



HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie **Almere**

WERKPLAN 2025

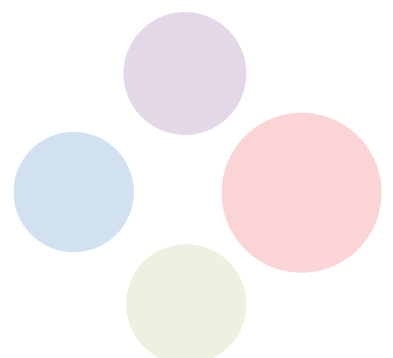


**HuurdersBelangenVereniging
de Alliantie ALMERE**

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inleiding	5
Externe invloeden en uitdagingen voor 2025	6
Versterking van Huurderscontact en Dienstverlening in 2025	10
Bewonerscommissies in 2025	11
Duurzaamheid en Energie-Efficiënte Maatregelen in 2025	12
Samenwerking tussen HBVA Almere en de Alliantie	13
Algemene Ledenvergadering en Huurderbetrokkenheid in 2025	13
Samenwerking met Betrokken Partijen in 2025	14
Versterken van Deskundigheid in 2025	15
Financiën en Samenwerking met de Alliantie	15



Voorwoord

Beste lezer,

Voor het jaar 2025 hebben wij als huurdersvertegenwoordigers van de Alliantie in Almere opnieuw onze focus gelegd op het versterken van de positie van huurders en het verbeteren van hun woonomstandigheden. In dit werkplan voor 2025 leest u hoe wij deze doelen willen realiseren.

HBVA Almere behartigt de belangen van huurders en bewonerscommissies bij de Alliantie Almere. Ons doel is om huurders te ondersteunen en de kwaliteit van hun woonomgeving te verbeteren, zowel op korte als lange termijn. Dit doen wij via constructief overleg met huurders en in nauwe samenwerking met de directie en medewerkers van de Alliantie. Onze bestuursleden, zelf ook huurders bij de Alliantie, voeren hun taken uit met toewijding en professionaliteit.

In het werkplan voor 2025 zetten we de belangrijkste thema's uiteen die voor ons centraal staan om de belangen van huurders te behartigen en hun woonervaring te verbeteren.

Een belangrijk punt is het scherp volgen van het huurbeleid. We blijven nauw betrokken bij mogelijke wijzigingen om ervoor te zorgen dat deze in het voordeel van onze huurders zijn. Ook willen we de klachtenafhandeling verder verbeteren, met de focus op klanttevredenheid en efficiënte afhandeling.

Daarnaast stimuleren we huurders om bewonerscommissies op te zetten en ondersteunen we hun initiatieven om de leefbaarheid te vergroten. We blijven actief betrokken bij lokale huurdersorganisaties (3HO) en dragen bij aan projecten die gericht zijn op het welzijn van onze huurders.

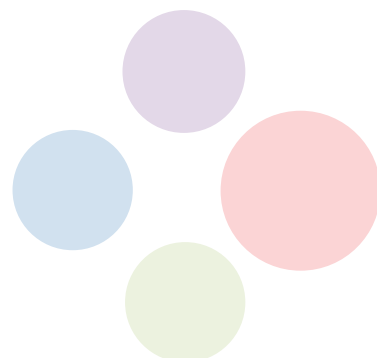
Onderhandelingen en afspraken met de woningcorporatie blijven belangrijk in ons werk. We waarborgen dat de belangen van huurders goed worden vertegenwoordigd en dat zij de best mogelijke service ontvangen. We onderhouden open communicatie en overleg met de directie van de Alliantie om de stem van onze huurders te laten horen.

Verder nemen we deel aan de Provinciale Vergaderingen van de Woonbond om op de hoogte te blijven van relevante ontwikkelingen in de provincie. We informeren onze huurders regelmatig via onze website en nieuwsbrieven om hun betrokkenheid te vergroten en hen op de hoogte te houden van belangrijke zaken.

Tot slot zetten we ons in voor het behoud van betaalbare huisvesting voor al onze huurders, met oog voor de economische en sociale omstandigheden. Via onze website en nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van ontwikkelingen in de huursector en volkshuisvesting, zowel lokaal als landelijk. Ook informeren we u over zaken die betrekking hebben op onze vereniging.

Dit werkplan geeft u een helder overzicht van onze doelstellingen voor 2025. Heeft u vragen, opmerkingen of suggesties? Het bestuur staat uiteraard voor u klaar.

Reinier Rossen
Voorzitter HBVA Almere



Inleiding

Het werkplan van HBVA Almere voor 2025 is de aanzet voor een nieuw jaar waarin we ons opnieuw volop inzetten voor de belangen van huurders in Almere. Onze vrijwilligers blijven zich met toewijding inspannen om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen. De toenemende vraag naar kennis legt een groeiende druk op ons bestuur. In dit werkplan voor 2025 laten we zien hoe wij ons, zowel organisatorisch als inhoudelijk, blijven inzetten voor de belangen van onze huurders. We kijken ook terug op de gebeurtenissen van 2024 en hoe deze ons werk en onze huurders hebben beïnvloed.

