



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie

HBVA

Werkplan 2018

HBVA
Lage Naarderweg 47
1217 GN Hilversum
info@hbva.nu
035-7600641

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Opzet werkplan	3
3. Uitgangspunten	3
4. Communicatie/participatie	6
4.1 Communicatie	6
4.1.1 De gezamenlijke werkgroep communicatie	6
4.1.2 Vormen van communicatie	7
4.1.3 Interne communicatie	8
4.1.4 Conclusies communicatie	8
4.2 Participatie	9
4.2.1 Conclusies participatie.....	10
5. Inhoudelijke onderwerpen.....	10
6. Procesafspraken	13

1. Inleiding

Sinds de Algemene Ledenvergadering (ALV) in mei 2017 en de zaken die kort daarop gebeurde, bevindt de HBVA zich in een crisis. Binnen de huidige verhoudingen is het niet mogelijk voor het centrale bestuur conform de statuten en de intenties die overeen zijn gekomen in het Koersplan met de lokale besturen te functioneren. Zolang het onderzoek dat de Alliantie laat uitvoeren naar de oorzaken van de crisis niet is afgerond en er nog geen aanbevelingen zijn voor oplossingen, blijft de huidige impasse bestaan. Het is ook niet duidelijk welke persoonlijke en organisatorische gevolgen uit het onderzoek voortvloeien. Maar los hiervan zijn er een aantal onderwerpen die aangepakt kunnen en moeten worden om de organisatie van de HBVA, zowel centraal als lokaal, verder te ontwikkelen. Onderwerpen waarover ook voor de crisis overeenstemming was tussen de centrale en lokale verenigingen/besturen. Dat is niet alleen belangrijk voor de verdere ontwikkeling van de HBVA maar ook om het behartigen van de belangen van de huurders te borgen.

2. Opzet werkplan

Het werkplan voor 2018 is daarom niet een werkplan zoals dat verwacht kan worden. Het concentreert zich op die onderwerpen/activiteiten die aangepakt moeten worden om de vereniging vooruit te laten komen. De opbouw van het werkplan is als volgt:

1. Uitgangspunten koersplan
2. Communicatie/participatie
3. Inhoudelijke onderwerpen
4. Procesafspraken

In het Koersplan 1.4 van september 2015 zijn de uitgangspunten van de vernieuwing van de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en de ambities vastgelegd. De uitgangspunten weerspiegelen de doelstellingen op korte en langere termijn. In dit werkplan bekijken we kritisch de uitgangspunten, welke gehandhaafd, geherformuleerd, geschrapt of toegevoegd moeten worden. Het ontwikkelen van diverse methoden van communicatie en participatie zijn van groot belang om de diversiteit van huurders van de Alliantie te bereiken en te betrekken bij de HBVA en de aangesloten lokale huurdersorganisaties. Over het ontwikkelen van een gemeenschappelijke website is consensus in alle geledingen van de HBVA. De ambitie is om in maart 2018 de website operationeel te hebben en zal een gemeenschappelijke werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de centrale en lokale organisaties, de verdere ontwikkeling van de communicatie aanpakken. De belangrijke ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting staan niet stil. Het is belangrijk om vast te stellen welke inhoudelijke onderwerpen actueel zijn of worden in 2018.

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de Alliantie en de HBVA begin 2018 de speerpunten van beleid voor 2018 vaststellen. In dit werkplan zullen wij aangeven wat de speciale speerpunten voor de HBVA zijn.

3. Uitgangspunten

De uitgangspunten hebben betrekking op:

1. De eigen organisatie
2. De relatie met de huurders
3. De relatie met de Alliantie
4. Financiën

Als het nodig of noodzakelijk is geven wij per uitgangspunt welke onderlegger(s) het uitgangspunt ondersteunen. Een onderlegger kan betrekking hebben op statuten, middelen, activiteiten, nadere omschrijving of meer duiding.

