van de Alliantie. We merken dat de betrokkenheid van de huurders minimaal is. Zo werd de laatste Algemene Leden Vergadering door circa veertig huurders bezocht. Daarnaast hebben we op dit moment twee bewonerscommissies. Dit zijn lage aantallen als we kijken naar de totale huurders van de Alliantie in Almere. Ook merken we dat we sommige doelgroepen, zoals jongeren en statushouders, niet bereiken. Het bestaan van HBVA Almere is er om de huurders te dienen. Om hier verandering in te brengen is HBV Almere sinds mei 2017 bezig een plan op te zetten die ervoor moet zorgen dat de betrokkenheid van huurders wordt geoptimaliseerd dat alle doelgroepen worden bereikt en dat de huurders gemobiliseerd worden. HBV Almere verwacht het plan per januari 2018 te kunnen lanceren en vervolgens te vertalen naar de praktijk.

3. Bewonerscommissies

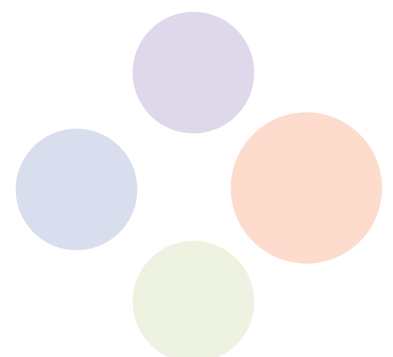
Sinds 2016 was het beleid van het bestuur dat bewoners zelf initiatief moesten nemen om een bewonerscommissie op te richten. HBVA Almere zocht in plaats daarvan naar aansluiting bij huurders die activiteiten ontplooiden in hun buurt en stimuleerde op die manier huurders actief tot het zelf oprichten van een bewonerscommissie. In 2017 is dit beleid gewijzigd en nemen we wel initiatieven om bewonerscommissies op te richten. Indien wij ons zelf willen legitimeren dan moeten wij het contact met onze huurders op alle mogelijke manieren verstevigen. 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 2018 wordt dit beleid voortgezet.

Door een recente wijziging bij HBVA zijn de jaarlijkse vergoedingen voor bewonerscommissies bijgesteld. Dit houdt in dat in feite alleen de kosten van de organisatie worden vergoed. Hiervoor staat een maximale vergoeding van €250,- + €1,- per vertegenwoordigde woning, in het complex waar de bewonerscommissie actief is, ter beschikking.

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 zulke projecten een participatieplan maakt. Als er geen bewonerscommissie is dan is HBVA Almere de partij waarmee de Alliantie in overleg moet treden. De HBV is ook de partij die het proces bewaakt. Op dit moment is er overleg met de Alliantie Amsterdam-Almere over de projecten die in 2018 uitgevoerd gaan worden.

In 2018 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 contact met de bestaande bewonerscommissies en nieuwe huurders helpen bij de oprichting van een bewonerscommissie;
- Regelmatig of zo vaak als nodig is overleg voeren met de bewonerscommissies. Er zal in ieder geval met al de bewonerscommissies één keer per jaar overleg gevoerd worden;
- In 2017 heeft de HBV met de leden van de bewonerscommissies een rondgang door Almere Poort gemaakt. In 2018 zal er opnieuw een interessante excursie voor de bewonerscommissies georganiseerd worden.



4. Onderhoud, renovatie, wijkverbetering en energetische maatregelen

De ambitie van de Alliantie en die van HBVA Almere is om goed te investeren in energetische maatregelen en woningen gemiddeld te brengen op het energielabel B. In de praktijk blijkt dat deze doelstelling voor veel complexen niet op een rendabele manier te realiseren is.

In overleg met de Alliantie zal in voorkomende gevallen bekeken worden welke energetische maatregelen wel genomen kunnen worden teneinde de huurders zo goed mogelijk, op dit gebied, van dienst te kunnen zijn. Bij de besluitvorming moeten de kostenbesparing en meer comfort voor de huurder een belangrijke rol spelen. De inzet van HBVA Almere is om geïnformeerd te worden over de concrete maatregelen die de Alliantie op dit gebied gaat nemen, hoe hierover gecommuniceerd wordt met de huurders en hoe HBVA Almere hierbij betrokken kan worden. Een belangrijk onderdeel van het energiebeleid is het winnen van het vertrouwen van huurders die in complexen wonen. Bij collectieve ingrepen is het noodzakelijk dat 70% van de huurders instemmen met voorstellen om deze doorgang te laten vinden. 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 ook belangrijk dat initiatieven van huurders door de Alliantie (als het kan) gehonoreerd worden. Belangrijk is ook voorlichting over welke initiatieven huurders kunnen nemen om tot energiebesparing en duurzame toepassing van middelen te komen.