De Alliantie: Organisatiestructuur en Samenwerking

De Alliantie bestaat uit vier regiovestigingen: Amsterdam, Almere, Gooi- en Vechtstreek, en Amersfoort. Elke regio heeft een eigen huurdersbelangenvereniging. Hoewel Gooi- en Vechtstreek en Almere dezelfde directeur delen, opereren beide vestigingen onafhankelijk van elkaar. De Stichting HBVA (SHBVA) overkoepelt alle regionale huurdersverenigingen en voert overleg met de directie, financieel directeur en de Raad van Commissarissen van de Alliantie over strategische en beleidsmatige zaken.

HBVA Almere voert regelmatig overleg met de directeur van regio Almere/Gooi en Vechtstreek van de Alliantie om het beleid in Almere op tactisch en operationeel niveau te bespreken. Daarnaast hebben we jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen over de koers van de Alliantie. In de Raad van Commissarissen nemen twee huurcommissarissen plaats om de belangen van huurders te vertegenwoordigen.

Ook in 2024 heeft de overheid belangrijke besluiten genomen die betrekking hebben op huurders:

Wet betaalbare huur

Veel huurders met een middeninkomen zijn een veel te groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen. De huurprijzen van veel woningen staan niet in verhouding tot de geboden kwaliteit. De 'Wet Betaalbare Huur' zorgt ervoor dat meer woningen een maximale huurprijs krijgen die wel samenhangt met de kwaliteit. Dit gebeurt via het zogeheten puntenstelsel. Dit puntenstelsel is er al een tijdje, maar geldt per 1 juli ook voor iets duurdere huurwoningen. Deze Wet is in het leven geroepen om de steeds maar stijgende huurprijzen in de vrije sector tegen te gaan.

Vanaf 1 juli 2024 is er door de Wet betaalbare huur een nieuwe sector huurwoningen: de middensector. In welke sector een woning valt is afhankelijk van:

- het aantal punten van de woning volgens het woningwaarderingstelsel;
- de datum waarop het huurcontract is getekend.

Wet vaste huurcontracten

Per 1 juli 2024 zijn vaste huurcontracten weer de standaard dankzij de Wet vaste huurcontracten, wat huurders meer zekerheid biedt over hun woonsituatie. Voor bepaalde groepen, zoals studenten, blijft een tijdelijk huurcontract mogelijk. Tot 1 juli 2024 werden nog tijdelijke contracten afgesloten die na afloop automatisch eindigden. Na deze datum worden alle nieuwe huurcontracten voor onbepaalde tijd. Lopende tijdelijke contracten blijven geldig tot de afgesproken einddatum, maar verlengingen zullen voor onbepaalde tijd zijn.

In samenwerking met SHBVA en 3HO zetten we ons in om de positie van huurders te versterken. Door overleg met de Alliantie, bewonerscommissies en huurders kunnen we veel bereiken. Dit werkplan voor 2025 schetst onze aanpak om deze doelen te realiseren.

Terugblik op 2024 en aanpak voor versterking en samenwerking in 2025

Bij het opstellen van dit werkplan hebben we teruggekeken naar onze doelen voor 2024. We hebben actief deelgenomen aan gesprekken over prestatieafspraken, onze achterban betrokken via de website en nieuwsbrieven, huurdersklachten behandeld en het contact met gebiedscoördinatoren en complexbeheerders onderhouden. Ook hebben we intensief samengewerkt met 3HO, SHBVA, en de Alliantie zelf.

Nieuwe Initiatieven

In 2024 hebben we nieuwe initiatieven genomen, zoals het organiseren van huurdersbijeenkomsten rond veiligheid en leefbaarheid en het opzetten van werkgroepen. Daarnaast zijn we gestart met het oprichten van huurderswerkgroepen en stimuleren we huurders om bewonerscommissies op te richten. We organiseren twee maal per jaar een moment met de bewonerscommissies om vragen te beantwoorden en om informatie uit te wisselen. Ook hebben wij een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Alliantie en Stichting Care voor het pilotproject “Duurzaam Thuis”. Dit project richt zich op het hergebruiken van tweedehands witgoed dat wordt achtergelaten door vertrekkende huurders. Het doel is om dit witgoed beschikbaar te stellen aan huurders die dit nodig hebben, met als focus duurzaamheid en armoedebestrijding. De samenwerking omvat het beheer, de verdeling en het transport van deze goederen naar huurders in nood.

Communicatie met huurders

We blijven de huurders ook in 2025 via onze website en persberichten informeren. We vragen huurders om hun e-mailadressen met ons te delen zodat we hen beter kunnen bereiken. Onze kwartaalnieuwsbrief wordt goed gelezen, en we hebben hier ook in 2024 veel positieve reacties op ontvangen.

Ons wekelijkse spreekuur blijft een belangrijk contactmoment met huurders, en we onderzoeken continu hoe we dit verder kunnen verbeteren. Bewonerscommissies spelen een belangrijke rol in het versterken van de band tussen huurders en hun gemeenschappen. We onderhouden goede relaties met de bewonerscommissies en hopen in 2025 meer commissies te kunnen verwelkomen. Het aantal bewonerscommissies is afgelopen jaar wederom toegenomen. In 2024 hebben we, samen met de regiodirecteur van de Alliantie en vertegenwoordigers van de bewonerscommissies, een aantal projecten van de Alliantie bezocht. Deze bezoeken hebben waardevolle inzichten geboden in hoe de projecten bijdragen aan de leefbaarheid en woongenot in de wijken.

