



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

secretariaat: Jack van Gastel

Telefoon: 06-25077295

E-mail: jackvangastel7@gmail.com

Breda, 28 februari 2023

Verslag van de bijeenkomst CHAB – Verenigingsraad

Datum: 28 februari 2023 om 19.30 uur.

Locatie: Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda.

Aanwezig: 19 leden van de Verenigingsraad van de CHAB volgens de presentielijst;

Verder zijn aanwezig:

Hafid Bouteibi, aspirant huurderscommissaris voor Breda;

Anke Struijs, Adviseur duurzaamheid bij Alwel;

Anke Baijens, Focusteam Energiearmoede bij de Gemeente Breda;

Yasmine Bagci, leidinggevende bij de afdeling servicekosten van Alwel;

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

Ad Beljaars is wegens gezondheidsklachten afwezig.

1. Opening, vaststellen agenda en mededelingen

Dick (vz) heet iedereen welkom. Hij zegt dat er een extra agendapunt onder punt 7 wordt toegevoegd aan de agenda, nl. advies aanvraag huuraanpassing. De aanwezigen gaan akkoord met de voorgestelde wijziging van de agendapunten.

2. Mededelingen

Dick benoemt verder de stand van zaken betreffende de actie vanuit de CHAB met de ter beschikking gestelde gelden van Alwel, te weten het Huurdersbudget.

Het betreft een project waarbij de huurders van een laagbouwwooning een keuze kunnen maken uit 3 opties:

- Een waterbesparende douchekop;
- Een thermostatische douchekraan;

- Een led-buitenlamp voorzien van een sensor.

De opzet van de CHAB was om de uitwerking uit te laten voeren door een bedrijf waar Alwel al vaker zaken mee heeft gedaan. Dit betrof het bevestigen van led-buitenlampen in bovenbouw woningen. Dit is allemaal goed verlopen en daarom viel de keuze wederom op dit bedrijf. Echter vindt Alwel dat de werkzaamheden deze keer door werknemers van Alwel dienen te worden verricht, met als resultaat een veel latere start dan gepland.

De huidige stand van zaken is dat het project bijna gereed is om te beginnen. De laatste hand wordt momenteel gelegd aan de brief die alle huurders van een laagbouwwooning binnenkort zullen ontvangen. Hierin wordt precies uitgelegd welke keuze kan worden gemaakt en op welke manier de gemaakte keuze zal worden gemonteerd. Op de volgende VR zal dit onderwerp nog worden geëvalueerd.

In Etten-Leur en Roosendaal is het huurdersbudget ingezet voor de montage van zonnepanelen. De CHAB gaat nog bezien of het volgende budget dat beschikbaar wordt gesteld eveneens moet worden ingezet voor deze mogelijkheid. Wordt vervolgd.

Dick verwijst voorts nog naar een ander project waar het huurdersbudget voor ingezet gaat worden, nl. het bouwen van 30 houten woningen in Woonakker te Teteringen. Deze houten woningen zijn bedoeld voor 55+ senior-huurders. Er lijkt nu vooruitgang in te zitten. De omwonenden zijn allemaal in staat gesteld hun mening te geven en dat lijkt nu te worden afgerond. Op het complex Woonakker worden 600 woningen gebouwd, waarvan 30% sociale woningen. Onder dit aantal vallen ook de 30 houten woningen. De huidige wethouder heeft hier mee ingestemd.

De laatste berichten zijn inmiddels weer wat negatiever. Het huidige stikstofbeleid kan nog roet in het eten gooien waardoor het veel langer gaat duren alvorens er kan worden gebouwd.

3. Conceptverslag 11 oktober 2022

Dick vraagt aan de aanwezigen of er op- of aanmerkingen zijn op het verslag. Eén aanwezige merkt op dat er in regel 4 onder het kopje jaarverslag het woordje ten gronde staat. Dit is foutief geschreven. Er moet staan: te gronde. De secretaris past dit ter plekke aan. Het verslag wordt vervolgens goedgekeurd, met dankzegging aan de secretaris, en ondertekend door zowel de voorzitter als de secretaris.

Omdat de gastspreker van punt 4 momenteel nog niet aanwezig is zal eerst punt 5 worden behandeld.

4. Duurzaamheid (presentatie door Anke Struijs) (zie bijlage)

Aan de hand van een presentatie legt Anke uit hoe Alwel omgaat met het onderwerp duurzaamheid.

Yasmine licht nog even toe dat huurders rekening moeten houden met een stijging van de kosten. Zij meldt dat wanneer er huurders zijn die in de problemen dreigen te geraken afdeling Huurincasso van Alwel kan worden benaderd voor ondersteuning.

PAUZE

5. Energie-armoede (presentatie door Anke Baijens) (dit betreft een aangepaste versie waarin de budgetcoaches zijn opgenomen).

Aan de hand van een presentatie licht Anke toe hoe de Gemeente dit op gaat pakken.

