



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie **Almere**

WERKPLAN 2019



Inhoudsopgave

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

**HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie ALMERE**

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

Voorwoord

Voor u ligt het werkplan 2019 van HBVA Almere, waarin wij onze ambities voor 2019 hebben vastgelegd. Wij zullen ons net als in voorgaande jaren richten op de wekelijkse spreekuren voor huurders, het aantrekken en ondersteunen van meer bewonerscommissies, het overleg met de 3HO's, de Woonbond, de regiodirectie en binnen het coöperatief overleg.

Met enige trots kunnen wij u tevens melden dat de website van HBVA thans actief is en wij hiermee zelfs de Autumn Website Award binnen hebben gesleept!

Met de nieuwe website willen wij de huurders meer dan voorheen voorzien van actuele informatie over de vereniging, de huursector en de ontwikkelingen op nationaal niveau. Daarnaast hadden wij in 2018 het streven om meer gebruik te maken van social media zoals Facebook om de huurders actief van informatie te voorzien. Ook dit hebben wij inmiddels kunnen realiseren. Wij zijn van mening dat dit ons meer bekendheid onder de huurders zal brengen en wij beter in staat zullen zijn om de huurders te bereiken.

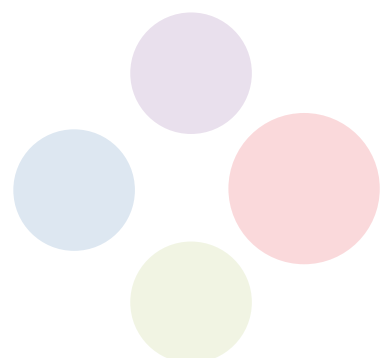
Mocht dit werkplan vragen bij u oproepen of aanleiding geven voor opmerkingen en suggesties, dan kunt u uiteraard contact opnemen met het bestuur.

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

Namens het bestuur van HBVA Almere

Reinier Rossen

Voorzitter



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. Met de nieuwe kabinetsplannen zullen alle huishoudens er in 2019 erop vooruitgaan. Dit geldt niet voor gepensioneerden met een aanvullend pensioen. De pensioenen worden al jaren niet meer geïndexeerd. Dit zal in 2019 ook niet gaan gebeuren. Het netto te besteden inkomen zal dan ook lager uit gaan komen, echter door de vermindering van de belastingen wordt dat enigszins gecompenseerd.

Betaalbaarheid

Geen van de partijen die betrokken is bij de volkshuisvesting ontkent nog langer dat de betaalbaarheid een groot probleem is. Niemand betwist dat 30% van de inkomens in Nederland eigenlijk de huur niet meer 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. Dit 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 hieraan tegemoet te komen. Maar de vraag is of dit toereikend is. Van dit beleid zijn de lage middeninkomens uitgesloten. Voor HBVA Almere is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk aandachtspunt.

In 2018 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.

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 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. 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.

In 2017 zijn 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 voor meer informatie naar de website van de gemeente en of de Alliantie.

Voor de periode 2018/2022 is het plan dat de Alliantie 2000 tot 2500 huurwoningen aan de woningvoorraad 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 datgeen 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 2019 staat nog niet vast. 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 en 2018 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 2019 wordt vastgesteld in het overleg tussen de Alliantie, HBVA en HBVA Almere. Wij zetten in op een huurverhoging gelijk aan het inflatiepercentage voor alle huurders met als uitzondering van de huurders die in de bijstand zitten.

Wonen en Zorg

Het beleid van de overheid is erop 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 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. Tevens zijn we in overleg over jongerenhuisvesting. 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

prestatieafspraken 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, de 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 2019 heeft HBVA Almere de ambitie om het samenwerkingsverband te versterken en een goede bijdrage te blijven leveren aan het te voeren beleid.