Versterken van samenwerking

Sinds 2013 werken HBVA Almere, Ymere en Goede Stede (3HO - Almere) succesvol samen en is er een gezamenlijke rechtspersoon opgericht. In 2023 is er een participatieproject opgezet om de belangen van huurders in Almere beter te behartigen. Dit werkplan voor 2025 is bedoeld om deze samenwerking en onze organisatie verder te versterken.

Er is regelmatig overleg met de gemeente en woningcorporaties over diverse volkshuisvestingsvraagstukken, zoals prestatieafspraken op basis van de Woonvisie, woonruimteverdeling, en de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen.

Met dit werkplan voor 2025 willen we onze organisatie verder versterken en de belangenbehartiging van de huurders van de Alliantie in Almere optimaliseren.

Externe invloeden en uitdagingen voor 2025

Verschillende factoren beïnvloeden zowel de positie van huurders als het werk van HBVA Almere. Als onderdeel van de Stichting Huurders Belangen Vereniging de Alliantie (SHBVA), zet

HBVA Almere zich in om het beleid van de Alliantie te sturen, zodat dit gunstig uitpakt voor huurders in Almere. Het beleid dat we samen met SHBVA ontwikkelen, vormt de basis van onze inzet voor de belangen van huurders.

In dit hoofdstuk bespreken we de externe ontwikkelingen die invloed hebben op het werkgebied van HBVA Almere voor 2025.

Stijgingen in Huurprijzen en Gezondheidskosten: Impact op Huurders in 2025

We maken ons zorgen over de stijgende huurprijzen, die voor veel huurders te hoog zijn in verhouding tot hun inkomen. De afgelopen jaren hebben veel mensen hun uitgaven aanzienlijk verlaagd door te bezuinigen op verschillende levensbehoeften. Ze kiezen goedkopere producten, verminderen hun sociale activiteiten, en schrappen abonnementen en lidmaatschappen.

Wat ons bijzonder bezorgd maakt, is dat mensen ook bezuinigen op essentiële gezondheidszorg, zoals tandartsbezoeken, fysiotherapie en specialistische behandelingen. Sommigen annuleren hun aanvullende zorgverzekeringen, verhogen hun eigen risico, en stellen de aanschaf van noodzakelijke medicijnen uit. Dit kan leiden tot gevoelens van eenzaamheid en een verdere verslechtering van de gezondheid van onze huurders.

Daarnaast is de onzekerheid over de energiekosten voor 2025 een grote zorg. Veel huishoudens in Almere hebben moeite om financieel rond te komen, wat de situatie voor hen extra moeilijk en onzeker maakt. Het komende jaar zal naar verwachting veel uitdagingen met zich meebrengen op het gebied van kosten en levensonderhoud.

Ons doel is om de financiële, economische en sociale problemen van 2025 aan te pakken en de situatie voor onze huurders te verbeteren. We willen samen oplossingen vinden en waar mogelijk ondersteuning bieden.

Huidige en Toekomstige Uitdagingen op de Woningmarkt in Almere voor 2025

De gesprekken met de gemeente over huisvesting zijn een belangrijk aandachtspunt. We onderzoeken de mogelijkheden voor gedeelde huisvesting en de aankoop van leegstaand vastgoed met gemeentelijke ondersteuning. Het is essentieel dat ook het maatschappelijk veld zich uitspreekt over de woningnood, die leidt tot bredere problemen zoals tekorten aan leraren en huisartsen.

De samenwerking van de Alliantie met de Future Group, waarbij onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties betrokken zijn, zijn gericht op het delen van inzichten met de gemeente. Dit onderstreept dat de woningcrisis een probleem is dat de hele gemeenschap van Almere raakt.

Almere heeft te maken met problemen op de woningmarkt, waarbij de vraag naar betaalbare koopwoningen groter is dan het aanbod. In Almere zijn er minder huizen beschikbaar in het lagere prijssegment, voornamelijk doordat woningen in deze categorie snel worden verkocht. Dit komt door de hoge vraag en het beperkte aanbod aan betaalbare koopwoningen. Starters en huishoudens met lagere middeninkomens vinden het moeilijk om een woning te kopen vanwege de stijgende huizenprijzen, een trend die ook in Almere zichtbaar is.

In Almere zijn de huurprijzen op de particuliere markt hoog in vergelijking met landelijke trends. Dit maakt het voor mensen met lage en middeninkomens lastig om een betaalbare huurwoning te vinden in Almere. Hoewel er in Almere enige toevoeging aan het aantal sociale huurwoningen is, blijft het totale aanbod relatief beperkt door langzame voortgang van nieuwbouwprojecten.

Vroeg Eropaf en Van Groot naar Beter

Het Vroeg Eropaf-project, gestart in 2017, richt zich op het vroegtijdig opsporen en ondersteunen van huishoudens met beginnende betalingsproblemen om problematische schulden te voorkomen. Het project is een samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, energiebedrijven, en zorgverzekeraars. Het doel is om de schuldproblematiek snel te verlichten en zo verdere sociale en financiële problemen te voorkomen. Aangezien het project gedetailleerd en uitgebreid is, verwijzen wij voor meer informatie naar onze website, die van de gemeente of van de Alliantie.

Een positief initiatief van 3HO is het project “Van Groot naar Beter”. Dit project biedt huurders van 55 jaar en ouder die een grotere woning verlaten, prioriteit bij verhuizing naar een kleinere woning. De huurprijs van de nieuwe woning is meestal vergelijkbaar met die van de huidige woning, hoewel een iets hogere huurprijs mogelijk is afhankelijk van het inkomen. In het kader van prestatieafspraken hebben de corporaties beloofd om naast de reguliere bouwopgave ook extra woningen te realiseren in de komende jaren.

Op het moment van het opstellen van dit werkplan is er nog geen nieuwe huisvestingsverordening aangenomen. We verwachten echter dat deze eind 2024 door de Raad, de wethouder en de woningcorporaties zal worden goedgekeurd.

De woningnood en de verdeling van woningen blijven grote uitdagingen, vooral gezien de behoefte aan meer sociale huurwoningen om de groeiende vraag op te vangen.

Huurverhoging en Bescherming van Kwetsbare Huishoudens in 2025

Hoewel de huurverhoging voor 2025 nog niet is vastgesteld, zijn er regels die bepalen hoeveel de huren mogen stijgen, vooral voor sociale huurwoningen. De jaarlijkse huurverhogingen voor sociale huurwoningen zijn aan een wettelijke bovengrens verbonden, die jaarlijks worden vastgesteld door de overheid. Verhuurders van sociale huurwoningen hebben met de Verhuurderskoepel Aedes afspraken gemaakt om de meest kwetsbare huurders te beschermen. De huurverhoging die per 1 juli 2025 zal gelden bij de Alliantie, wordt bepaald via een adviesaanvraag die eerst aan de HBVA's en vervolgens aan de SHBVA zal worden voorgelegd.

We zetten ons in om de huurverhoging zo beperkt mogelijk te houden. Onze aanbevelingen zijn beschreven in onze adviezen van voorgaande jaren.

Toepassing en Uitbreiding van het Woningwaarderingsstelsel in 2025

Het Woningwaarderingsstelsel (WWS) is een systeem waarmee de maximale huurprijs van een woning wordt bepaald. Op dit moment geldt dit systeem alleen voor sociale huurwoningen, maar er zijn plannen om het WWS uit te breiden naar een deel van de vrije sector. Deze ontwikkelingen zijn nog in de discussiefase en kunnen afhankelijk zijn van toekomstige beleidsbeslissingen.

Het Woningwaarderingsstelsel (WWS) kent punten toe aan woningen op basis van hun kwaliteit. Factoren zoals de grootte van de woning, voorzieningen, energie-efficiëntie en de WOZ-waarde zijn hierbij belangrijk. Deze punten bepalen de maximale huurprijs die een verhuurder mag vragen, waardoor huurders worden beschermd tegen te hoge huurprijzen. Huurders kunnen zelf berekenen hoeveel punten hun woning heeft via de “huurprijscheck” van de Huurcommissie.

Sinds 1 mei 2022 is er een maximum voor het aantal punten dat de WOZ-waarde kan opleveren. Voor woningen met een gereguleerde huurprijs en 142 punten of meer, is het aandeel van de WOZ-waardepunten beperkt tot 33%. Dit voorkomt dat de WOZ-waarde een te grote invloed heeft op de maximale huurprijs.

Momenteel geldt het WWS alleen voor sociale huurwoningen, maar er is een wetsvoorstel in behandeling om het vanaf 2024 ook van toepassing te laten zijn op woningen in het middensegment. Als dit wetsvoorstel wordt goedgekeurd, zal er een maximale huurprijs gelden voor woningen met maximaal 186 WWS-punten.

Wet Betaalbare Huur

Per 1 januari 2024 zijn de vergoedingen voor huurders verlaagd. De Wet Betaalbare Huur, die vanaf 1 juli 2024 van kracht is, introduceert nieuwe regels ter bescherming van huurders en ter bestrijding van woekershuren. Deze wet breidt het woningwaarderingssysteem (WWS) uit naar de middensector naast de sociale huursector.

Er zijn drie huursectoren:

Sociale sector: Tot 143 punten, met een gereguleerde huurprijs.

Middensector: 144-186 punten, met gereguleerde huurprijzen voor contracten afgesloten na 1 juli 2024.

Vrije sector: Vanaf 187 punten of contracten vóór 1 juli 2024, met een geliberaliseerde huurprijs.

Verhuurders moeten vanaf 2025 een puntentelling bij nieuwe huurcontracten opnemen. Huurders met 'schijn-vrije sector'-contracten kunnen vanaf 1 juli 2025 een huurverlaging aanvragen als hun woning minder dan 143 punten heeft. De wetgeving vraagt om extra aandacht en begeleiding voor huurders, vooral in de middensector, om hun rechten te beschermen.

Betere Participatie en Huurdersbetrokkenheid: Samenwerken aan een Duurzame Woningtoekomst

In Almere en Het Gooi functioneren afzonderlijke vestigingen van de Alliantie, maar onder de gezamenlijke leiding van dezelfde directeur opereren ze als de 'Regiovestiging Almere-Het Gooi'. Deze regiovestiging speelt een belangrijke rol bij het gezamenlijk vaststellen van strategische kwesties en beleidskwesties die alle huurders van de Alliantie aangaan. De verschillende bedrijfsprocessen zijn verdeeld over aparte eenheden, waarbij de regiovestigingen als opdrachtgevers fungeren.

Een belangrijke ontwikkeling is dat huurders actief betrokken zijn bij het maken van prestatieafspraken. Deze betrokkenheid is waardevol voor Almere. De kennis en ervaringen van huurders zijn van groot belang voor dit proces.

Ons doel is om huurders actief te betrekken door werkgroepen op te zetten. In 2025 willen we deze werkgroepen uitbreiden, zodat huurders een grotere rol kunnen spelen in het verbeteren van onze diensten en voorzieningen.

Ondersteuning voor Zelfstandig Wonen en Zorg

Het huidige overheidsbeleid richt zich op het ondersteunen van mensen met diverse fysieke of mentale beperkingen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit beleid geldt voor zowel aangeboren beperkingen als leeftijd gerelateerde aandoeningen.

Sinds de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van deze wet. In 2025 blijft de HBVA Almere actief betrokken bij dit beleid op twee belangrijke manieren. Binnen het samenwerkingsverband SHBVA werken we samen met de Alliantie aan de ontwikkeling en uitvoering van het beleid. We hebben afspraken gemaakt over de beleidskaders en zijn nauw betrokken bij de verdere uitwerking hiervan.

Daarnaast heeft de gemeente een werkgroep gevormd met vertegenwoordigers van zorginstellingen en woningcorporaties om dit beleid te ondersteunen en te implementeren.

Momenteel kampt de regio met een tekort aan verpleeghuisplaatsen, een situatie die vooral wordt veroorzaakt door een tekort aan zorgmedewerkers en het regeringsbesluit om de nieuwbouw van verpleeghuizen te beperken. De focus van zowel de gemeente als de overheid ligt op het stimuleren van zelfstandig wonen voor zo lang mogelijk.

Overleg met gemeente: Samenwerking voor een betere woningmarkt

In 2020 hebben de gemeente Almere, huurdersorganisatie 3HO, en de woningcorporaties Alliantie, GoedeStede en Ymere meerjarige prestatieafspraken ondertekend voor de periode van 2020 tot en met 2024. Deze afspraken bevatten jaarlijkse voortgangsmonitoring en de toevoeging van nieuwe activiteiten aan de werkagenda, waarmee de jaarlijkse onderhandelingen over nieuwe prestatieafspraken worden vervangen.

Momenteel zijn er gesprekken gaande over de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2025-2029. Begin 2024 zijn ook nieuwe productieafspraken vastgesteld voor de periode 2024-2028, waarbij elk jaar een nieuwe jaarschijf wordt toegevoegd.

Volkshuisvesting blijft een belangrijke prioriteit voor Almere, gezien het tekort aan betaalbare huurwoningen en de leefbaarheidsproblemen in kwetsbare buurten. Het rapport 'De Sociale Staat van Almere' benadrukt de uitdagingen van vergrijzing en veroudering van de woningvoorraad. Zowel de corporaties als de gemeente erkennen de waarde van de betrokkenheid van huurdersorganisaties in het beleidsproces, waarvan de invloed al merkbaar is en positieve resultaten heeft opgeleverd.

In 2025 streeft HBVA Almere ernaar de samenwerking verder te versterken en een belangrijke rol te blijven vervullen in het ontwikkelen van beleid en het aanbrengen van verbeteringen op de woningmarkt.

Versterking van Huurderscontact en Dienstverlening in 2025

In 2025 blijft HBVA Almere zich sterk inzetten om een goede verbinding met huurders te waarborgen en streeft daarbij naar een efficiënte en toegankelijke dienstverlening. Het onderhouden van regelmatig contact met huurders is essentieel voor hun betrokkenheid en stelt ons in staat om op de hoogte te blijven van hun behoeften en de ontwikkelingen in hun wijken.

Elke week houden we een spreekuur waar huurders zonder afspraak terecht kunnen voor het indienen van klachten of het verkrijgen van informatie over diverse onderwerpen. Deze aanpak verlaagt de drempel voor huurders om contact op te nemen en versterkt onze rol als tussenpersoon tussen huurders en verhuurders. Dit is met name belangrijk voor kwetsbare groepen, zoals ouderen en statushouders, die vaak moeite hebben met het oplossen van problemen met woningcorporaties.

In de afgelopen jaren hebben we een stijging van klachten waargenomen en zoeken we naar structurele oplossingen om de bereikbaarheid en klantenservice te verbeteren. Waar huurders vroeger rechtstreeks naar de balie van de Alliantie konden gaan, is tegenwoordig een afspraak nodig voor vragen of klachten. We merken dat huurders ons steeds vaker benaderen met hun zorgen.

Via onze website en digitale nieuwsbrief informeren we huurders over relevante nieuwsitems en updates. We bieden ook ondersteuning op afstand voor huurders die niet in staat zijn om tijdens ons wekelijkse spreekuur langs te komen.

Daarnaast plannen we bijeenkomsten zoals de Algemene Ledenvergadering (ALV) ruim van tevoren via onze website en nieuwsbrief. Huurders kunnen aangeven of ze aanwezig kunnen zijn en welke onderwerpen voor hen belangrijk zijn. Indien nodig, organiseren we ook overleg in werkgroepverband om de belangen van onze huurders zo goed mogelijk te behartigen.