1. De huurdersorganisatie		
	Wat	Hoe
1.	De gezamenlijke huurdersorganisaties, verenigd in HBVA, vinden het belangrijk een sterke en kwalitatief hoogwaardige vertegenwoordiging van de huurders van de Alliantie te zijn. De huurdersverenigingen worden gedragen door vrijwilligers met professionele ondersteuning. De centrale huurdersorganisatie kent eenheid van bestuur. De huurdersvertegenwoordiging heeft voldoende autonomie om effect voor huurders te kunnen bereiken.	• Overlegwet. • Statuten. • Samenwerkingsovereenkomst. • Werkplan.
2.	Doelstelling van de huurdersparticipatie is maximaal effect bereiken voor de huurder wat betreft beleid en dienstverlening, maar ook de huurder te betrekken. Maximale invloed en betrokkenheid van huurders is de doelstelling.	• Invloed op ontwikkeling en uitvoering van beleid. • Via verschillende vormen huurders betrekken. • Coproductie op zaken woning en woonomgeving.
3.	Bestuurders dienen gekwalificeerd te zijn om te besturen. Profielen en eisen moeten worden opgesteld voor bestuursleden, Dit geldt ook voor deelnemers aan (incidentele) werkgroepen. Individuele huurders worden opgeroepen deel te nemen aan werkgroepen. Op grond van kennis en ervaring kan men deelnemen aan een bestuur of werkgroep. Bijeenkomsten worden genotuleerd. De leiding van een werkgroep moet van niveau zijn. Besturen en werkgroepen worden professioneel ondersteund op inhoudelijk en administratief gebied.	• Profielen bestuur en werkgroepen. • Beoordelen op geschiktheid. • Een professionele staf.
4.	Bestuursleden en leden van werkgroepen hoeven niet direct de kennis te hebben om goed te kunnen deelnemen, maar wel de bereidheid hebben de gewenste kennis te verwerven via het volgen van scholing. Scholing kan plaats vinden door onder andere het volgen van een cursus, deelnemen aan een werkatelier of congres. Er wordt gestreefd naar een stimulerende omgeving om kennis op te nemen.	• Opzetten scholingsprogramma. • Vaststellen vereiste kennis voor deelname en passend scholingsaanbod. • Geen oordeel maar uitnodiging kennis te verwerven.
5.	Lokale binding is en blijft belangrijk. Lokale belangen van huurders komen voldoende aan bod, het lokale geluid wordt gehoord. De huurdersvertegenwoordiging draagt de waarden: nabij, persoonlijk, aanspreekbaar. De lokale verankering van de HBVA centraal is geborgd door het sturen van afgevaardigden uit de ALV's van de lokale HBVA's naar de ALV van de HBVA. De lokale verankering van de lokale HBVA is geregeld en gewaarborgd door de Samenwerkingsovereenkomst, de nieuwe Woningwet en de Overlegwet. Bestuur HBVA werkt actief aan het opbouwen van een relatie met de lokale besturen.	• Samenwerkingsovereenkomst, Woningwet, Overlegwet, kaders Koersplan. • De zelfstandige lokale HO. • Afgevaardigden ALV vanuit lokale HO's. Afgevaardigden moeten voldoen aan de statuten en de SOK. • Portefeuilles in bestuur voor lokale HO's. • 4 keer per jaar een bijeenkomst met de lokale besturen, waarbij telkens een ander lokaal bestuur de agenda bepaalt. • Bilaterale overleggen.

6.	Er is een sterke interactieve binding tussen het centrale en de lokale besturen. De verhouding tussen centraal en lokaal is in balans.	• Er is geen statutaire verbinding tussen het centrale en de lokale besturen. De relatie is nu gebaseerd op goede trouw, maar bij gebrek daaraan is de relatie zwak. De Alliantie is de enige die sancties kan ondernemen als de lokalen zich niet aan de afspraken houden. De HBVA heeft geen sancties. Er is geen balans tussen centraal en lokaal. • Er worden voorstellen ontwikkeld hoe er via de statuten en gemeenschappelijke activiteiten meer balans kan komen.
2. De relatie met de huurders		
7.	HBVA geeft alle huurders de gelegenheid om op een passende manier mee te doen in de vereniging. Er is voor iedereen ruimte om te participeren in verschillende vormen en op verschillende niveaus. Huurders met talenten kunnen laagdrempelig hun bijdragen leveren.	• In dit werkplan worden voorstellen gedaan over vormen van participatie die ingezet gaan worden.
8.	Nog open staat hoe de participatie op lokaal niveau precies vorm krijgt. Dat deze op lokaal niveau nog vorm dient te krijgen staat niet ter discussie. Wel de vorm waarin: niet alleen via lokale huurdersorganisaties (die soms ook bovenlokaal zijn georganiseerd) maar ook door inbreng van bewonerscommissies en andere participatiegroepen.	• Het centraal bestuur komt met voorstellen hoe zij de lokale HO's hierin kan ondersteunen.
9.	Binnen alle geldingen van de HBVA heeft zowel formele- als informele vormen van participatie een plek. Huurder kan betrokken worden bij participatie zonder dat er een bestuurstaak moet worden uitgeoefend.	
3. Relatie met de Alliantie		
10.	De inhoudelijke agenda van huurdersorganisatie en de adviesagenda van de Alliantie zijn in balans. Vertrouwen is de basis waarop het overleg met de verhuurder wordt vormgegeven.	• Werkplan is gevormd in samenspraak met de beleidsagenda van de Alliantie.
11.	De Alliantie vindt dat huurders het recht hebben sterk vertegenwoordigd te zijn en dat de Alliantie het recht heeft een sterke huurdersvertegenwoordiging als gesprekspartner te hebben.	• Op dit moment is er geen sprake van een sterke huurdersvertegenwoordiging. In dit werkplan worden voorstellen gedaan die hiertoe moeten leiden.