Een apart punt van overleg is hoe er een energiebesparend beleid ontwikkeld kan worden voor huurders in een Vereniging van Eigenaren. Hier wordt met de Alliantie aan gewerkt.

In 2016 en 2017 zijn de eerste zonnepanelen op de daken van de eengezinswoningen in Almere-Haven aangebracht. Dit traject zal in 2017 en 2018 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 worden door HBVA Almere. De Alliantie is actief in Almere Haven (waaronder een leefbaarheidsprogramma De Werven, Hoven en noordelijk deel van het centrum, een wijkaanpak voor de Wierden dat loopt tot 2020), Almere Poort (project Buurtsignaal onder meer om de veiligheid te vergroten) en Fanny Blankers Koenpark (o.a. aandacht voor een beheersbaarheid project). Ook zal groot onderhoud gepleegd worden vanuit regulier onderhoud. Over de wijze waarop HBVA Almere hierbij betrokken wordt, willen wij afspraken maken. Verder zal de Alliantie sociale duurzaamheid en wijkbeheerprojecten in buurten in Almere Haven, Almere Buiten en Almere Stad ondernemen.

In 2014 is door de Alliantie 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 gaat worden. Door het 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. De HBVA Almere gaat nauw betrokken worden bij de implementatie en uitvoering van dit beleid in Almere.

In 2018 zal HBVA Almere:

- Het energetisch programma voor 2018 verder met de Alliantie Amsterdam-Almere doornemen en eventueel een advies over uitbrengen;
- Met de projectmanager die verantwoordelijk is voor de zonnepanelen is 4 maal per jaar overleg over de voortgang van het traject;
- Bij het maken van concrete plannen wil HBVA Almere (en de huurders) nadrukkelijker betrokken worden bij de keuzes die gemaakt kunnen worden. Dat geldt niet alleen voor welke energetische maatregelen genomen kunnen worden, maar ook wat de kostenbesparing betreft in relatie met de (eventuele) huurverhoging;
- Concrete procesafspraken maken 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.

5. Overleg met de directie

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

In 2018 zal HBVA Almere:

- Vier keer per jaar overleggen met de directie 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, gespreksnotitie of ongevraagd advies, voorafgaande aan een overleg;
- Een schriftelijke reactie te verlangen van de Alliantie Almere op onderwerpen die de HBV op bovenstaande manieren inbrengt;
- Het vragen van een jaarplan 2018 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.

6. De Algemene Ledenvergadering

HBVA Almere is een vereniging en is daarom wettelijk verplicht om één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering te organiseren. Daarin 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 om in contact met de huurders te komen en niet in het organiseren van een Algemene Ledenvergadering. Het zwaartepunt wil het bestuur leggen bij het organiseren van concrete activiteiten en van daaruit haar relaties met haar leden/huurders opbouwen.

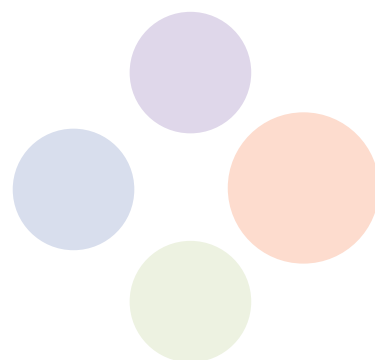
Omdat een Algemene Ledenvergadering gehouden moet worden, heeft het bestuur in 2013 gekozen om bij de uitvoering hiervan weinig tijd in te ruimen voor de formeel verplichte onderdelen. Centraal stond voorlichting te geven over de activiteiten die HBVA Almere doet. Deelnemers aan de ALV kunnen met bestuursleden in gesprek over hetgeen hen bezig houdt. 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.

De ALV in mei 2017 was goed bezocht. Het bestuur heeft een oproep gedaan naar huurders om deel te nemen aan discussiegroepen die praten over onderwerpen die huurders van belang vinden.

Ook is aan de ALV gevraagd of er huurders deel willen nemen aan de ALV van het centraal bestuur. Zij vertegenwoordigen dan alle huurders van de Alliantie in Almere. Helaas is er in 2017 nog geen respons op gekomen.

In 2018 zal HBVA Almere:

- De ALV op dezelfde wijze organiseren als in 2017;
- Wederom gebruik maken van het aanbod van de Alliantie Almere om HBVA Almere te ondersteunen en het bieden van een inhoudelijke bijdrage;
- Naar wegen zoeken 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.



7. Belanghouders

Onder belanghouders verstaan wij alle partijen waar wij mee (willen) samenwerken en wij gemeenschappelijke belangen hebben. Uiteraard zijn de huurders, de HBVA, de Alliantie Almere, de gemeente en de huurdersverenigingen in Almere de belangrijkste belanghouders. Onze belanghouders zijn (hierbij geven wij meteen aan wat de inzet is van HBVA Almere in 2018 met betrekking tot deze Belanghouders):

- De Huurders Belangen Vereniging de Alliantie HBVA. HBVA Almere is lid van deze vereniging. De vereniging behartigt de belangen van de huurdersorganisaties actief in de regiovestigingen van de Alliantie en uiteraard die van de 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 in kunnen brengen wat vanuit de lokale situatie belangrijk is en dat de kaders ruim genoeg zijn om invulling te kunnen geven wat voor Almere van belang is: de lokale verankering. In het vernieuwingstraject participatie is afgesproken dat dit bestuur uit vijf personen zal gaan bestaan. Deze komen niet langer voort uit het bestuur van de lokale verenigingen. Er zal veel aandacht moeten worden besteed aan de communicatie en informatie tussen HBVA en de lokale verenigingen;
- De Huurderbelangenverenigingen van Ymere en Goede Stede. Gezamenlijk vertegenwoordigen de huurdersorganisaties met de HBV bijna 20.000 huurders van corporatiewoningen in Almere. Er is een goed samenwerkingsverband (de 3HO - Almere) ontstaan. Aanleiding is de uitnodiging van de huurdersorganisaties om deel te nemen aan het overleg over de prestatieafspraken. Bij de huurdersorganisaties ontstond het besef dat dit alleen met succes gedaan kan worden als hierin samengewerkt werd. De samenwerking heeft geresulteerd in het oprichten van de 3HO - Almere. In 2018 zal HBVA Almere zich inzetten voor het verder versterken van dit samenwerkingsverband en het overleg met de gemeente en de corporaties;
- De Gemeente. De gemeente speelt een belangrijke rol in 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 gaan leveren om de Woonvisie van de gemeente waar te maken. Dit wordt versterkt in de Herziene Woningwet. Die schrijft ook voor dat de huurdersorganisaties hier beter bij moeten worden betrokken. 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 er naar dat zij in overleggen met de belanghouders met twee bestuursleden vertegenwoordigd is.

8. Deskundigheidsbevordering

De wereld van de volkshuisvesting zit ingewikkeld in elkaar en is ook voortdurend in beweging. Bestuursleden moeten kennis hebben van huurrecht met al zijn wet en regelgeving en daarnaast moeten zij op de hoogte zijn van het beleid van de Alliantie. Dat laatste geldt zeker voor die bestuursleden die invulling geven aan het spreekuur. Nu de HBV 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 HBVA Almere.

In 2018 zal HBVA Almere blijven

- 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) goed als bestuur te functioneren in de verschillende overleggen en op verschillend niveau (overleg met directie, overleg prestatieafspraken en overleg met diverse andere partijen)
- Stimuleren dat huurders in verschillende participatie projecten hun deskundigheid kunnen vergroten

9. Diversen

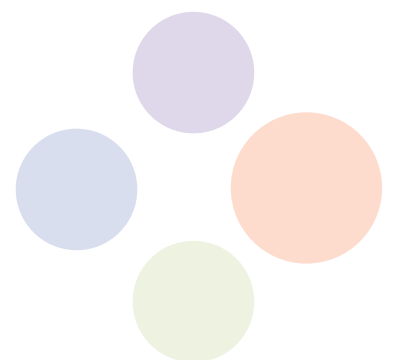
Het nieuwe kantoor.

Het oude kantoor van HBVA Almere was erg klein. Het was niet mogelijk om bijvoorbeeld overleg te voeren tussen het voltallige bestuur en de directie van de Alliantie of met twee bewonerscommissies. Het lag ook op de eerste etage waardoor het moeilijk of niet bereikbaar is voor mensen die niet of niet goed kunnen lopen. Het bestuur heeft dan ook een programma van eisen ontwikkeld en deze met de Alliantie besproken. In 2016 heeft de Alliantie een ander kantoorpand voor ons gevonden. Na de verbouwing hiervan hebben wij in het voorjaar van 2016 dit nieuwe pand te kunnen betrekken.