De hoofddoelstelling van HBVA Almere is het behartigen van de belangen van huurders. Sinds 2019 zijn we actief bezig met het ontwikkelen van strategieën om de betrokkenheid van huurders te vergroten en een breder scala aan huurdergroepen te bereiken en te activeren. In 2025 blijven we ons inzetten om deze plannen verder te versterken en uit te breiden.

Belangrijk in deze aanpak is het aantrekken van betrokken huurders die een actieve rol willen spelen en het stimuleren van het opzetten van bewonerscommissies. Samen streven we ernaar om de belangen van alle huurders in Almere nog beter te vertegenwoordigen en te verdedigen.

Voor HBVA Almere is een goede communicatie met de huurders van de Alliantie van groot belang. Ons voornaamste doel is om al onze huurders optimaal te bereiken.

Bewonerscommissies in 2025

In 2025 blijven bewonerscommissies een belangrijke rol vervullen als de ‘ogen en oren’ van hun wooncomplex of buurt. Ze behartigen de belangen van huurders en dragen bij aan de leefbaarheid in hun omgeving. Deze commissies bieden huurders meer inzicht en invloed op de onderhoudsplannen van de Alliantie, stimuleren buurtcontacten, en verbeteren de woonomgeving.

HBVA Almere blijft huurders ondersteunen die een bewonerscommissie willen oprichten, zowel organisatorisch als financieel. Ook bestaande commissies kunnen rekenen op voortgezette steun. Het aantal commissies groeide in 2024, en dit succes willen we in 2025 verder uitbreiden.

Wanneer de Alliantie groot onderhoud, renovaties, of leefbaarheidsprojecten uitvoert, zet HBVA Almere zich in om huurders te betrekken. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst om dit proces te begeleiden. Bij afwezigheid van een bewonerscommissie fungeert HBVA Almere als gesprekspartner en bewaakt het proces nauwkeurig.

Er vindt overleg plaats met de Alliantie over de projecten die in 2025 op de planning staan. We werken samen om de belangen van huurders te waarborgen en hun betrokkenheid te bevorderen.

Voor 2025 heeft HBVA Almere een aantal belangrijke plannen om de belangen van huurders te versterken en de betrokkenheid van de gemeenschap te vergroten:

- **Ondersteuning van bewonerscommissies:** We blijven huurders die een bewonerscommissie willen oprichten, zowel financieel als organisatorisch ondersteunen. Deze commissies spelen een cruciale rol als vertegenwoordigers van huurders in hun woonomgeving.
- **Samenwerking met actieve huurders:** We zullen nauwe banden smeden met huurders die zich inzetten voor gemeenschapsactiviteiten in hun buurt. Hun inzet is van grote waarde voor het verbeteren van de leefomgeving.
- **Versterken van samenwerking met de Alliantie Almere:** HBVA Almere blijft zich richten op het versterken van de samenwerking met de Alliantie op het gebied van groot onderhoud, renovatie en leefbaarheidsprojecten. Duidelijke procesafspraken zullen leiden tot actievere betrokkenheid van HBVA Almere.
- **Regelmatig overleg met bewonerscommissies:** Het onderhouden van contacten met bestaande bewonerscommissies en het ondersteunen van nieuwe commissies blijft een prioriteit. Minimaal twee keer per jaar zal er overleg plaatsvinden met alle bewonerscommissies.
- **Organisatie van informele bijeenkomsten:** In 2025 willen we meer informele bijeenkomsten organiseren voor bewonerscommissies. Deze bijeenkomsten bieden ruimte voor open en ongedwongen gesprekken, waardoor huurders en commissies samen kunnen werken aan een betere leefomgeving en een sterkere gemeenschap.

Duurzaamheid en Energie-Efficiënte Maatregelen in 2025

De Alliantie en HBVA Almere delen een gezamenlijke ambitie: investeren in energiebesparende maatregelen. Dit leidt tot duurzamere en comfortabelere woningen en verlaagt de woonlasten voor huurders. Alle woningen met een slecht energielabel worden verbeterd, met als doel dat uiterlijk in 2028 alle woningen minimaal label D hebben. Inmiddels heeft het merendeel van de woningen al minimaal label B.

Daarnaast onderzoekt de gemeente alternatieven voor aardgas in verschillende wijken. In dit proces staat zowel kostenbesparing als comfort voor huurders centraal. HBVA Almere streeft ernaar om via prestatieafspraken invloed uit te oefenen op dit proces en wil betrokken zijn bij de communicatie naar huurders over deze veranderingen.

Een belangrijk aspect van het energiebeleid is het opbouwen van vertrouwen bij huurders. HBVA Almere speelt hierbij een belangrijke rol door huurders voor te lichten over het optimaal benutten van energiebesparende maatregelen. In 2025 blijven we ons hier actief voor inzetten.

HBVA Almere vindt het ook belangrijk dat de Alliantie initiatieven van huurders op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid ondersteunt. Dit kan variëren van het verstrekken van informatie over energiebesparende acties tot het stimuleren van duurzame praktijken. De Alliantie blijft ook investeren in zonnepanelen, een essentieel onderdeel van de strategie om duurzame energie te bevorderen en de energiekosten van huurders te verlagen.

Onderhoud, Renovatie en Leefbaarheid

Onderhoud, renovatie en de algehele leefbaarheid van wijken zijn van groot belang voor huurders, en daarom ook voor HBVA Almere. Bij nieuwe of lopende projecten van de Alliantie is het essentieel dat HBVA Almere nauw betrokken is om te waarborgen dat huurders een belangrijke stem hebben en volledige ondersteuning ontvangen.

De Alliantie heeft een beleid ontwikkeld voor leefbaarheid en gebiedsbeheer, inclusief plannen voor buurt- en complexbeheer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen complexen die onder regulier beheer vallen en complexen die baat hebben bij maatwerkbeheer. Dit beleid wordt regelmatig geëvalueerd en aangepast op basis van specifieke behoeften en ontwikkelingen in complexen en wijken. Huurders worden aangemoedigd om actief deel te nemen aan het beheer en onderhoud van hun leefomgeving.

Problemen en Oplossingen

HBVA Almere biedt continue ondersteuning bij problemen en klachten, en heeft al diverse positieve resultaten geboekt. Een lopende pilot voor het verhogen van schuren in Almere Buiten toont aan dat onze inspanningen daadwerkelijk bijdragen aan het verbeteren van woonomstandigheden.

Schimmelvorming blijft een groot probleem, vaak veroorzaakt door afgedichte ramen in een poging energiekosten te besparen. In reactie hierop zal de gemeente Almere woningcorporaties verzoeken een doeltreffende aanpak te ontwikkelen voor het snel oplossen van vocht- en schimmelproblemen. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in de prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties.

In 2025 zal HBVA Almere de samenwerking met de Alliantie verder versterken en verfijnen. We streven naar een diepgaandere betrokkenheid bij beslissingen en plannen die impact hebben op onze huurders. Onze belangrijkste initiatieven zijn:

- **Evaluatie en Advies Energie-efficiënte Maatregelen:** We zullen het energetische programma van 2025 gezamenlijk met de Alliantie beoordelen en waar nodig advies geven. Ons doel is om te waarborgen dat de maatregelen ten goede komen aan de huurders.

- **Nauwkeurige Follow-up van Zonnepanelenprojecten:** Door regelmatig overleg met de projectmanager van het zonnepanelentraject, zullen we de voortgang van dit project monitoren en waar nodig bijsturen.
- **Betrokkenheid bij Belangrijke Beslissingen:** We willen actief betrokken worden bij de ontwikkeling en uitvoering van plannen die betrekking hebben op energetische maatregelen, kostenbesparingen, en huurverhogingen. Het is cruciaal dat de belangen van huurders in alle fasen van deze beslissingen centraal staan.
- **Concrete Procesafspraken:** We zullen duidelijke afspraken maken over onze rol in het ontwikkelen, uitvoeren en controleren van projectplannen. Dit zal ervoor zorgen dat HBVA Almere een actieve rol speelt en de belangen van huurders goed worden behartigd.
- **Leefbaarheid en Gebiedsbeheer:** We blijven intensief betrokken bij het beleid voor leefbaarheid en gebiedsbeheer, samen met de Alliantie. Ons doel is te zorgen voor een aangename en leefbare woonomgeving voor alle huurders.

Met deze initiatieven werken we samen aan een betere toekomst voor onze huurders en een effectieve samenwerking met de Alliantie.

Samenwerking tussen HBVA Almere en de Alliantie

HBVA Almere en de Alliantie werken goed en gestructureerd samen, en dit willen we in 2025 verder versterken. We hebben afgesproken om minstens vier keer per jaar met de regiodirecteur van de Alliantie te overleggen over onderwerpen die specifiek betrekking hebben op Almere.

Om deze samenwerking soepel te laten verlopen, sturen we van tevoren onze belangrijkste vragen en punten naar de Alliantie. Zij geven hierop schriftelijk antwoord, zodat beide partijen goed voorbereid aan tafel zitten. Daarnaast vragen we jaarlijks om een jaarplan van de Alliantie, gebaseerd op hun beleid. Dit plan gebruiken we om de vergaderingen goed te structureren en te zorgen dat alle belangrijke onderwerpen besproken worden.

Ook stellen we bij elk advies een evaluatietermijn vast, zodat we de voortgang en resultaten goed kunnen volgen. Deze afspraken helpen ons om efficiënt samen te werken en de belangen van de huurders in Almere optimaal te behartigen.

Algemene Ledenvergadering en Huurderbetrokkenheid in 2025

Elke jaar houdt HBVA Almere een Algemene Ledenvergadering (ALV), waarin we verantwoording afleggen over het afgelopen jaar en onze plannen voor de toekomst delen. Dit is een moment waarop huurders inzicht krijgen in onze activiteiten en de financiën kunnen beoordelen. Ook biedt het de kans om vragen te stellen en informeel met het bestuur in gesprek te gaan. Medewerkers van de Alliantie zijn aanwezig om huurdersvragen direct te beantwoorden. De Algemene Ledenvergadering in oktober 2024 was een groot succes. Er kwamen thema's aan de order die de huurders erg aanspreken.

In 2025 willen we huurders nog meer betrekken door hen uit te nodigen voor werkgroepen over onderwerpen als energietransitie en huurbeleid, leefbaarheid en veiligheid. De ALV blijft een belangrijk moment om huurders te informeren en samen met de Alliantie de betrokkenheid bij onze activiteiten te vergroten.

Samenwerking met Betrokken Partijen in 2025

HBVA Almere werkt samen met verschillende belangrijke partijen om de belangen van huurders te behartigen. Onze belangrijkste partners zijn huurders, de Stichting Huurders Belangen Vereniging Almere (SHBVA), de Alliantie, de gemeente en andere huurdersverenigingen (3HO) in Almere.

Stichting Huurders Belangen Vereniging Almere (SHBVA)

De SHBVA is een overkoepelende organisatie die huurdersverenigingen binnen de Alliantie ondersteunt, waaronder die in Almere. Samen met SHBVA bespreken we regelmatig strategische en beleidsmatige onderwerpen die belangrijk zijn voor huurders in de regio.

In 2025 blijft onze focus op goede communicatie en samenwerking, zowel binnen SHBVA als met lokale verenigingen. Hierdoor zorgen we ervoor dat zowel regionale als lokale huurdersbelangen goed worden vertegenwoordigd en dat we flexibel kunnen inspelen op de specifieke behoeften van Almere.

Huurdersbelangenverenigingen HBVA-Almere, Ymere en Hugo (3HO)

HBVA Almere werkt samen met de huurdersverenigingen Ymere en Hugo onder de naam 3HO - Almere, met als doel de belangen van huurders van corporatiewoningen in Almere gezamenlijk te vertegenwoordigen. Dit samenwerkingsverband ontstond om succesvol deel te nemen aan gesprekken over prestatieafspraken met de gemeente en woningcorporaties.

Inmiddels hebben al een aantal goed bezochte buurtbijeenkomsten in verschillende wijken in Almere plaatsgevonden, waar bewoners hun zorgen en ideeën konden delen. De gemeente en corporaties hebben beloofd deze punten op te pakken. Vanwege het succes van deze bijeenkomsten krijgen deze bijeenkomsten in 2025 een vervolg.

In 2025 blijft HBVA Almere zich inzetten om deze samenwerking verder te versterken en blijft het overleg met de gemeente en corporaties een belangrijk onderdeel van onze inspanningen om huurdersbelangen te behartigen.

Gemeente Almere

De gemeente speelt een belangrijke rol bij het ontwikkelen en uitvoeren van het lokale woningbeleid, wat invloed heeft op urgentiecriteria en hoe woningen worden toegewezen. Woningcorporaties moeten prestatieafspraken maken met de gemeente om bij te dragen aan de Woonvisie van Almere. De nieuwe Woningwet vereist dat huurdersorganisaties, zoals HBVA Almere, actief betrokken zijn bij dit proces.

3HO, waar HBVA deel van uitmaakt, is inmiddels goed geïntegreerd in dit overleg. De gemeente heeft ook steeds meer invloed op Wonen en Zorg, waardoor regelmatig contact met gemeentelijke diensten en politieke vertegenwoordigers belangrijk is om de belangen van huurders te beschermen.

Om ervoor te zorgen dat we goed kunnen bijdragen, zullen er bij elk overleg met betrokken partijen twee bestuursleden van HBVA Almere aanwezig zijn. Zo kunnen we de belangen van onze huurders het beste behartigen.

In 2025 blijven we ons inzetten voor actieve deelname aan gesprekken met de gemeente en andere partijen over het woonbeleid.

Versterken van Deskundigheid in 2025

De wereld van volkshuisvesting is voortdurend in ontwikkeling, waardoor het voor bestuursleden essentieel is om up-to-date te blijven met actuele wet- en regelgeving, huurrecht en het beleid van de Alliantie. Dit is vooral belangrijk voor bestuursleden die betrokken zijn bij het spreekuur en bij lokale overleggen over prestatieafspraken, waar steeds hogere eisen aan hun deskundigheid worden gesteld.

In 2025 blijft HBVA Almere inzetten op het vergroten van kennis en vaardigheden van zowel bestuursleden als huurders. Bestuursleden worden aangemoedigd om hun expertise uit te breiden door deel te nemen aan trainingen, workshops en andere leeractiviteiten. Zo kunnen zij effectief deelnemen aan diverse overlegvormen, zoals met de directie of bij het opstellen van prestatieafspraken. Ook huurders worden gestimuleerd om hun kennis te verdiepen via participatieprojecten, om zo hun rol in besluitvorming te versterken. Dit gezamenlijke streven naar deskundigheid zorgt ervoor dat zowel bestuursleden als huurders sterker betrokken zijn bij de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting.

Financiën en Samenwerking met de Alliantie

HBVA Almere ontvangt een financiële bijdrage van de Alliantie om haar taken uit te kunnen voeren. Deze bijdrage wordt vastgesteld in overleg met de directie op basis van onze begroting en werkplan. Wij vinden het belangrijk dat deze financiële afspraken transparant verlopen en onderworpen zijn aan jaarlijkse controle door de Alliantie, door een onafhankelijk administratiekantoor, en een vertegenwoordiging van onze huurders, c.q. kascontrolecommissie. Hierdoor kunnen we de belangen van huurders op een professionele en verantwoorde manier blijven behartigen.