12.	In het nieuwe model werken de huurdersvertegenwoordiging en de Alliantie efficiënt en effectief samen aan participatie. De Alliantie heeft aangegeven belangrijk te vinden geen dubbele adviestrajecten te lopen; dus één procedure waarin lokale en centrale argumenten een plek krijgen.	In principe gaat het gekwalificeerde advies over Alliantie brede thema's altijd via centrale bestuur. Thema's waar regiodirectie mandaat heeft, lokale uitwerking, is onderwerp van gesprek tussen regiodirectie en HO.
13.	Het model is passend bij de nieuwe organisatie van de Alliantie; lokale vraagstukken op lokaal niveau en centrale vraagstukken op centraal niveau bespreken.	Daartoe blijven de lokale HO's operationeel en verhouden zij zich tot de centrale organisatie
4. Financiën		
14.	De bijlage 6 'Financiële Regeling' van de Samenwerkingsovereenkomst is richtinggevend voor het handelen van de vereniging. Over bijlage 6 is overeenstemming tussen de penningmeesters, zij is alleen nooit officieel bevestigd door een ALV.	- Het bestuur zal 'bijlage 6' in 2018 effectueren. - In het penningmeesters overleg wordt het beleid tussen centraal en lokaal op elkaar afgestemd.

4. Communicatie/participatie

4.1 Communicatie

De communicatie bij de HBVA speelt zich af op twee niveaus:

- De HBVA-centraal. Op dit niveau speelt zich het overleg af met de Alliantie over onderwerpen die alle huurders raken, zoals de algemene huurvoorwaarden, de servicekosten, de dienstverlening en de strategische kaders van het beleid;
- HBVA-lokaal. Op dit niveau vindt overleg plaats met de regiovestiging over onderwerpen zoals de lokale tactische en operationele invulling van de strategische kaders, de uitvoering van het beleid, klachtenafhandeling en de prestatieafspraken met de gemeente(n) en de corporaties.

Voor de individuele huurders, al of niet georganiseerd, zal de HBVA zich vooral manifesteren op het lokale niveau. De huurder heeft vooral met de Alliantie te maken op het niveau van de woning en de directe woonomgeving. Als zaken niet goed gaan of de huurder wil zelf zaken veranderen dan kan zij een beroep doen op de lokale huurdersorganisatie. Als deze goed functioneert dan is dit in eerste instantie het gezicht van de HBVA. Maar het lokale kan niet goed functioneren zonder de HBVA-centraal en omgekeerd. Voor de communicatie is het belangrijk dat huurders en andere partijen zien dat de HBVA-centraal en lokaal één organisatie zijn, die beiden vanuit een verschillende invalshoek werken aan de belangenbehartiging van de huurders.

4.1.1 De gezamenlijke werkgroep communicatie

Wat tijdens het gehele vernieuwingsproces niet ter discussie heeft gestaan, is dat de HBVA zich als één organisatie zal presenteren die zowel op centraal als lokaal niveau actief is. Het logo dat de HBVA centraal en lokaal heeft, is hier een uiting van. Ondanks de huidige commotie is er altijd draagvlak geweest voor een gezamenlijke website en nieuwsbrief en deze te laten verzorgen door een gezamenlijke werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers uit centraal en lokaal niveau. De deelnemers hoeven niet uit bestuursleden te bestaan, maar kunnen ook betrokken huurders zijn die zich vooral met communicatie bezig willen houden. De werkgroep zal gevormd worden als de website technisch in orde is. De werkgroep zal professioneel ondersteund worden door Liesbeth de Goede (tekstschrijver) en Huub de Boer (beleidsmedewerker stafbureau). De naam van de werkgroep is de werkgroep communicatie.

4.1.2 Vormen van communicatie

Het bestuur concentreert zich om de huidige vormen van communicatie in 2018 goed van de grond te trekken. Het zijn vormen waarmee direct gecommuniceerd kan worden met de individuele en georganiseerde huurders en andere partijen. Eerst moeten de primaire vormen van communicatie ontwikkeld worden, later kan er gewerkt worden aan het inzetten van diverse vormen van sociale media. Dat is een taak voor de werkgroep communicatie.