HBVA Almere is de directie van de Alliantie Almere erkentelijk voor het meedenken en het mogelijk maken om nu een kantoorpand te kunnen betrekken dat aan het programma van eisen recht doet.

10. Financiën

HBVA Almere krijgt een financiële bijdrage van de Alliantie, zodat zij in staat gesteld wordt om invulling te geven aan haar taak. In 2017 is de aanvraagprocedure voor de bijdrage van de Alliantie veranderd: de begroting moest worden ingediend bij het centraal bestuur en zij hebben de uiteindelijke financiële bijdrage voor de HBVA Almere vastgesteld. HBVA Almere is en blijft een voorstander van een procedure, waar de begroting op basis van een werkplan in het overleg met de regio directie wordt goedgekeurd. Tevens vinden wij het van belang dat er jaarlijks een goede financiële (accountants) controle plaatsvindt.



Slotwoord

In dit werkplan hebben wij onze ambities voor 2018 vastgelegd.

De geschetste ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied die speelden in 2017 lijken ook in 2018 onverminderd van kracht te zijn. De enige verandering hierin zou door een nieuw kabinet worden aangebracht.

Vele huurders merken dit nog steeds: lagere inkomens en hogere huren. HBVA Almere zal zich blijven inzetten voor goede en betaalbare woningen.

Ook de 3 huurdersorganisaties in Almere (HBVA Almere, HO Goede Stede, en HVA) verenigd in een stichting (3HO Almere), streven dit zelfde doel na.

Het is goed te constateren dat deze stichting 3HO-Almere door de gemeente en corporaties wordt geaccepteerd en nu gesprekspartner is bij het maken van de prestatieafspraken.

Tijdens deze gesprekken met de gemeente en de Alliantie zullen wij pleiten voor de matiging van de huurprijzen en het realiseren van meer sociale huurwoningen. Door het beperken van de jaarlijkse huurverhoging kunnen de sociale huurprijzen laag en de huurwoningen betaalbaar worden gehouden. Daarnaast pleiten we voor een terughoudend beleid met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen en voor een betere doorstroming. De Alliantie en de huurdersvereniging maken zich zorgen over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Daarnaast willen zullen wij ook aandacht vragen voor de groep lage midden inkomens.

Veelal is voor hen een vrije sector woning te duur en is een koopwoning niet bereikbaar.

De vernieuwing van onze huurdersorganisatie is in 2016 afgerond. De samenwerking van de vier Huurdersverenigingen van de Alliantie in Amersfoort, Amsterdam, Almere, en Gooi en Vechtstreek, is in een nieuwe, meer professionele vorm gegoten. Nu duidelijk is voor welke structuur is gekozen, vindt het implementatieproces plaats. Een belangrijk punt was de zelfstandigheid van de 4 verenigingen. Inmiddels is duidelijk geworden dat wij onze zelfstandigheid behouden. Wij blijven een vereniging met een zelfstandig bestuur en een eigen Algemene vergadering. Er komt een zelfstandig centraal bestuur dat wordt aangestuurd door de 4 lokale Huurdersverenigingen. De statuten en samenwerkingsovereenkomst zijn in 2016 ondertekend. Wel zullen er enige aanpassingen, zo is gebleken, noodzakelijk zijn. Voor ons als HBVA Almere blijft het natuurlijk belangrijk dat de belangen van onze huurders goed vertegenwoordigd worden en dat een mogelijke nieuwe opzet van de HBVA en huurdersorganisaties voldoet aan de kaders van de Overlegwet.

Met dit werkplan geven wij u inzicht in de activiteiten die wij in 2018 willen ontplooiën.

Mocht dit werkplan vragen bij u oproepen of aanleiding geven voor opmerkingen en suggesties dan kunt u uiteraard contact opnemen met het bestuur.

Tevens kunt u alle informatie en ontwikkelingen rondom huren en wonen vinden op onze website www.huurdersbelangen-alliantie.nl.

Wij vertrouwen er op met dit werkplan de belangen van huurders op een goede manier te behartigen.

Namens het bestuur van HBVA Almere

Reinier Rossen
Voorzitter