Gemeente en corporaties gaan 1e kwartaal 2019 samen op zoek naar locaties voor woningbouw om 2000 tot 2500 sociale huurwoningen voor maart 2022 te ontwikkelen zodat de collegedoelelstelling behaald wordt. Daarbij worden ook de mogelijkheden van transformatie van vastgoed onderzocht. Na vaststelling van de Woonvisie (juni 2019) zal gezamenlijk worden verkend welke ontwikkellocaties voor de periode na 2020 beschikbaar komen. Tevens wordt een werkwijze afgesproken voor de verdeling van de gemeentelijke ontwikkellocaties naar de corporaties en derden bijvoorbeeld bij zorgwoningen of studentenwoningen. De gemeente is hierbij trekker van het proces.

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 2019 zullen we hier op verschillende manieren nog meer aandacht aan besteden. In samenwerking met De Alliantie en met toestemming van de huurders zullen wij betere contacten kunnen realiseren.

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.

Anno 2019 is digitaal contact onmisbaar. De samenleving heeft te maken met een digitale revolutie en dit is dan ook een belangrijk thema voor HBVA Almere. Zoals in het voorwoord kort vermeld heeft HBVA thans een eigen website en Facebookpagina. 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 contact opnemen met HBVA Almere. Een bijkomend voordeel van de Facebookpagina en sociale media is dat jongeren ook bereikt worden. Zo kunnen zij bijvoorbeeld op de hoogte worden gebracht van vacatures voor bestuursfuncties en vrijwilligerswerk. Naast de Facebookpagina kunnen huurders ook per e-mail en telefonisch contact opnemen.

Zoals eerder gelezen zijn er verschillende manieren om contact te onderhouden met de huurders van de Alliantie. We merken dat de betrokkenheid van de huurders nog niet optimaal is. Zo werd de laatste Algemene Leden Vergadering beter bezocht dan voorheen. Op dit moment hebben we vier bewonerscommissies. Dit willen wij het komend jaar uitbreiden, gezien het totaal aantal huurders van de Alliantie in Almere moet dat realiseerbaar zijn. Ook willen we meerdere doelgroepen, zoals jongeren en statushouders, gaan bereiken. Het bestaan van HBVA Almere is er om de huurders te dienen.

In samenwerking met De Alliantie kijkt HBVA Almere naar mogelijkheden om de bereikbaarheid van de huurders in kaart te krijgen rekening houdend met de AVG.

3. Bewonerscommissies

Voorheen moesten huurders zelf het initiatief nemen om een bewonerscommissie op te richten. HBVA Almere zoekt daarnaast ook zelf contact met huurders op 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 2019 wordt dit beleid voortgezet.

HBVA Almere heeft onlangs een interview afgenomen met een huurder van een bewonerscommissie van de Poëziestraat om zich een beeld te kunnen vormen waar men tegenaan loopt en waarbij HBVA Almere hen beter in kan ondersteunen. Onderstaand een weergave van dit gesprek. Uit privacyoverwegingen zijn de namen van de gesprekspartners niet genoemd.

1. Waarom, of wat is de aanleiding geweest om een Bewonerscommissie op te richten?

Onveiligheid in en om het gebouw. Bewoners voelen zich niet prettig of veilig in hun eigen complex of buurt. Daarom zijn we de commissie begonnen. Om het contact met bewoners versterken en zo met name de oudere bewoners uit een sociaal isolement te houden. We hebben ook een controlerende functie. We zijn een beetje de huisbaas zeg maar “De veiligheid in de buurt is niet vergroot, maar de saamhorigheid des te meer”

2. Wat voor vragen stellen huurders aan de Bewonerscommissie?

De bewonerscommissie fungeert als aanspreekpunt voor bewoners. Wij verzorgen diverse hand- en spandiensten voor bewoners. Bijvoorbeeld het vervangen van een lamp, en het schoon en toegankelijk houden van de centrale ruimtes. Maar de bewonerscommissie bemiddelt ook tussen burens en probeert zo eventueel onenigheid te voorkomen.

3. Heeft het oprichten van een Bewonerscommissie voordeel voor jullie als huurder? Zo ja, waar blijkt dit uit?

Jazeker! Door het goede contact met de bewoners en alle activiteiten die wij organiseren, is er een groot gevoel van saamhorigheid in het complex. Bewoners voelen zich fijn en dat maakt het prettig wonen.

4. Krijg je genoeg informatie van de verhuurder? Bijvoorbeeld over de servicekosten?

Ja. Tijdens het voorjaarsoverleg plegen we overleg met de Alliantie en hebben we inzage in de plannen en begroting van de verhuurder.

5. Waar loop je tegenaan?

De communicatie met de verhuurder kan beter. Ook bewoners lopen tegen dit probleem aan. Het klantcontact centrum is door de vele keuzes in het menu voor ouderen moeilijk te bereiken. Bewoners komen zodoende vaak met vragen bij de Bewonerscommissie die zij eigenlijk zelf aan de verhuurder hadden kunnen melden. Gelukkig heeft het bestuur van de bewonerscommissie goed contact per WhatsApp en is op die manier de contactpersoon binnen de Alliantie goed te bereiken.

6. Voel je je ondersteund sinds je de Bewonerscommissie bent opgestart?

Ja. Er is goed contact met de HBVA Almere en we zijn blij met de financiële ondersteuning. De klachtafhandeling en terugkoppeling zou wel beter kunnen maar dat geldt ook voor de Alliantie.



In 2019 zal HBVA Almere:

- Bewoners die een bewonerscommissie willen oprichten organisatorisch en financieel ondersteunen;
- Relaties met huurders opbouwen die in hun buurt activiteiten ondernemen;
- De procesafspraken verder ontwikkelen om met de Alliantie 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 minimaal één keer per jaar overleg met alle bewonerscommissies gevoerd worden;
- In 2018 heeft de HBVA Almere met de leden van de bewonerscommissies onder andere een rondgang door Almere-Stad, de Zoetelaars passage, Zandpoort en het complex aan de Nederlands straat gemaakt. In 2019 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 instemt 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 2019 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 van De Werven, De 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 2019 zal HBV Almere:

- Het energetisch programma voor 2019 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. Afsproken is dat HBVA Almere minimaal vier keer per jaar een overleg voert met de directie van Alliantie Amsterdam-Almere over onderwerpen die alleen betrekking hebben op Almere.

In 2019 zal HBVA Almere:

- Minimaal 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:
 - o 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;
 - o Een schriftelijke reactie te verlangen van de Alliantie Almere op onderwerpen die de HBVA Almere op bovenstaande manieren inbrengt;
 - o Het vragen van een jaarplan 2019 gebaseerd op een evaluatie van het beleid;
 - o Het opstellen van een termijnagenda voor het overleg gebaseerd op het jaarplan, de termijnagenda en het werkplan van HBVA Almere;
 - o 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 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 ervoor 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 bezighoudt. Ook medewerkers van de Alliantie Almere zijn aanwezig om nadere informatie te geven over zaken die huurders met hen willen bespreken. Er wordt bewust gezocht naar een aantrekkelijke uitnodigende locatie en ruimte waardoor het informele karakter van de bijeenkomst versterkt wordt.

De ALV in mei 2018 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 2018 nog geen respons op gekomen.

In 2019 zal HBVA Almere:

- De ALV op dezelfde wijze organiseren als in 2018, met nog meer aandacht voor een aantrekkelijke locatie.
- 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 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 2019 met betrekking tot deze Belanghouders):

- De Huurderbelangenverenigingen van Ymere en Goede Stede. Gezamenlijk vertegenwoordigen de huurdersorganisaties met de HBVA Almere 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 2019 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. De 3HO neemt 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 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 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 HBVA Almere.

In 2019 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) 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 participatieprojecten hun deskundigheid kunnen vergroten.