De communicatie richting de individuele huurders, de bewonerscommissies en de leden bestaat uit:

Nieuwsbrieven

Het bestuur maakt een model voor een nieuwsbrief waarbij nieuws uit de HBVA komt aangevuld met nieuws uit de lokale HBVA. Een nieuwsbrief met een centrale pagina('s) en pagina's voor de lokalen. De nieuwsbrief wordt gemaakt door werkgroep communicatie. Er zijn twee soorten nieuwsbrieven:

- Een nieuwsbrief van het centrale bestuur aan de besturen van de lokale HBVA's waarin vermeld wordt wat er in een bestuursvergadering en in het overleg met de Alliantie is besproken. Deze nieuwsbrief wordt door het centrale bestuur verzorgd;
- Een kadernieuwsbrief. De inhoud heeft betrekking op onderwerpen die er centraal en lokaal leven. Dat kunnen beleidsadviezen zijn de voortgang van de prestatieafspraken of andere zaken. De nieuwsbrief richt zich op georganiseerde bewoners. Dat zijn naast de bewonerscommissies ook groepen die rond één onderwerp actief zijn of geïnteresseerde huurders/leden. De nieuwsbrief gaat ervan uit dat de lezers kennis hebben en betrokken zijn bij wat er op volkshuisvestelijk gebied gebeurt en inhoudelijk dieper op onderwerpen willen in gaan;
- Een nieuwsbrief bestemd voor alle huurders/individuele leden. De inhoud zal afgestemd zijn op een meer algemeen publiek.

De nieuwsbrief wordt in principe digitaal verspreid. Aan de werkgroep communicatie wordt gevraagd op welke wijze met de mensen die niet digitaal bereikt kunnen worden, het best gecommuniceerd kan worden. Eind maart 2018 gaat er een kennismakingsbrief uit aan alle huurders.

Website

De website is in maart 2018 gereed. De websites van HBVA Amsterdam en Almere volgen daarna. Liesbeth de Goede gaat met Amsterdam en Almere aan de slag voor de inhoudelijke invulling van de websites. Op een deel van de website komen vacatures te staan en oproepen voor deelname aan werkgroepen.

Panel

De Alliantie werkt op dit moment aan het opzetten van een digitaal huurderspanel. De HBVA was hier vanuit alle geledingen bij betrokken. Door de crisis in mei 2017 is hier de klad in gekomen. De HBVA gaat ervoor zorgen dat zij hier weer bij betrokken wordt. Het streven van de Alliantie is dat de deelname van huurders zodanig wordt, dat er representatieve uitspraken gedaan kunnen worden op zowel het niveau van de Alliantie als regionaal. Het administratieve systeem van de HBVA is zodanig dat hiermee ook enquêtes gehouden kunnen worden onder de leden.

In ieder geval gaat de HBVA-gebruik maken van huurderspanels waar beleidsonderwerpen voorgelegd kunnen worden of oordelen over de diensten die de HBVA aanbiedt, zoals de nieuwsbrief of de website. Het panel gaat ook gebruikt worden om willekeurige of specifieke groepen huurders uit te nodigen voor een gesprek over specifieke onderwerpen of een kortstondig traject.

De inhoud en het actueel houden van de website wordt gedaan door de werkgroep communicatie, evenals de nieuwsbrieven. Het schrijven en op tijd leveren van teksten, het actueel houden van de website, zowel het centrale als het lokale deel, is vaak moeilijk op te brengen voor vrijwillige bestuursleden. Het is vaak iets wat er tussendoor gedaan moet worden. Om de vrijwilligers te

ontlasten en de continuïteit en de kwaliteit van de communicatie via de website en de nieuwsbrieven te waarborgen, zullen een deel van de teksten geschreven worden door Liesbeth de Goede. Liesbeth de Goede zal in ieder geval de teksten redigeren. Huub de Boer controleert de inhoudelijkheid van de informatie. De eindredactie wordt gedaan door Liesbeth de Goede en Huub de Boer.

4.1.3 Interne communicatie

Bij het hoofdstuk over de uitgangspunten is al het belang onderstreept dat er een goede communicatie is tussen de bestuursleden van het centrale bestuur en die van de lokalen. In principe zijn de bestuursleden van het centrale bestuur er verantwoordelijk voor dat er actief informatie gehaald wordt van wat er lokaal speelt en een relatie wordt opgebouwd met het lokale bestuur. Dit is noodzakelijk want er is geen institutionele relatie op basis van de statuten. In 2018 wordt nagedacht hoe dit institutioneel vorm kan worden gegeven. Op dit moment geschiedt dit in Amsterdam door het bijwonen van de bestuursvergadering en bij Almere ad hoc. De staf kan ook een belangrijke rol spelen bij het meer één worden van de vereniging tussen centraal en lokaal. De interne communicatie vindt ook plaats door het delen van de agenda van het bestuur en het overleg met de Alliantie met en een nieuwsbrief na elke bestuursvergadering en overleg met de Alliantie aan de lokale besturen.

Een manier om de interne communicatie en de relatie tussen het centrale bestuur en de lokale besturen te verbeteren is:

- Vier keer per jaar afwisselend in een bepaalde regio een gemeenschappelijke bestuursvergadering van de centrale en lokale besturen te houden, waarbij de agenda bepaald wordt door het bestuur van de HBVA waar de vergadering gehouden wordt. Het voordeel van deze werkwijze kan zijn dat niet alleen de relatie met het centrale bestuur beter wordt maar ook de onderlinge relatie tussen de besturen. Op deze manier ontstaat er een informeel platform waarin er een bestuurlijk overleg plaatsvindt. De ALV van de HBVA is geen platform waarin de besturen elkaar ontmoeten en er een overleg kan plaatsvinden tussen het centrale bestuur en de lokale besturen. Op de ALV komen afgevaardigden die aangesteld zijn door de lokale ALV.

Of

- Vier keer per jaar een overleg tussen het centrale bestuur en afwisselend een van de lokale besturen. Het voordeel hiervan is dat er beter gewerkt kan worden aan een specifieke band tussen het centrale en een lokaal bestuur. Er is dan ruimte en aandacht voor de specifieke problematiek in de regio van het lokale bestuur.

4.1.4 Conclusies communicatie

Het bestuur constateert dat er gedurende het vernieuwingsproces tot nu, er een draagvlak is vanuit centraal en lokaal voor een gemeenschappelijke website, nieuwsbrieven en het verzorgen daarvan door een gemeenschappelijke werkgroep. Het bestuur heeft voor 2018 de volgende voornemens met betrekking tot de communicatie:

- De website is in maart 2018 gereed waarna het deel van de website voor Amsterdam en Almere inhoudelijk ingevuld zal worden;
- In het voorjaar van 2018 wordt een werkgroep communicatie ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers uit centraal en lokaal;
- De werkgroep wordt professioneel ondersteund en geleid. Liesbeth de Goede is verantwoordelijk voor het redigeren van de teksten voor de website en de nieuwsbrieven, Huub de Boer voor de inhoud. De eindredactie voor de website en de nieuwsbrieven wordt gedaan door Liesbeth de Goede en Huub de Boer;

- De website wordt niet alleen gebruikt voor inhoudelijke onderwerpen en dienstverlening, maar ook voor het melden van vacatures en het oproepen van leden voor het deelnemen aan werkgroepen;
- Er komen drie soorten nieuwsbrieven:
 - Voor de bestuursleden van de lokale HBVA's. De nieuwsbrief verschijnt na iedere bestuursvergadering en overleg met de Alliantie;
 - Voor alle huurders. De frequentie is drie keer per jaar. De eerste gaat over de huurverhoging, de tweede en de derde staan gepland op respectievelijk voor het zomerreces en de Kerst;
 - Voor het kader: de besturen, de afgevaardigden naar de ALV, de bewonerscommissies en huurders die op een andere manier georganiseerd zijn. De frequentie is één keer per maand, qua inhoud enigszins vergelijkbaar met die aan de lokale bestuursleden.
- De HBVA gaat weer deelnemen aan het opzetten en uitvoeren van een digitaal huurderspanel met de Alliantie. Via het eigen systeem kunnen er ook enquêtes gehouden worden. Via het panel kunnen meningen gepeild worden over beleidsonderwerpen of oordelen over wat de HBVA centraal of lokaal levert, bijvoorbeeld de nieuwsbrieven. Het panel gaat ook gebruikt worden om willekeurige of specifieke groepen huurders uit te nodigen voor een gesprek over een bepaald onderwerp of om deel te nemen aan een kortstondig traject.
- Om de interne communicatie en de relatie tussen het centrale en lokale besturen te verbeteren gaat het bestuur van de HBVA vier keer per jaar een gezamenlijke bijeenkomst van de centrale en lokale besturen organiseren in telkens afwisselend bij een lokale HBVA. Deze bepaalt de agenda. Of vier keer per jaar afwisselend een bijeenkomst tussen het centrale bestuur en één lokaal bestuur.

