



Concept verslag ledenbijeenkomst CHAB

Datum: 3 december 2024

Plaats: Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda

Aanwezig:

Leden van de CHAB volgens de presentielijst;
Hafid Bouteibi, lid van de Raad van Commissarissen Alwel;
Wilma van Oorschot, Teammanager Gebiedsteam Alwel;
Femke Nootenboom en Hester van der Graaf van Meldpunt Crisiszorg West-Brabant.

Bestuursleden van de CHAB:

Dick Waage, Myriam Dieckmann, Jack van Gastel en Corné Wever.
Annemarie Klerkx (notulist).

Dick opent om 20 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Een bijzonder woord van welkom voor de nieuwe leden van de CHAB.

Na het voorstellen van de personen achter de tafel volgen wat huishoudelijke mededelingen over de indeling van de avond. De tijd voor de pauze is voor de presentatie van het Meldpunt Crisiszorg West-Brabant. Na de pauze is er tijd voor het werkplan van de CHAB.

Dick geeft verder aan dat het verslag van de laatste CHAB Verenigingsraad in Lasso te vinden is.

Presentatie Meldpunt Crisiszorg West-Brabant

Femke Nootenboom, Teamleider en Hester van der Graaf, Uitvoerend medewerker, verzorgen samen de presentatie.

Het Meldpunt Crisiszorg West-Brabant kan gebeld worden bij zowel crisissituaties of wanneer je je ernstig zorgen maakt over iemand in je omgeving. Dit kan 7 dagen per week, 24 uur per dag.

Het Meldpunt werkt op dit moment hard aan de naamsbekendheid. Het is belangrijk dat alle bewoners van West-Brabant op de hoogte zijn van het bestaan van het Meldpunt en weten wat het Meldpunt kan doen. Om te beginnen is het van belang dat iedereen die overlast ervaart van een persoon of personen ook een melding doet. Hoe meer meldingen gedaan worden, des te groter wordt de mogelijkheid dat er wat gedaan kan worden.

Ook anoniem overlast melden is mogelijk.

De algemene tendens is dat de problematiek rondom verwarde en overlast veroorzakende personen toeneemt terwijl de zorg voor hen juist afneemt. Ook daarom is het belangrijk dat



er bij overlast meldingen gedaan worden bij het Meldpunt. Ook als je het idee hebt dat jouw individuele melding er niet toe doet, doe het dan toch. Meer meldingen hebben meer impact. Het Meldpunt staat in nauw contact met diverse zorgpartijen die, als het moet, kunnen ingrijpen.

Wilma (Alwel) vult aan dat Alwel wijkconsulenten kent en dat overlast ook daar gemeld kan worden. Ook Alwel heeft korte lijnen met zorgpartijen. Het is goed als de wijkconsulent ook in verbinding staat met het Meldpunt Crisiszorg West-Brabant. Sociaal beheerders van Alwel zijn vaak op de hoogte van overlast gevende personen. Zij geven dit door aan de wijkconsulent.

Als de meldingen vervolgens van zowel bewoners als de wijkconsulent richting het Meldpunt gaan, wordt de urgentie groter en kan er, indien nodig, sneller tot actie worden overgegaan.

Sociaal beheerders zijn er voor iedereen en blijven zoveel mogelijk neutraal. Bij Alwel is het de wijkconsulent die met de specifieke casuïstiek aan de slag gaat.

De CHAB zal zorgen voor het verspreiden van posters van het Meldpunt Crisiszorg West-Brabant. Meer meldingen leiden wellicht tot minder overlast.

Pauze

Na de pauze geeft Dick aan dat de Woonbond een boek beschikbaar heeft over woonoverlast. Dit boek is vrij prijzig in aanschaf. Mocht iemand er prijs op stellen, een e-book is via de CHAB gratis te verkrijgen.

Hafid Bouteibi, lid van de Raad van Commissarissen (RvC) van Alwel, krijgt kort het woord. Hafid vertelt dat hij sinds 6 jaar deel uitmaakt van de Raad van Commissarissen. Hij legt uit dat er ondanks de huidige wooncrisis veel gebeurt op de woningmarkt. De RvC probeert creatief te zijn en het bestuur van Alwel te inspireren om goede keuzes te maken.

De RvC houdt toezicht en is werkgever van het bestuur van Alwel en heeft, naast een klankbordfunctie, ook een controlerende functie. De RvC is betrokken bij de strategie en financiën. Hafid is bij de RvC betrokken vanuit zijn ruime maatschappelijke ervaring.