Uit de aanwezigen komt naar voren dat het indienen van een formulier tot het verkrijgen van een bijdrage niet makkelijk is voor een bepaalde doelgroep. De aanwezigen vragen zich daarom af waarom dit niet automatisch wordt gekoppeld aan de formulieren van de belastingdienst.

Hafid vindt dit een interessant punt en zal dit gaan bespreken bij de Gemeente.

Verder wijzen de aanwezigen op het feit dat alles tegenwoordig digitaal verloopt. Daarnaast vragen zij zich af hoe men de oudere mensen denkt te gaan bereiken. Er wordt te makkelijk verwezen naar digitale formulieren, maar veel mensen hebben geen computer. Hoe gaat men die mensen op de hoogte brengen. Daarnaast schamen mensen zich en om die reden zullen zij niet makkelijk met hun problemen naar buiten komen. De eenmalige uitkering is volgens de aanwezigen ook maar voor even, de problemen blijven terugkomen. Het is moeilijk om hulp te krijgen. Daarnaast zijn de mensen veel egoïstischer geworden.

Anke zal dit punt meenemen. Zij weet dat er binnen de Gemeente wordt gewerkt aan het opleiden van budget-coaches. Dit zijn personen die de wijken ingaan en bij mensen thuis komen om hen te helpen. Er zijn volgens de aanwezigen schrijnende gevallen waar hulp echt nodig is.

Hafid haalt aan dat het bekend is dat mensen het nu heel zwaar hebben. Dat is keiharde realiteit. Hij vindt het ook heel begrijpelijk wat er nu wordt aangevoerd. Er zal altijd een groep mensen zijn die niet bereikt kunnen worden. Zij vallen tussen wal en schip. In die gevallen zou ondersteuning iets kunnen betekenen. Het is juist heel belangrijk dat die doelgroep ook weet dat zij bij iemand kunnen aankloppen.

Yasmine verwijst naar Zorg voor Elkaar Breda. Dit is een instelling waar mensen naar toe kunnen bellen.

Anke zet haar presentatie voort en merkt nog op dat alle suggesties welkom zijn.

6. De Huurwijzer.

Dick wijst op het blad de Huurwijzer van de Woonbond. In dit blad staat een duidelijke beschrijving waar je op moet letten bij de servicekosten. Hij zegt daarbij ook goed te kijken naar het huurcontract en goed te lezen wat hier in staat.

Yasmine merkt nog op dat de flyer van de Woonbond betreffende de servicekosten ook door Alwel zal worden gebruikt. Verder wijst zij nog naar de mogelijkheid voor het maken van een afspraak met afdeling Huurincasso voor het doornemen van de afrekening van de servicekosten. Zijn er bepaalde posten onduidelijk, zij zullen alles uitleggen.

7. Huuraanpassing.

Ieder jaar krijgt de CHAB een verzoek van Alwel tot het geven van advies bij de aanvraag huuraanpassing. Dit jaar is het zelfs zo dat er niet alleen sprake is van huuraanpassing, maar ook van huurverlaging. Daarom wordt er dit jaar niet meer gesproken over huurverhoging maar huuraanpassing. Er wordt dit jaar gevraagd om een huuraanpassing met ingang van 1 juli 2023 van 3,1 % minus een 0,5 % = **2,6%**.

Met de aanwezigen wordt nog van gedachten gewisseld over dit onderwerp.

Inmiddels heeft de CHAB gezamenlijk met de HBV Etten-Leur en de HAR van Roosendaal een advies voorgelegd. In dit advies dringen de gezamenlijke huurdersorganisaties er op aan de huuraanpassing nog meer te beperken, maar daarnaast vooral rekening te houden met huurders die te maken hebben met een laag energielabel.

Inmiddels heeft Alwel al in een reactie laten weten definitief te kiezen voor een huuraanpassing voor iedereen van 2,6 %, met uitzondering van de groep die in aanmerking komt voor een huurverlaging. De huurdersorganisaties zijn van mening dat Alwel onvoldoende heeft gemotiveerd waarom zij het advies van de hand wijst. Om duidelijkheid te verkrijgen hebben de huurdersorganisaties om meer uitleg gevraagd. Dit gesprek vindt plaats op 3 mei 2023. De CHAB wil hiermee aangegeven dat zij zich inzet voor de huurders. Ondanks de negatieve reactie vanuit Alwel zal de CHAB zich blijven inzetten voor de huurders (op het overleg van 12 juli a.s. zal hier nog op terug worden gekomen).

8. Rondvraag.

Vanuit de aanwezigen zijn geen vragen.

Hafid merkt nog wel op dat hij het leuk vond om aanwezig te zijn. Hij vindt het fijn als aanwezigen meedenken en hun reactie geven.

9. 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.nl)

De nieuwe datum van de bijeenkomst is **12 juli 2023**. Inloop vanaf 19:00 uur. Aanvang overleg 19:30 uur. De locatie is wederom Careflex, zoals bovenaan staat vermeld.

Dick Waage

Jack van Gastel

Voorzitter

Secretaris