4.2 Participatie

Een belangrijk doel bij de vernieuwing van de huurdersorganisatie(s) is om andere vernieuwende vormen van participatie toe te passen dan alleen de huidige formele participatie. De participatie zoals die wordt vormgegeven door de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst. De huidige formele participatie wordt voornamelijk gedragen door de bewonerscommissies en/of individuele leden die via het bijeen wonen van de Algemene Ledenvergadering van hun vereniging invloed kunnen uitoefenen op het beleid. Daarmee wordt maar een beperkt deel van de huurders bereikt en betrokken. Belangrijk is dat er meer methoden worden ingezet om een grotere diversiteit en bereik onder al die verschillende huurders bij de Alliantie te realiseren. Dat is niet alleen van belang om het draagvlak van de HBVA te vergroten, maar ook om de legitimiteit als belangenbehartiger voor de huurders te versterken. Nu de lokale HBVA's door de nieuwe Woningwet een erkende partner zijn in het overleg met de gemeente(s) en corporaties over de prestatieafspraken, wordt het voor hun legitimiteit belangrijk dat zij kunnen aantonen namens de huurders het overleg te voeren. Inzet van participatie is dat huurders mede de regie kunnen voeren over zaken die voor hen van belang zijn, die hen direct kunnen raken. Voor huurders is het van belang dat zij invloed kunnen uitoefenen op de tactische en operationele uitvoering van het beleid. De vernieuwing van de participatie zal voor een groot deel ingevuld en uitgevoerd moeten worden door de lokale HBVA's. In 2018 zal de HBVA onderzoeken op welke manier zij hierin de lokale HBVA's kan ondersteunen.

Maar participatie heeft niet alleen betrekking op zaken die liggen op het niveau van de woning, complex en directe woonomgeving. De kaders waarbinnen beleid tactisch en operationeel worden uitgevoerd, worden vastgesteld op centraal niveau. Op centraal niveau worden ook onderwerpen besproken die gericht zijn op alle huurders van de Alliantie en die niet regionaal bepaald worden. Er moet ook gezocht worden hoe huurders die belang hebben bij onderwerpen op strategisch en algemeen niveau invloed kunnen uitoefenen op de vaststelling van het beleid.

4.2.1 Conclusies participatie

De HBVA gaat in 2018 ideeën ontwikkelen en uitvoeren die enerzijds de participatie op lokaal niveau moet versterken en anderzijds huurders invloed geven op het vaststellen van het beleid op centraal niveau. De volgende zaken wil de HBVA hiervoor in 2018 aanpakken:

- HBVA gaat met behulp van !Woon en de Woonbond een programma met ideeën voor vernieuwende vormen van participatie ontwikkelen en uitwerken. Geïnterviewd wordt welke problemen/onderwerpen er centraal en per regio urgent zijn. Het probleem of onderwerp bepaalt welke groepen hier een belang bij hebben en welke vormen geschikt zijn om deze erbij te betrekken. Lokaal worden er twee of drie speerpunten benoemd. Bij het ontwikkelen en uitwerken van participatievormen is het van belang om te weten wat de rol is van HBVA-centraal, de HBVA-lokaal en van de Alliantie op centraal en lokaal niveau. Er zal een interne stuurgroep geformeerd worden, bestaande uit vertegenwoordigers uit centraal en betrokken lokaal, die de participatieprojecten aan stuurt;
- De gebiedsvisies worden op basis van overleg met de gemeente(s) en andere belanghebbenden ontwikkeld op basis van de portefeuillestrategie. De complexbeheerplannen vloeien weer voort uit de gebiedsvisies. Bij het ontwikkelen en evalueren van de gebiedsvisies zijn de huurders niet betrokken. Het betrekken van huurders bij gebiedsvisies is complex overstijgend. Dat biedt de gelegenheid om naast de bewonerscommissies ook de individuele huurders in het gebied hierbij te betrekken. Doordat de HBVA individuele leden kent, kunnen deze uitgenodigd mee te doen. Het voorstel is om twee pilots rond gebiedsvisies te doen in Amsterdam. De HBVA Amsterdam heeft in haar werkplan uitgesproken hiermee aan de slag te willen gaan. Van de pilots kan onder meer geleerd worden wat de rol van de HBVA, de HBVA-lokaal en de (lokale) Alliantie kan zijn;
- De HBVA gaat het initiatief nemen voor een aantal pilots waarbij de huurders in kleine VvE's volledige zeggenschap kunnen krijgen. Als dat lukt dan krijgen de huurders de mogelijkheid om in een meer of min coöperatief verband zeggenschap te krijgen. Voor de Alliantie is het een voordeel dat het de beheerkosten van VvE's om laag kan brengen;
- Om huurders meer invloed te geven op centraal beleid zullen twee belangrijke onderwerpen in 2018 aan een huurderspanel worden voorgelegd. De onderwerpen moeten actueel zijn in die zin dat er beleid geëvalueerd en gewijzigd gaat worden of nieuw beleid ontwikkeld. De panelleden moeten geïnformeerd worden wat er met de uitslag van de enquête is gedaan;
- Het bestuur gaat inventariseren hoe andere organisaties die een grote groep huurders vertegenwoordigen hun contact onderhouden met de achterban, bijvoorbeeld met de Woonbond;
- Het bestuur gaat onderzoeken of er in het najaar een algemene ledenvergadering gehouden kan worden. Er wordt hiervoor een draaiboek ontwikkeld. Eind maart 2018 wordt bepaald of dit een reële optie is.