Hij is geschrokken van de cijfers over overlast en ziet daardoor ook het woongenot van bewoners Alwel licht dalen. Uit ervaring weet hij dat Alwel veel doet voor haar huurders. Zeker ook in vergelijking met andere woningbouwverenigingen.



Werkplan CHAB

Dick gaat verder met de presentatie van het werkplan van de CHAB. Doel van het plan in het algemeen is om meer huurders mee laten praten. Hoe meer leden de CHAB heeft, hoe meer invloed dat kan hebben op het beleid van Alwel.

Corné vertelt over het systeem Lasso. Daarin staan bijvoorbeeld de energie labels van woningen. Met die informatie kunnen we als CHAB wat doen.

Dick vertelt over de nieuwsbrief en website van de CHAB die dit jaar zijn geïntroduceerd. Een secretariaal medewerker is gestart en de CHAB ziet haar achterban licht groeien. Op dit moment zijn er 300 leden. Gezien de 9.000 huurders die Alwel Breda kent, moet groei in het ledenaantal mogelijk zijn.

Dick zegt verder dat het vinden van vrijwilligers voor functies niet makkelijk is. Hij hoopt dat de huurdersparticipatie kan toenemen door het starten van bijvoorbeeld een huurderspanel, huurdersraad of meedenkgroepen.

Wilma vertelt over een wijziging in de huurtoeslagregelgeving bij Alwel. Die geldt nu ook voor bijvoorbeeld (een deel van de) servicekosten. Dit wordt straks meer algemeen. Het recht op huurtoeslag gaat in 2025 omhoog, maar ook de servicekosten wijzigen.

Servicekosten worden wellicht straks anders ingericht. Andere woningcorporaties in Breda doen dit al. Er komen grote investeringen aan voor Alwel dus de hand gaat enigszins op de knip. Dit betekent overigens niet dat de servicekosten al per 1 januari 2025 verhoogd zullen worden.

Dick vertelt verder over het huurderskeuzebudget dat de CHAB heeft voor verduurzamingsmaatregelen. De besteding tot nu toe ziet er als volgt uit:

- 30 houten woningen, door allerlei omstandigheden start de bouw pas in 2027;
- Ledlampen woningen;
- Grondgebonden woningen-actie, dit project is afgelopen;
- Nu zonnepanelen grondgebonden woningen. Hier is op dit moment veel om te doen maar volgens de CHAB is het nog steeds rendabel voor huurders.

In Etten-Leur liep een actie voor energiedisplays. Aan die mogelijkheid wordt door de CHAB ook gedacht.

Er komt een vraag over isolatie vanuit het huurderskeuzebudget. Dick zegt dat woningisolatie onder de verantwoordelijkheid van Alwel valt.

De presentatie gaat verder over het aanpassen van de statuten van de CHAB. Deze voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De huurdersvertegenwoordiging bestaat nu



bijvoorbeeld nog uit de Verenigingsraad. In 2016 waren er nog 23 HBC's (x 2 stemgerechtigden)

In 2024 bestaan er nog maar 11 HBC's (x 2 stemgerechtigden).

Op 9000 huurders zijn dat maar 22 stemmen. Dat is erg weinig. Het zou dus beter zijn om tot een nieuwe manier van bewonersparticipatie te komen. De zaal wordt gevraagd naar hun ideeën. Dick zegt dat de CHAB samen met de HBV's van Roosendaal en Etten-Leur een beleidsondersteuner hebben, maar dat deze persoon per 1 januari 2025 stopt. Hierdoor verdwijnt veel kennis. De werving van een nieuwe ondersteuner is gestart. Daarnaast is het vinden van bestuursleden ook niet makkelijk.

Ideeën vanuit de zaal:

- Een ledenraad of vertegenwoordiging van leden, b.v. 2 x per jaar.
- Leden van de CHAB mee laten denken in het nemen van beslissingen.
- De HBC's vragen aan hun bewoners om mee te denken. Een klankbordgroep formeren. Een soort raad van commissarissen, medezeggenschapsraad of ledenraad die meedenkt op afstand. Deze kan 1 of 2 keer per jaar bij elkaar komen. Of personen die voor bepaalde doelgroep of onderwerp interesse hebben, commissies laten vormen.

Dick vraagt hoe we mensen kunnen vinden. Meer publiciteit maken klinkt het vanuit de zaal. De CHAB is nog maar net begonnen met het werken aan meer naamsbekendheid. Het is belangrijk om in wooncomplexen duidelijk te maken dat de CHAB actief is. Daarbij ook actuele onderwerpen benoemen waarbij hulp gevraagd wordt. Dat maakt de vraag om hulp vanuit de CHAB voor bewoners concreter.

Overige ideeën:

- Er wordt geopperd dat er nog altijd 11 HBC's zijn. Dat is een goede basis om vanuit verder te werken. Met die clubs een plan maken en verder uitrollen. Dit kan wellicht ook per wijk. Het is lastig om mensen te bereiken in bepaalde wijken. Uit deze wijken zijn ook vanavond geen bewoners aanwezig.
- Posters zijn belangrijk. Nieuwsbrieven worden slecht gelezen.
- Een digitaal huurderspanel

Myriam vertelt dat mensen vinden voor een HBC erg moeilijk is. Mensen vinden voor activiteitencommissies lukt wel.

De CHAB kan helpen bij het opzetten van een HBC. Aan de zaal wordt gevraagd om na afloop van de vergadering folders en folders en posters van de CHAB mee te nemen en deze te verspreiden.



Dick vertelt nog over een meedenkgroep in Etten Leur. Deze groep dacht mee over de aanschaf van een energiedisplay voor woningen. Dit project liep goed.

De discussie gaat verder over zonnepanelen. Niet op alle complexen is het mogelijk zonnepanelen te leggen. Indien er complexen zijn waar het mogelijk is, dan kan de CHAB subsidie verstrekken. Wat als het op het complex niet kan en bewoners toch willen profiteren? Bijvoorbeeld door de aanschaf van coöperatieve zonnepanelen als een soort belegging? Voor dit onderwerp is een meedenkgroep zeer welkom. De zaal vindt dit een goed idee maar er volgen nog geen aanmeldingen. De CHAB kan eventueel zorgen voor een beloning.

Er volgt een opmerking dat het wiel niet opnieuw moet worden uitgevonden. Wat doen andere huurdersverenigingen/woningcorporaties waar we van kunnen leren? Dick vertelt dat Aedes daar onderzoek naar doet. De bevindingen zijn nog niet duidelijk, maar tot nu toe heeft Dick het wiel nog niet voorbij zien komen.

Er komt een opmerking uit de zaal dat de huidige bestuursvorm wellicht uit de tijd is. Er zijn geen jongeren bij betrokken. Wellicht is een plattere organisatie mogelijk. Dick geeft aan dat de CHAB daar zeker mee worstelt.

- Het creëren van een digitaal platform wordt geopperd. Online stemmen zou dan ook mogelijk zijn. Dick vertelt dat de CHAB nu nog slechts over 300 mailadressen beschikt. Toename van mailadressen staat hoog op de wensenlijst van de CHAB.

Wie sociaal media kennis heeft is ook zeer welkom. Deze kennis kan met de CHAB worden gedeeld.

De vraag komt of het een idee is om via Alwel reclame voor de CHAB te maken? Er is eerder een mail gestuurd via Alwel. Alwel kan echter de gegevens van huurders niet automatisch delen met de CHAB. Daarvoor is toestemming van de huurder nodig. Wilma geeft aan dat Alwel best vaker een mail wil sturen ter promotie van de CHAB.

Dit is zeker ook voor nieuwe bewoners interessant. Iemand uit de zaal geeft aan bij het betrekken van de woning niet op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan van de CHAB. Wilma vertelt dat de informatiemap voor bewoners niet meer bestaat. Deze verdween vaak ongelezen in de kast.

- Wijkconsulenten betrekken bij verhogen huurdersparticipatie. Als je de verbinding niet hebt met een project of met andere bewoners, stap je ook niet zo snel in een HBC. En als je puur op projectbasis deelneemt, dan valt de verbinding weg bij einde van het project. Er is dus telkens weer een aanleiding nodig om bij elkaar te komen. Daar kan de wijkconsulent bij helpen, die weet wat er speelt.



Dick geeft ten slotte aan dat de CHAB graag een praatje wil doen als er in een wooncomplex een bewonersvergadering is. En mochten er meer ideeën zijn, laat het de CHAB dan weten via info@chab-breda.nl.

Dick sluit de bijeenkomst en dankt alle aanwezigen voor hun komst.