

# Jaarverslag 2022



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

## Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

Jaarverslag over de periode 01 januari 2022 tot en met 31 december 2022

Geachte lezer,

Voor u ligt het jaarverslag over de periode 01 januari 2022 tot en met 31 december 2022 van de Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda — CHAB.

Het Bestuur dankt eenieder, die ons in het afgelopen jaar met raad en daad heeft bijgestaan bij het uitvoeren van onze belangrijke taak t.b.v. alle huurders van de woningen van Alwel te Breda.

Bestuur CHAB

# JAARVERSLAG

## **CHAB-bestuur.**

Het CHAB-bestuur bestond in 2022 uit 5 bestuursleden. In mei heeft een herverdeling van de functies van het dagelijks bestuur plaatsgevonden. Het CHAB-bestuur overlegde voornamelijk met een aantal actieve bewonerscommissies, verenigd in de V.R. – de VerenigingsRaad. De achterban – bestaat formeel uit alle huurders van Alwel in Breda. Inhoudelijk, formeel advieswerk voor de woningcorporatie Alwel in Breda is de prioriteit. De CHAB heeft daarnaast een adviserende en ondersteunende rol voor de bewonerscommissies en huurders en participeert namens huurders bij gemeentelijke en andere instanties.

## **Voornemen tot sloop van Complex Baliënhoek.**

We hebben een actieve bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het sociaal plan van Baliënhoek evenals betrokken bij meedenkgroep over vorm nieuwbouw op dezelfde plaats.

## **Huuraanpassing 2022**

Definitief advies huuraanpassing 2022. De CHAB heeft een negatief advies uitgebracht op het voorstel van Alwel van 2,3 %. Desondanks wel ingevoerd.

## **Advies ondernemingsplan Alwel 23-06-2022.**

Gezamenlijk door de drie huurdersorganisaties positief op gereageerd.

## **Fusie-meerwaarde budget.**

Over ons project de “bouw van circa 30 duurzaam te bouwen, liefst houten huizen” is nog te melden dat het een stap dichterbij is gekomen. Tijdens participatie in de klankbordgroep “Woonakker Teteringen” kwam daar zicht op een locatie. Het project bijdrage in besparing energiekosten/ comfortverhoging voor eengezinswoningen is in 2022 tijdelijk stilgelegd vanuit directie Alwel. In 2023 opnieuw doorgestart.

## **Huurdersbudget.**

Na de positieve evaluatie van het fusie-meerwaardebudget door adviesbureau Fraey was de conclusie dat deze manier van betrekken van huurdersorganisatie een bewezen volkshuisvestelijke meerwaarde heeft. In het ondernemingsplan van Alwel “Koers & Kompas 2022-2026 Alwel, voor goed wonen en samenleven” voor 2023-2026 is een vervolg gemaakt met een nieuw “Huurdersbudget”. Ook de CHAB is blij met dit besluit en gaat daar in 2023 graag mee aan de slag. Ook voor het ondernemingsplan heeft CHAB een inhoudelijke inbreng geleverd.

## **Herbenoeming huurderscommissaris.**

Op de adviesaanvraag over de voorgenomen herbenoeming van de huurderscommissaris mevrouw Ingeborg de Jong voor een tweede zittingstermijn, hebben we – samen met de HBV en HAR- op basis van haar kennis en deskundigheid positief geadviseerd . Inmiddels vervult zij het voorzitterschap in de RvC en werken wij fijn samen met onze “eigen” huurderscommissaris – voor Breda - Hafid Bouteibi.

**Ondersteuning bewonerscommissies.**

De SOK- ( SamenwerkingsOvereenKomst) - spelregels huurderscommissie/ Alwel is na inbreng van de drie huurdersorganisaties ingevoerd. Nog niet bij complexen waar zowel een HBC is en een VvE. Er zal gewerkt worden aan een toepasselijke bijlage.

**Lunchbijeenkomst.**

Op initiatief van Alwel is er een kennismakingsbijeenkomst geweest bestuur CHAB met wijkconsulenten.

**CHAB lid van Woonbond..**

Is in 2022 definitief van start gegaan

Daarnaast een aantal onderwerpen waarop we invloed konden uitoefenen en adviseren. Bij een aantal van de definitieve adviezen zijn we samen opgetrokken met de HBV Etten-Leur en de HAR (Roosendaal).

Bestuur CHAB

---

### KALENDER 2022 CHAB-overleggen

Januari							Februari							Maart							April											
W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	
52						1	2	5		1	2	3	4	5	6	9		1	2	3	4	5	6	13						1	2	3
1	3	4	5	6	7	8	9	6	7	8	9	10	11	12	13	10	7	8	9	10	11	12	13	14	4	5	6	7	8	9	10	
2	10	11	12	13	14	15	16	7	14	15	16	17	18	19	20	11	14	15	16	17	18	19	20	15	11	12	13	14	15	16	17	
3	17	18	19	20	21	22	23	8	21	22	23	24	25	26	27	12	21	22	23	24	25	26	27	16	13	14	15	16	17	18	19	
4	24	25	26	27	28	29	30	9	28							13	28	29	30	31				17	25	26	27	28	29	30	31	
5	31																															

  

Mei							Juni							Juli							Augustus										
W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
17							1	22				2	3	4	5	26					1	2	3	31	1	2	3	4	5	6	7
18	2	3	4	5	6	7	8	23	6	7	8	9	10	11	12	27	4	5	6	7	8	9	10	32	8	9	10	11	12	13	14
19	9	10	11	12	13	14	15	24	13	14	15	16	17	18	19	28	11	12	13	14	15	16	17	33	15	16	17	18	19	20	21
20	16	17	18	19	20	21	22	25	20	21	22	23	24	25	26	29	18	19	20	21	22	23	24	34	22	23	24	25	26	27	28
21	23	24	25	26	27	28	29	26	27	28	29	30			30	25	26	27	28	29	30	31	35	29	30	31					
22	30	31																													

  

September							Oktober							November							December											
W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	W	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	
35								39								44				2	3	4	5	6	48							
36	5	6	7	8	9	10	11	40	3	4	5	6	7	8	9	45	7	8	9	10	11	12	13	49	5	6	7	8	9	10	11	
37	12	13	14	15	16	17	18	41	10	11	12	13	14	15	16	46	14	15	16	17	18	19	20	50	12	13	14	15	16	17	18	
38	19	20	21	22	23	24	25	42	17	18	19	20	21	22	23	47	21	22	23	24	25	26	27	51	19	20	21	22	23	24	25	
39	26	27	28	29	30			43	24	25	26	27	28	29	30	48	28	29	30					52	26	27	28	29	30	31		

- CHAB bestuursvergadering.
- CHAB -Overleg m. Manager Wonen Alwel
- Overleg GHK
- Bestuurlijk Overleg
- V.R.-vergadering
- Voorzittersoverleg 4x (CHAB/ HAR/ HBV E-L)

- 10 x de CHAB bestuursvergadering
- 5 x overleg met manager Wonen Alwel, J. Hendrickx.
- 8x overleg in GHK.
- 5x met GHK in Bestuurlijk Overleg
- 4x Voorzittersoverleg: CHAB – HAR Roosendaal – HBV Etten-Leur
- 2x V.R. – vergadering

Daarnaast tussendoor en niet in jaaroverzicht genoemd; bijdragen in vele overleggen/ bijeenkomsten en participaties bij/met: Directie Alwel, managers/ adviseurs Alwel, gemeente Breda, diverse werkgroepen, enkele provinciale bijeenkomsten van de Woonbond, van/ met HAR, HBV E-L, BBC's/ HBC's.

Meer specifieke onderwerpen:

- deelname in Klankbordgroep Woonakker- Teteringen,
- reisprogramma Lente-corporaties,
- projectgroep Alwel Social Plan ivm voornemen tot sloop van Baliënhoek, alsmede nieuwbouw,
- webinars van Woonbond,
- participatie in Houtbouwprojecten Lente,
- energiearmoede onder huurders,
- bespreken begroting Alwel 2023,
- eerste bijeenkomsten locaties tijdelijke woningen Bredestraat en Donkerstraat,
- afhandelen van een tiental klachten van huurders welke binnenkwamen via onze website,
- start van ingebruikneming software "Lasso" en bijbehorende training,

## **Samenstelling, opbouw, werkwijze en samenwerking CHAB.**

- **Het bestuur van de CHAB.**

Dit bestond in 2022 uit 5 leden. Het bestuur is voortdurend op zoek naar aanvulling. De CHAB vergadert onderling, organiseert alle bijeenkomsten van de Verenigingsraad en -eventueel - van de participatiegroepen vanuit de Verenigingsraad. Verder overlegt het bestuur regelmatig met managers van Alwel en nemen in principe de voorzitter en een bestuurslid deel aan de GHK-vergaderingen en het Bestuurlijk Overleg. De voorzitter neemt ook deel aan het voorzittersoverleg tussen directie Alwel en de huurdersverenigingen van CHAB, HAR Roosendaal en HBV Etten-Leur.

- **De Verenigingsraad (VR).**

Dit is het belangrijkste orgaan van de CHAB. Zij beslist over de samenstelling van het bestuur en kan alle voorstellen van het bestuur goed- of afkeuren. De huidige VR bestaat uit een wisselend aantal leden en dat zijn steeds 2 leden van elke HBC (HuurdersBelangenCommissie), BBC (BewonersBelangenCommissie) of -Huurdersvereniging. Gemiddeld bestaan deze commissies uit ongeveer 3 - 5 betrokken huurders.

Op de vergaderingen van de VR zijn, in principe, alle huurders van Alwel welkom. Zij kunnen hier vragen stellen, alleen de VR-leden hebben stemrecht. Op dit moment heeft niet elke buurt, wijk, complex etc. van Alwel een bewoners- c.q. huurderscommissie/vereniging. Het bestuur vindt het van groot belang dat deze er komen en vanuit hun midden VR-leden kiezen. Alleen dan kunnen problemen en natuurlijk ook de goede zaken van hun achterban naar voren worden gebracht. Direct betrokken zijn bij inspraak over wat er speelt in de omgeving kan veel problemen voorkomen en het woon- en leefgenot sterk verhogen. De VR-leden, maar ook de HBC/ BBC's hebben formeel informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. De CHAB vaak ook instemmingsrecht - inspraak op bijna alles wat Alwel doet of voorstelt.

- **De Alliantie in Breda.**

Breda was een van de eerste gemeenten in Nederland waar de huurders, de grote woningcorporaties, de wethouder met de portefeuille Wonen en betrokken ambtenaren tezamen en gelijkwaardig samenwerken om te komen tot voldoende beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen. Daarbij gelet op een maximale huurprijs, een goede leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en netheid in alle wijken en complexen. Zij bepalen dat beleid via gezamenlijk gemaakte prestatieafspraken. Deze besluiten worden genomen in het bestuurlijk overleg (BO) waarin de drie samenwerkende partijen gezamenlijk beslissingen nemen.

De drie grote woningcorporaties zijn: WonenBredburg, Alwel en Laurentius. Deze bezitten tezamen ongeveer 23.000 sociale huurwoningen in Breda en alle drie ongeveer evenveel. WonenBredburg en Alwel hebben veruit de meeste goedkope en betaalbare huurwoningen. Laurentius heeft ook goedkope en betaalbare huurwoningen, maar aanzienlijk minder, zij hebben vooral veel bereikbare huurwoningen. en nogal wat woningen die niet meer tot de sociale huurwoningen behoren. Over Alwel willen we nog toevoegen dat zij bij verhuizing van huurders ongeveer 95% van de nieuwe huurders een passende huurwoning kan toewijzen. Passend toewijzen wil zeggen dat nieuwe huurders een woning krijgen die voor hen betaalbaar is. Ook het streefhuurbeleid van Alwel is goed. Zij vragen gemiddeld slechts ongeveer 80% van de maximaal toegestane huur.

- **De Gemeenschappelijke Huurders Koepel.**

De GHK is de Gezamenlijke HuurdersKoepel in Breda. In de GHK zitten een voorzitter of vice-voorzitter en een lid van de huurdersverenigingen van Laurentius, WonenBredburg en van Alwel, een ambtelijk secretaresse en een externe deskundige die de bevindingen van de GHK meeneemt naar de Uitvoeringsgroep van het Bestuurlijk Overleg. In de uitvoeringsgroep zitten een externe voorzitter, een externe secretaresse, ambtenaren van de gemeente en de managers Wonen van de drie corporaties. De GHK vergadert ongeveer tienmaal per jaar en het Bestuurlijk Overleg ongeveer vijfmaal.