5. Inhoudelijke onderwerpen

Het bestuur heeft geïnterviewd welke onderwerpen er op de overlegagenda met de Alliantie staan of er geplaatst moeten worden. Per onderwerp wordt kort weergegeven wat de inzet kan zijn, of het prioriteit heeft of dat er initiatief van de HBVA moet worden genomen.

Meerjarenbegroting (MJB):

De MJB speelt door op die van het vorige jaar. De (financiële) onderbouwing ziet er goed uit. Het bestuur zal de MJB vooral bekijken of er onderwerpen besproken worden die nog niet op de termijngesprek met de Alliantie-centraal of lokaal staan. Opvallend is dat het duur scheef wonen niet wordt genoemd.

Huurbeleid

De Alliantie is voorstander van een inkomensafhankelijk huurbeleid. Het principe wordt toegepast bij het vaststellen van de huur bij aanvang van de verhuur (bij sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens). Bij middeninkomens wordt de huur verhoogd als het inkomen stijgt. Het bestuur gaat zich inzetten dat bij inkomensdaling ook huurverlaging mogelijk moet zijn. Een probleem blijft het te duur scheef wonen. Veel huurders die huurtoeslag ontvangen hebben een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Extra aandacht voor de inkomensgroepen die net of een stukje boven de bovengrenzen voor de huurtoeslag zitten. Zij hebben vaak een minder besteedbaar inkomen dan een deel van de groep met huurtoeslag.

De Alliantie gebruikt als referentiehuur voor een woning de markthuur. De markthuur weerspiegelt voor haar de werkelijke marktwaarde die een woning heeft. Die marktwaarde komt tot stand in woningmarkten waar geen sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Het is een schaarste markt waarin de waarde mede wordt bepaald door andere partijen die een verdienmodel hebben dat niet gebaseerd is op volkshuisvestelijke overwegingen, zoals airbnb of kamergewijs verhuren. In de werkelijkheid gebruikt de Alliantie voor praktisch haar gehele bezit het inkomen als referentie. Dat geldt voor 90% van het bezit dat ondergebracht is in de Daeb-entiteit en de woningen bestemd voor middeninkomens. De HBVA gaat hierover de discussie aan met de Alliantie. Zij zal hierover een notitie schrijven die als eerste wordt voorgelegd aan de huurderscommissarissen.

Flex-huren/ tijdelijke huurcontracten

Deze vormen van verhuur worden op steeds meer doelgroepen toegepast, bijvoorbeeld naar grote gezinnen. Een sociale huurwoning dreigt steeds meer een voorziening te worden dan als een volwaardige huurwoning met een rechtpositie. Huurders krijgen op deze manier nooit het gevoel dat de woning van hen is en dat zij rechten kunnen doen gelden. Het bestuur zal in een visie-document een eigen visie hierop neerleggen en een strategie ontwikkelen hoe deze vormen in te dammen. Dit visie-document, dat uiteraard tot stand komt in samenwerking met de lokalen, zal het eerst voorgelegd worden aan de huurderscommissarissen.

Jaarlijkse huuraanpassing

In februari wordt er een werkgroep geformeerd uit vertegenwoordigers van centraal en lokaal, die onderling en met de Alliantie gaat overleggen over de jaarlijkse huuraanpassing. De werkgroep zal met een voorstel komen aan het bestuur. Inzet is onder meer dat de Alliantie aangeeft wat zij niet kan doen als de huur niet verhoogd wordt.

Wooncoöperatie, bewonersparticipatie en zelfbeheer

Op dit moment bestaan er geen concrete ideeën hoe er aan de slag gegaan kan worden met het idee wooncoöperatie en welk belang hieraan gehecht moet worden. Zelfbeheer is wel een belangrijk onderwerp. Het is belangrijk dat huurders, als zij dat willen, zoveel mogelijk regie kunnen hebben over zaken die te maken hebben met hun woning, complex en directe woonomgeving. De Alliantie heeft hiervoor geen heldere kaders en het is een onderwerp waar bewoners tot nu toe niet erg warm voor lopen. De HBVA zal hierin in 2018 geen initiatief nemen.

Duurzaamheid en energetische maatregelen

Dit is al een belangrijk speerpunt. In de MJB staat een verkenning van nieuwe innovaties waarvoor een taskforce is opgericht. De HBVA is hier tot nu toe niet bij betrokken. De HBVA Gooi en Vechtstreek vraagt aandacht voor het gasvrij maken van woningen in de Hilversumse Meent in de komende tien jaar. De gemeente Amsterdam heeft een subsidie tussen de € 5.000 en € 8.000 in het leven geroepen voor huurders en huiseigenaren om hun woning gasloos te maken. Het 'gasloos' wonen is een actueel onderwerp voor bijna al de gemeentes waar de Alliantie bezit heeft.

De HBVA gaat zich in 2018 inzetten op het ontwikkelen van een eigen visie op duurzaamheid en energetische maatregelen en met de Alliantie overleggen over duidelijke kaders voor zowel centraal- als lokaal beleid. Het beleid op dit gebied vereist een goede samenwerking tussen centraal en lokaal.

Beleid met betrekking tot VvE's

Dit wordt een speerpunt. Bij VvE's spelen allerlei zaken waarvoor geen duidelijke beleidskaders zijn, zoals energetische maatregelen, participatie, dagelijks onderhoud en WMO-voorzieningen. Het bestuur gaat hiervoor een notitie schrijven.

Uitgangspunten voor prestatieafspraken

Hoe verhoudt de strategische portefeuille zich met de lokale prestatieafspraken? Op centraal niveau dient te worden besproken wat de gezamenlijke inzet is van de Alliantie richting de gemeentes en de lokale partijen. De HBVA behoeft hier geen speerpunt van te maken, want de Alliantie gaat hierover kaders vaststellen. De HBVA gaat aan de Alliantie voorstellen hier een themabijeenkomst over te houden waarvoor breed uitgenodigd wordt.

Evaluatie verhuurmutatieproces

Voor het mutatieproces zijn woningen ingedeeld in categorieën, waarbij voor sommige categorieën geldt dat er bij mutatie geen wooninspectie gedaan wordt waar de huurders bij zijn. Het bestuur heeft geen zicht op hoe dit beleid in de praktijk uitpakt. Het is geen speerpunt maar een aandachtspunt. De HBVA zal vragen om een evaluatie van het beleid op dit punt.

Evaluatie incassobeleid

Dit is geen speerpunt maar een aandachtspunt. Het beleid van de Alliantie is erop gericht dat huurders niet bij een deurwaarder terecht komen bij huurachterstand. De vraag is hoe het beleid in de praktijk uitpakt. Het bestuur zal de Alliantie om een evaluatie vragen.

Wonen en zorg/ maatschappelijke huisvesting

Dit onderwerp heeft geen prioriteit. Een aantal jaren geleden heeft de Alliantie na advies van de HPdA een beleid vastgesteld, waarin de centrale- en lokale verenigingen zich in konden herkennen. Ook hier zal het bestuur vragen om een stand van zaken. Een aandachtspunt is wel dat mensen die uitgeplaatst worden uit een intramurale instelling niet geconcentreerd in bepaalde complexen geplaatst worden, maar verspreid.

Reglement Sloop en Renovatie

Dit is een speerpunt. De nieuwe woningwet verplicht een corporatie om voor 1 januari 2018 een reglement te hebben waarin staat hoe huurders betrokken worden bij sloop en renovatie. De Alliantie heeft begin dit jaar een voorstel gedaan voor een reglement dat in mei 2017 vlak voor de crisis nog door een brede afvaardiging van de HBVA besproken is met de Alliantie. De HBVA was niet te spreken over het voorstel en heeft hier een notitie over geschreven. Door de crisis is er geen vervolg gekomen aan het overleg. De Alliantie heeft intussen een reglement vastgesteld. De wijze waarop de huurders betrokken worden, wordt in bepaalde gemeente vastgesteld door de gemeente in overleg met corporaties en huurdersorganisaties. In 2018 wordt het overleg op basis van de notitie van de HBVA voortgezet.

Beschikbaarheid

De Alliantie gebruikt begrippen als 'kleiner wonen' en 'sobere kwaliteit' om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten. De HBVA gaat met de Alliantie overleggen welke criteria voor 'kleiner' en 'sober' worden gehanteerd.

In de samenwerkingsovereenkomst staat de afspraak dat de HBVA en de Alliantie aan het eind van of het begin van het nieuwe jaar een gezamenlijke speerpuntenlijst vaststellen. Dat zal in februari gebeuren.

6. Procesafspraken

De uitgangspunten in hoofdstuk 3 van het werkplan zijn de basis waar vanuit het bestuur van de HBVA zal handelen. Een deel van de uitgangspunten is omgezet in acties bij de hoofdstukken communicatie/participatie en inhoudelijke onderwerpen en een deel zal nog uitgewerkt worden. Voor een aantal uitgangspunten geldt dat zij niet leiden tot concrete stappen, maar vooral richtinggevend zijn voor het handelen. De toets of dit gebeurt vindt plaats bij een tussentijdse evaluatie. In het werkplan is benoemd welke zaken op korte termijn in 2018 worden aangepakt en waar het initiatief ligt bij het bestuur. Dit zal in een actielijst worden verwerkt.