



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

secretariaat: Jack van Gastel
Telefoon: 06-25077295
E-mail: jackvangastel7@gmail.com

Breda, 31 oktober 2023

Concept verslag van de bijeenkomst CHAB – Verenigingsraad

Datum: 31 oktober 2023 om 19.30 uur.

Locatie: Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda.

Aanwezig: 12 leden van de Verenigingsraad van de CHAB volgens de presentielijst;

Verder zijn aanwezig:

Hafid Bouteibi, huurderscommissaris voor Breda;

Wilma van Oorschoot (Alwel);

Linda van den Bogaert (Alwel);

Bestuurs- en ex bestuursleden van de CHAB: Dick Waage, Ria Otterspeer,
Myriam Dieckmann, Ad Beljaars en Jack van Gastel.

Aspirant lid: Corné Wever

1. Opening, vaststellen agenda en mededelingen

Welkom

Dick heet iedereen welkom. Allereerst vindt hij het jammer dat er veel afmeldingen zijn voor dit overleg. Dit betekent dat er voor de derde keer op rij minder aanwezigen zijn op de VR. Dat is heel jammer want de CHAB is er namelijk voor de huurders. Door de bestuursleden wordt veel tijd en energie gestoken in de werkzaamheden die er zijn. Zij proberen zoveel mogelijk mensen te bereiken. De komende maanden zullen moeten worden benut om te kijken hoe dit kan worden veranderd. Met behulp van de Woonbond hoopt de CHAB een en ander te veranderen.

Verder is het bestuur van de CHAB nog steeds op zoek naar versterking. Er wordt wel eens gezegd dat een bestuurslid van de CHAB een superhuurder moet zijn, maar dat is

nergens op gebaseerd. Ook huurders met bepaalde kennis en vaardigheden zijn van harte welkom. Zij kunnen ook naar eigen inzicht werk verrichten binnen de CHAB, zelfs naast hun eigen werk. De CHAB is wel blij met iedereen die is verschenen, maar het zou fijner zijn en het kan altijd nog leuker worden als er meer mensen aanwezig zijn.

Vaststellen agenda

De voorgestelde agenda wordt zonder wijzigingen geaccepteerd.

Mededelingen

Dick geeft een korte uiteenzetting van het fusie meerwaardebudget. Hierbij merkt hij op dat de gelden vanuit het fusie meerwaardebudget worden ingezet voor het laten plaatsen van zonnepanelen. Vanuit Alwel is aan de CHAB gevraagd om de fusiegelden hiervoor in te zetten. De gesprekken daarover zijn in volle gang. De CHAB moet nog bepalen of zij het gehele budget gaat inzetten of dat er nog andere dingen zijn waarvoor een deel van het budget kan worden benut. Tot op heden is daaromtrent nog niets concreets naar voren gekomen. Het voordeel van de inzet van genoemd budget is dat de huurders via de servicekosten zullen worden gecompenseerd voor de winst van de zonnepanelen. Hoe hoger de inzet vanuit de CHAB hoe lager de servicekosten zullen zijn. De CHAB zal ten rade gaan bij de HBV Etten-Leur. Zij hebben veel ervaring met het laten plaatsen van zonnepanelen met dat verschil dat Etten-Leur veel minder hoogbouw heeft dan Breda. De CHAB zou ook graag zien dat alle appartementencomplexen worden voorzien van zonnepanelen. Dit is helaas niet overal mogelijk. Hier spelen veel factoren een rol. De kosten kunnen namelijk hoger liggen, maar daarnaast is het de vraag of plaatsing van zonnepanelen wel mogelijk is. Dit moet allemaal worden onderzocht.

Wilma voegt nog toe dat bij diverse appartementencomplexen die zijn voorzien van zonnepanelen de energie wordt gebruikt voor elektra in gemeenschappelijke ruimtes, maar ook voor de lift. Ook dit scheelt weer in de servicekosten.

Vanuit de aanwezigen wordt nog verwezen naar de mogelijkheid van het plaatsen van zonnepanelen aan de gevel van het gebouw.

Dick zegt dat alle mogelijkheden zullen worden bekeken.

Verder vraagt Dick aandacht voor het CHAB project dat thans loopt. Ria begeleidt dit project namens de CHAB. Dit project is eveneens tot stand gekomen via de fusiegelden. Er is hieromtrent al een positieve reactie van een bewoner gekomen en Alwel zal dit gaan gebruiken om andere bewoners te overtuigen. Er zijn ongeveer 700 woningen die nog moeten worden bezocht. Naar verwachting is men nog zeker een jaar bezig met dit project voordat het is afgerond. De spullen die worden gemonteerd blijven eigendom van Alwel en kunnen niet worden meegenomen als men de woning verlaat.

Voorts zijn er op dit moment allerlei participatieafspraken gaande met de Gemeente, 3 corporaties en de huurdersverenigingen (de zogenaamde prestatieafspraken) voor de komende 4 jaar. Dit kost eveneens de nodige tijd en energie van het bestuur. Dit traject loopt nog tot en met januari 2024 en het is belangrijk dat dit nauwkeurig gebeurt in het

belang van de huurders. Zodra dit is afgerond brengt de CHAB de HBC's en BBC's op de hoogte.

2. Conceptverslag 12 juli 2023

Het verslag wordt goedgekeurd en is daarmee vastgesteld.

Wilma merkt nog op dat buurtbemiddeling momenteel alleen aan huurders wordt aangeboden omdat er onvoldoende budget is om dit iedereen aan te bieden. De corporaties gaan in ieder geval door met het verstrekken van een budget.

3. Presentatie door Wilma van Oorscot en Linda van den Bogaert, beiden werkzaam bij Alwel als teammanager Gebiedsteam Breda, ter zake de functie van de sociaal beheerder en de consulent.

Aan de hand van een PowerPointpresentatie leggen Wilma en Linda uit wat de taken zijn van een sociaal beheerder en een wijkconsulent. Vanuit de aanwezigen worden veel voorbeelden aangevoerd waaruit blijkt dat Alwel in gebreke is gebleven. De conclusie is dat er geen terugkoppeling dan wel enige communicatie is.

Verder vragen de aanwezigen zich af waarom zij niet zijn betrokken bij het aanstellen van het nieuwe schoonmaakbedrijf. Daarbij wordt opgemerkt dat de tijd waarbinnen de schoonmaakwerkzaamheden moeten plaatsvinden te kort is. Dit betekent dat er niet goed wordt schoongemaakt en toch blijven de servicekosten hoog. Hoe is dat mogelijk?

Wilma merkt op dat er nog een evaluatie komt. De bewoners zullen hierbij niet worden vergeten, maar het blijft een financiële kwestie.

Verder wordt opgemerkt dat er weinig aan onderhoud wordt gedaan. Ook een gesprek met Jos Hendrickx hieromtrent heeft niets opgeleverd. Tot een terugkoppeling is het tot dusverre niet gekomen.

Ook wordt er gewezen op klachten over werkzaamheden die zijn of worden verricht door een extern bedrijf. Door deze bedrijven wordt slecht of niet opgeruimd. Het verzoek is of Alwel ook aan dit soort problemen aandacht wil schenken.

Tenslotte vinden de aanwezigen dat de huurders niet allemaal in het bezit zijn van een computer. Hier wordt wel makkelijk aan voorbij gegaan waardoor niet alle informatie bij de huurders terechtkomt.

Als laatste komen er nog opmerkingen naar over de wijze waarop nieuwe bewoners worden geplaatst. Dit betreffen nieuwe huurders die helemaal niet passen in het betreffende complex.

De huurderscommissaris voegt toe dat uit hetgeen er naar voren is gebracht communicatie de rode draad blijkt te zijn. Er worden verwachtingen geschept en vervolgens niet nagekomen. Met betrekking tot nieuwe huurders die ergens komen te wonen, merkt hij op dat Alwel dit maatschappelijk niet kan oplossen. Dit is een groot probleem en betreft veel ketenpartners die een rol moeten nemen. Er worden afspraken

gemaakt met iemand die te maken heeft met een rugzakje. Daarnaast is het ook een financiële kwestie die heel theoretisch en heel moeilijk is. Hij erkent ook dat het niet fijn is om onveilig te wonen.

Wilma voegt nog toe dat dit vaak te maken heeft met politieke beslissingen.

Zowel Wilma als Linda begrijpen dat dit soort bijeenkomsten met name negatieve onderwerpen oplevert. Zij vinden het wel belangrijk dat de sociaal beheerder klaar staat voor de bewoners, maar het is niet altijd gemakkelijk gezien het aantal complexen dat hij of zij onder zijn of haar hoede heeft. De sociaal beheerder is ook niet degene die betrokken moet worden bij de huidige techniek, maar communicatie is hier een belangrijk item dat onder de aandacht moet blijven. Anderzijds krijgen zij gelukkig ook wel eens complimenten en zijn er ook positieve dingen te melden.

De dingen die ter sprake zijn gekomen gaan Wilma en Linda intern bespreken met zowel de sociaal beheerders als de consultants. Zij hopen wel dat de HBC's blijven doorgaan op de wijze waarop zij nu bezig zijn. Dat is heel belangrijk.

- 4. Jaarverslag (zie bijlage);**
- 5. Financieel jaarverslag (zie bijlage);**
- 6. Verklaring Bestuur (zie bijlage);**
- 7. Verklaring kascommissie (zie bijlage);**

Ten aanzien van de agendapunten 4 t/m 7 zijn geen vragen cq opmerkingen.

8. Verkiezing kascommissie;

Myriam meldt dat de nieuwe kascommissie bestaat uit: dhr. C. van der Geugten (HBC Klaproos) en mw. E. de Wijs (BBC De Lange Voren)

9. Uitnodiging huurdersdag. Aanmelden kan bij Wim Rijvers (zie bijlage (wrijvers@live.nl));

Myriam legt uit waarom er door de Woonbond een huurdersdag is georganiseerd en dat iedereen zich voor deze dag kan aanmelden.

10. Rondvraag;

Er zijn geen vragen vanuit de aanwezigen.

11. Sluiting;

Dick sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en bijdrage.

12. Beëindiging bestuursfunctie.

Dick staat vervolgens even stil bij het afscheid van Ria en Ad. Hij dankt hen voor hun bijdrage gedurende de afgelopen jaren en namens de CHAB krijgen beiden een cadeaubon en een kleine lekkernij overhandigd.

Aansluitend nodigt Dick iedereen uit om samen een drankje te drinken, mede ter ere van Ria en Ad.

De nieuwe datum van de volgende VR-bijeenkomst staat gepland op **12 maart 2024 (onder voorbehoud)**. Inloop is weer vanaf 19:00 uur. Aanvang overleg te 19:30 uur. De locatie is wederom Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda.

Jack van Gastel

Dick Waage

Secretariaat CHAB

voorzitter CHAB



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda