



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

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

Breda, 12 juli 2023

Verslag van de bijeenkomst CHAB – Verenigingsraad

Datum: 12 juli 2023 om 19.30 uur.

Locatie: Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda.

Aanwezig: 17 leden van de Verenigingsraad van de CHAB volgens de presentielijst;

Verder zijn aanwezig:

Hafid Bouteibi, huurderscommissaris voor Breda;

Ingeborg de Jong, Voorzitter van de Raad voor Commissarissen;

Jos Hendrickx, vestigingsmanager Alwel;

Koos Narold en Monique Steenstra, beiden van buurtbemiddeling/Vrijwillig & Co;

Bestuursleden van de CHAB: Dick Waage, Ria Otterspeer, Myriam Dieckmann, Ad Beljaars en Jack van Gastel.

1. Opening, vaststellen agenda en mededelingen

Dick opent de vergadering, er zijn geen aanpassingen zodat de agenda wordt vastgesteld.

Om een beeld te vormen over wie nu precies bij welke HBC/BCC behoort, verzoekt Dick de aanwezigen hun hand op te steken bij het afroepen van de HBC/BCC.

Voorts zegt Dick dat in het verslag van de vorige bijeenkomst is opgenomen dat er vandaag zal worden teruggekomen op het onderwerp huuraanpassing. Dit onderwerp staat niet op de agenda, maar zal worden besproken tijdens de bespreking van het concept verslag.

Tenslotte meldt Dick dat er voor iedere aanwezige een exemplaar klaar ligt van de laatste uitgave van de Huurwijzer van de Woonbond. Verder zijn er geen mededelingen.

2. Conceptverslag 28 februari 2023

De aanwezigen hebben geen op- of aanmerkingen op het verslag waarop dit wordt goedgekeurd. Dick benoemt nog 1 punt, namelijk de huuraanpassing.

In het kort legt Dick uit dat ieder jaar vanuit Alwel aan de CHAB een verzoek wordt voorgelegd tot het geven van een (voor)advies betreffende de huuraanpassing. In samenspraak met de andere huurdersorganisaties, HBV Etten-Leur en HAR (Roosendaal), wordt een (voor)advies opgesteld en vervolgens na ondertekening door de voorzitters naar Alwel gestuurd. De huurdersorganisaties hebben in hun (voor)advies opgemerkt dat zij niet kunnen instemmen met een huuraanpassing van 2,6 %. Zij zijn van mening dat de huuraanpassing op nihil moet worden gezet dan wel de hoogte van de huuraanpassing te verlagen.

Tijdens het voorzittersoverleg legt Alwel uit hoe en tot welke beslissing zij is gekomen. Alwel zegt dat zij voorbij is gegaan aan het (voor)advies. Als reden is door Alwel aangevoerd dat de kosten op alle fronten behoorlijk zijn gestegen en dat de verhoging van 2,6 % hierdoor noodzakelijk is.

De tijdens het overleg met de huurderscommissies aanwezige huurderscommissaris bevestigt dat dit onderwerp ook is besproken door de Raad voor Commissarissen. Tijdens dit overleg is men tot dezelfde conclusie gekomen. Het is een kosten / baten verhaal.

3. Presentatie buurtbemiddeling (presentatie bijgevoegd)

Aan de hand van een PowerPointpresentatie leggen Koos en Monique uit hoe buurtbemiddeling werkt. Het is en blijft vrijwilligerswerk. Er is geen financiële steun vanuit de Gemeente, maar door de financiële steun vanuit de corporaties kunnen zij hun werk blijven doen. De opzet van buurtbemiddeling is om bij een conflict mensen met elkaar in gesprek te brengen.

De betreffende corporatie krijgt een klacht en vervolgens komt buurtbemiddeling in beeld. Na een melding volgt een intakegesprek en aan de hand daarvan wordt bekeken of dit daadwerkelijk een zaak is voor buurtbemiddeling. Is buurtbemiddeling van mening dat zij dit conflict niet kan oplossen wordt de corporatie en de politie ingelicht.

Het voordeel van buurtbemiddeling is dat zij makkelijker achter de voordeur mogen kijken, maar dan wel door tussenkomst van de corporatie. Er volgt eerst een gesprek met beide partijen afzonderlijk om uit te zoeken wat er speelt. Vaak weten partijen van elkaar niet wat er mis is. In veel gevallen leidt een goed gesprek al tot een oplossing. Het prettigste is altijd dat de bewoners zelf de problemen die spelen inzien en het conflict oplossen.

In antwoord op een vraag van de aanwezigen zegt Koos dat de hulp van de rijdende rechter niet wordt ingeroepen. Vaak zijn de problemen zo klein dat een gesprek al tot een oplossing komt. Er volgt nog wel een nazorggesprek.

Als een bemiddelingsgesprek niet goed verloopt kan er nog een 2^e gesprek volgen. Uiteindelijk moeten de bewoners toch zelf hun verantwoordelijkheid nemen. Het draait vaak om kleine dingen en het is de bedoeling om dit uit te spreken met elkaar. Als het lukt om het conflict goed uit te spreken en later blijkt het toch weer mis te gaan, is de politie aan zet. De corporatie wordt hierover ingelicht zodat zij weten wat er speelt. Het lukt niet altijd om de problemen op te lossen. 75% lukt wel en daar kan men mee aan de slag. Het is belangrijk dat bewoners zelf inzicht hebben of krijgen in het probleem.

Het is daarom ook belangrijk voor een bewoner om niet te lang te wachten om in gesprek te gaan met de andere bewoner. Lang wachten kan vaak ook leiden tot medische klachten. Bij het voortduren van het conflict of de andere partij wil geen gesprek aangaan, kan een "wensbrief" ook helpen. Door deze brief bij de andere partij te posten worden zij op de hoogte gebracht van het probleem. Het bespreekbaar maken van het probleem zorgt vaak voor een oplossing.

Jos Hendrickx van Alwel zegt groot fan te zijn van buurtbemiddeling. Het gaat vaak om kleine ruzies waarbij de betreffende bewoners geen contact meer hebben met elkaar. Het lukt deze medewerkers ook vaak makkelijker, omdat het vrijwilligers zijn, om bij de bewoners binnen te komen. In veel gevallen werkt het heel goed. 75% is een mooie score.

Er volgt nog een korte discussie waaruit blijkt dat niet iedere aanwezige het nut ziet van het inzetten van buurtbemiddeling en anderen weer wel.

Voorts zeggen de sprekers in antwoord op een vraag dat de inzet van een tolk in bepaalde gevallen ook mogelijk is. Omdat aan het inzetten van een tolk een prijskaartje zit wordt er in eerste instantie gekeken of er iemand uit het netwerk de Nederlandse taal machtig is. Ook worden er mensen vanuit het Vluchtelingenwerk ingezet, met name omdat er sprake is van mensen met andere normen en waarden.

Tenslotte melden de sprekers dat zij in allerlei situaties worden ingezet, mits dit mogelijk is. Ook in complexen waar sprake is van kopers en huurders. Er wordt altijd gekeken naar wat er mogelijk is. Ook het geven van advies behoort onder buurtbemiddeling.

De sprekers verwijzen nog naar hun presentatie waarin een en ander duidelijk wordt gemaakt.

De voorzitter bedankt beide sprekers voor de duidelijke uiteenzetting van hun werkzaamheden.

PAUZE

4. Projecten CHAB.

De voorzitter geeft een korte uiteenzetting over lopende projecten en projecten die nog gaan volgen waar de CHAB bij betrokken is, zoals o.a. de te verwezenlijken houtbouw.

- **Scootmobielbeleid – komt binnenkort op website van Alwel**

Er is een nieuw scootmobielbeleid opgesteld. Op het eerstvolgende voorzittersoverleg zal dit worden besproken.

In antwoord op een vraag vanuit de aanwezigen zegt de voorzitter dat dit beleid alleen geldt voor hoogbouwoningen. Huurders van een laagbouwoning wordt geadviseerd hierover navraag te doen bij de WMO. Een andere manier is om via Alwel de Maatwerkadviseurs in te schakelen.

- **Huuraanpassing**

De voorzitter heeft eerder tijdens dit overleg al toegelicht wat de stand van zaken is betreffende dit onderwerp. Vanuit de aanwezigen zijn verder geen vragen.

- **Project huurdersbudgetten**

De CHAB heeft eerder al gezorgd dat huurders van hoogbouwoningen in aanmerking zijn gekomen voor ledverlichting. Dit project is afgerond.

Momenteel is de bouw van houten woningen nog gaande in de Woonakker te Teteringen. De vooruitzichten zijn dat de aanvang van het bouwen van deze woningen in 2025 zal plaatsvinden. Dit worden seniorenwoningen en inschrijven hiervoor zal via Klik voor Wonen verlopen.

Voorts loopt momenteel een pilot voor grondgebonden huurwoningen. Twee medewerkers van Alwel zijn hier speciaal voor opgeleid (elektriciteit en loodgieter). Verder is er 1 telefonist beschikbaar voor dit project.

Ria die dit project begeleidt, licht toe dat nu eerder bewoners van hoogbouwoningen zijn verwend met Ledverlichting er nog voldoende budget over is gebleven om nu 2806 laagbouw woningen in aanmerking te laten komen voor een duurzaamheidskado. Deze huurders kunnen kiezen uit 3 opties:

- Een thermostaatkraan voor de douche;
- Een waterbesparende douchekop;
- Een ledlamp bij de voor-of achterdeur.

Er is een traject uitgezet en genoemde monteurs gaan de straten af om te kijken waar zij dingen kunnen gaan monteren. Dit geeft hen tevens de gelegenheid om achter de voordeur te kijken om eventueel kleine reparaties te verrichten. Indien grotere reparaties noodzakelijk blijken te zijn zal dit worden gemeld en besproken bij Alwel.

Belangrijk om nog te melden is dat alles dat wordt gemonteerd eigendom is en blijft van Alwel. In antwoord op een vraag vanuit de aanwezigen over het vervangen van lampen. Vervanging van lampen is voor eigen rekening tenzij het voor openbare verlichting is.

- **Stook en servicekosten**

Myriam wijst de aanwezigen erop goed te kijken naar de servicekosten. In de Huurwijzer van de Woonbond staan tips en wordt goed aangegeven waar vooral goed op gelet moet worden.

- **Zonnepanelen**

In een sheet laat de voorzitter zien hoe het in Roosendaal verloopt. Hier loopt het gesmeerd en is in het voordeel van de huurders. Het is aan de CHAB om het beschikbare budget eventueel in te zetten op zonnepanelen. Het voordeel is dat dit traject sneller kan worden opgepakt dan als Alwel het gaat uitvoeren. Er zijn inmiddels gesprekken gaande en binnenkort zal CHAB moeten beslissen of zij haar budget hiervoor in gaat zetten. In eerste instantie zullen grondgebonden woningen in aanmerking komen, omdat het in een complex gecompliceerder is in verband met aansluitingen etc.. Het nadeel van Breda is dat er meer hoogbouw woningen zijn dan grondgebonden woningen. In Etten-Leur en Roosendaal ligt dat anders. Dat maakt het ingewikkeld om te komen tot een goede beslissing. Wordt vervolgd.

Enkele aanwezigen zijn al in het bezit van zonnepanelen, maar kunnen nog geen indicatie geven over het resultaat. Anderen hebben weer problemen met hoe de panelen schoon te houden.

- **Ideeën aanwezigen.**

Als er onder de aanwezigen ideeën zijn over de invulling van het budget dan hoort de CHAB dat graag. (*agendapunt volgend overleg*)

- **HBC en BCC**

De CHAB heeft gemerkt dat het aantal HBC's / BCC's terugloopt. Er zijn wel contactpersonen en dat zijn uiteraard waardevolle vrijwilligers. De CHAB vindt dit heel vervelend want het heeft consequenties. Wat vinden de aanwezigen hiervan?

Vanuit de aanwezigen wordt opgemerkt dat zij het gevoel hebben niet serieus te worden genomen. Er wordt niet gecommuniceerd vanuit Alwel. Het is in die zin begrijpelijk dat er wordt gezegd dat een HBC geen zin heeft. In een eerder overleg is door iemand van Alwel gesproken over dienstverlening. Door de aanwezigen zijn toen vragen ingeleverd, maar hier is nooit meer iets op geantwoord. Andere aanwezigen zeggen teleurgesteld te zijn in Alwel omdat er nooit een terugkoppeling komt of dat er geen actie vanuit Alwel komt.

Ria wijst de aanwezigen op het verschil tussen een HBC en een activiteitencommissie of contactpersoon. Een HBC heeft juridische rechten. Zij krijgt ook een jaarlijkse

bijdrage van Alwel en kan ook Alwel om een financiële bijdrage vragen voor activiteiten e.d.. Contactpersonen en activiteitencommissies hebben die rechten niet. Een HBC kan verdere stappen ondernemen, zij kunnen huurders bijstaan in bepaalde zaken. Contactpersonen en activiteitencommissies hebben die rechten niet, in feite kunnen zij niets.

Jos Hendrickx zegt toe alle klachten mee te nemen en hierover in gesprek te gaan met de CHAB, maar ook intern wat lijntjes uit te gaan zetten.

5. Aanvankelijk was het de bedoeling dat Jos Hendrickx een presentatie zou gaan geven over Verbeter Breda, maar gezien de tijd zal dit worden verschoven naar een andere bijeenkomst.

Jos legt in het kort uit dat hij iets wil gaan zeggen over Verbeter Breda. Geïnteresseerden kunnen op de website kijken wat er allemaal speelt. **WWW.VerbeterBreda.nl kan worden geraadpleegd.**

6. Rondvraag.

Vanuit de aanwezigen zijn verder geen vragen.

7. Sluiting en nieuwe datum onder voorbehoud.

Dick dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en zegt dat mensen die mee willen praten altijd welkom zijn.

Verder is de CHAB nog steeds op zoek naar huurders die interesse hebben om het CHAB-bestuur een handje te helpen of interesse hebben om deel uit te maken van het CHAB-bestuur. Op de website staat alle informatie (www.CHAB-Breda.nl)

De nieuwe datum van de bijeenkomst is **31 oktober 2023**. Inloop vanaf 19:00 uur. Aanvang overleg 19:30 uur. De locatie is wederom Careflex, zoals bovenaan staat vermeld.

Jack van Gastel

Secretariaat CHAB

Dick Waage

Voorzitter CHAB



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda