



Concept verslag ledenbijeenkomst CHAB

Datum: 6 mei 2025

Plaats: Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda

Aanwezig:

Leden van de CHAB volgens de presentielijst;
Hafid Bouteibi, lid van de Raad van Commissarissen Alwel;
Jos Hendrickx, Vestigingsmanager Breda Alwel;
Judith van den Bos, Beleidsadviseur Wonen, Welzijn en Zorg Alwel;
Rob van den Hout, Consulent/adviseur huurdersorganisaties Woonbond;
Michiel Meulenberg, vanaf 15 aug 2025 Beleidsondersteuner CHAB en HBV

Bestuursleden van de CHAB:

Dick Waage, Myriam Dieckmann, Jack van Gastel en Corné Wever.

Annemarie Klerkx (notulist).

Dick opent om 19.30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Een bijzonder woord van welkom voor de nieuwe leden van de CHAB, voor Jos Hendrickx en Judith van den Bos van Alwel, Rob van Hout van de Woonbond en Michiel Meulenberg, vanaf 15 augustus 2025 beleidsondersteuner van de CHAB.

Na het voorstellen van de personen achter de tafel volgen huishoudelijke mededelingen over de indeling van de avond. Omdat het een vergadering betreft voor alle leden is er geen ruimte voor individuele punten, deze kunnen op een ander tijdstip besproken worden.

De tijd voor de pauze is voor de presentatie van Judith van den Bos, Beleidsadviseur Wonen, Welzijn en Zorg bij Alwel. Na de pauze komt het jaarverslag over 2024 en de plannen voor dit jaar van de CHAB aan bod.

Dick geeft verder aan dat het verslag van de laatste CHAB-ledenbijeenkomst op 3 december 2024 op de website van de CHAB staat.



Presentatie over langer thuis blijven wonen

Judith van den Bos, Beleidsadviseur Wonen, Welzijn en Zorg bij Alwel verzorgt een presentatie met als onderwerp Langer thuis blijven wonen door senioren.

In Nederland zien we de vergrijzing in rap tempo toenemen. De beroepsbevolking groeit niet in hetzelfde tempo mee waardoor de zorgkosten per werkende dus flink toenemen. Ook zijn er niet genoeg zorgverleners door de krapte op de arbeidsmarkt.

In de huidige zorgsituatie zou op den duur 1 op de 3 werkenden in de zorg moeten gaan werken om alle ouderen van zorg te voorzien. Deze situatie is natuurlijk niet houdbaar wat betekent dat er flinke aanpassingen in het zorgsysteem moeten komen.

Minister Helder heeft in 2022 haar handtekening onder het Integraal Zorgakkoord gezet waarin o.a. is bepaald dat de wijzigingen in het zorgsysteem rusten op de volgende drie pijlers:

- 1. *Zelf als het kan*

Wat je als oudere nog zelf kunt blijven doen, doe je ook zelf.

- 2. *Digitaal als het kan*

80% van handelingen die de verpleging uitvoert vallen onder niet-verplegende handelingen. Denk aan een praatje maken en medicijnen verdelen.

Daar zit ruimte al moet er dan natuurlijk wel een oplossing komen voor de niet-verplegende handelingen

Hierbij kan gedacht worden aan het aanleren van vaardigheden zodat ouderen toch zelf de handelingen kunnen doen. Een voorbeeld is een medicijndispenser, een klein computertje dat zegt dat je een op een bepaald moment iets moet innemen. Een verpleegkundige hoeft daarvoor dan niet meer op huisbezoek te komen.

- 3. *Thuis als het kan*

Het aantal verpleeghuisbedden blijft stabiel maar het aantal mensen dat een bed nodig heeft, groeit. Er wordt nu gekeken naar wat echt nodig is.

Judith heeft dit met andere woningcorporaties in beeld gebracht. Er zijn verschillen per wijk te zien. Bepaalde wijken in Breda zijn nu al grijzer of zijn grijs aan het worden. Het gemiddeld verblijf in een verpleeghuis is 8 à 9 maanden.

Deze tijd zal korter moeten worden en dat betekent voor Alwel ook het een en ander. Patiënten blijven namelijk huurders. Het aantal mensen met dementie dat thuis blijft wonen, neemt toe. Dit gegeven treft de gehele samenleving.



Alwel wil op dit gegeven anticiperen maar kan dat niet alleen. Daarom is er in Breda een samenwerking gestart tussen Thebe, Surplus, de gemeente Breda en de woningcorporaties Alwel, Laurentius en Breeburg.

Nieuwe woonzorgconcepten zijn in ontwikkeling in wijken waar de vraag het grootst is. Een voorbeeld is Brabantpark met de Community builder. Binnen de bestaande bouw wordt gekeken of een netwerk kan ontstaan waarin mensen elkaar kunnen ondersteunen. Een activiteit kan zijn om samen te gaan wandelen. Het idee is een van een ontmoetingsplek te creëren niet alleen voor zorgvragers maar voor alle bewoners.

In de Haagse Beemden wordt gekeken hoe nieuwbouw meer zorggeschikt gemaakt kan worden. De architect let erop dat de bouw toevallige ontmoetingen tussen bewoners bevordert. De buitenruimte inrichten op een dusdanige manier dat mensen met dementie veilig rond een complex kunnen struinen. Denk dan aan het materiaalgebruik, bijvoorbeeld stenen op de grond die een pad markeren.

In de Heksenwiel wordt gekeken of binnen een bestaand complex bewoners kunnen worden aangetrokken die wat willen doen voor elkaar. Bewoners die er bewust voor kiezen op het moment dat ze nog vitaal zijn, zorg aan andere bewoners te gaan verlenen. Het idee is dat er dan later bewoners zijn die voor hen zorgen, mocht dat nodig zijn.

Dit zijn drie projecten waar Alwel op dit moment mee bezig is. Hier wordt de komende jaren tijd en geld geïnvesteerd. Judith laat nogmaals weten dat Alwel niet alleen kan zorgen voor oplossingen maar dat de samenwerking met de zorgsector, de gemeente en de andere woningcorporaties in Breda een noodzakelijke voorwaarde is voor het slagen van de projecten.

Ook het doorstromen van ouderen naar seniorenwoningen zou beter moeten kunnen. Ook daar moet meer op ingezet worden. Ook hiervoor is samenwerking met de gemeente, Surplus, Thebe en de andere woningcorporaties nodig. Woonzorgconcepten hebben behoefte aan vitale senioren die vrijwilligerswerk willen doen. Er wordt gekeken hoe deze vitale senioren verleid kunnen worden te verhuizen naar deze woonzorgconcepten zoals o.a. de Muizenberglaan.



Alwel probeert hierbij niet zelf het wiel uit te vinden maar kijkt ook goed hoe andere gemeenten met het vraagstuk omgaan. De gemeente Tilburg is al verder in deze ontwikkelingen. Daar is men bezig om zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen om het verhuizen makkelijker te maken. Een pilot daar is succesvol gebleken. Ook via de website van Platform 31 komt veel kennis beschikbaar.

Alwel richt zich ook op wat senioren zelf kunnen doen om een prettige manier langer thuis te blijven wonen. Informatie is ook te vinden op www.laterisnubreda.nl

Er lopen een aantal projecten rondom ouder worden in de wijk. Er is informatie beschikbaar en mensen kunnen een woonscan laten uitvoeren. Wat kan er in een woning verbeterd worden om langer te kunnen blijven wonen? Deze scans worden uitgevoerd door vrijwilligers. Informatie hierover is ook te vinden op www.laterisnubreda.nl.

Een tip om meer te weten te komen over leven met dementie is het bezoeken van het Alzheimer Café. De bijeenkomsten zijn er voor iedereen die met dementie te maken heeft op elke eerste maandag van de maand. Meer informatie is te vinden op <https://www.alzheimer-nederland.nl>

Een laatste tip van Judith is vooral ouder worden en dementie bespreekbaar te maken. Daarbij is ook lach noodzakelijk. Ga eens met iemand met dementie wandelen. Iedereen doet het goed op aandacht.

Vragen vanuit de zaal

- *Mensen blijven nu wonen waar ze wonen omdat er geen financiële prikkel is om te verhuizen. Hoe gaat Alwel daarmee om?*

Judith geeft aan dat ze deze discussie kent. Verhuizen kan inderdaad een andere huurprijs betekenen. Je moet echter ook kijken naar de huurtoeslag en het energieverbruik in een andere woning. Het gaat om het hele plaatje en om een plek waar je fijn oud kunt worden.

Alwel is zich bewust van de problematiek en het feit dat de prijsprikkel nog niet groot genoeg is. Het is de taak van Alwel om duidelijk te maken dat uiteindelijk de kosten onder de streep voor de bewoner niet veel hoger uitvallen.

- *Hoe worden de vitale ouderen die o.a. gezocht worden voor de Muizenberglaan geselecteerd?*



In de Heksenwiel is gestart met een project. Daar is een kernteam actief dat gesprekken voert met mensen om te bespreken wat ze kunnen doen als ze er komen wonen. Ze leggen daarbij bewust niets vast. De een doet minder dan beloofd en de ander meer. Alwel is ervan overtuigd dat het leuk moet zijn voor mensen om iets te doen. Als het een verplichting wordt, gaat de lol ervan af.

In de advertentietekst voor het complex wordt vermeld wat verwacht wordt en dat een kennismakingsgesprek deel kan uitmaken van de selectie.

Hafid Bouteibi, lid van de Raad van Commissarissen van Alwel, neemt kort het woord over de doorstroming en vraagt of er iemand in de zaal is die wel interesse heeft maar nog twijfelt.

Antwoord van iemand uit de zaal die aangeeft wel interesse te hebben maar niet naar een andere wijk wil verhuizen. Naast de kosten speelt ook een emotionele overweging van gebonden te zijn aan een wijk en de omgeving niet willen loslaten. Judith erkent dat bewoners vaak gehecht zijn aan hun woonomgeving. Daarom moet er ook gekeken worden naar projecten binnen de wijk.

- Een aanwezige vertelt dat in haar complex 24 jongeren en 36 ouderen wonen. De bewonerscommissie is actief in het organiseren van activiteiten om de saamhorigheid te verbeteren. Het pand wordt ook streng in de gaten gehouden. In gesprekken met de wijkconsulent is al vaak aangegeven dat ze graag een kleine ruimte zouden hebben voor bijvoorbeeld een koffie-ochtend of een potje kaarten. Met het hebben van een dergelijke ruimte zouden problemen kunnen worden voorkomen.

Judith beaamt dat elkaar kunnen ontmoeten heel belangrijk is. Als mensen bekend zijn met elkaar dan zijn ze ook sneller geneigd iets voor elkaar te doen. Ook in Waterdonken wordt om een ontmoetingsruimte gevraagd. Door de huidige woningnood is het echter lastig ruimte vinden.

Nog een laatste tip vanuit de zaal voor Alwel om mensen met dementie van koken op gas naar elektrisch koken over te laten gaan.

Dick dankt Judith voor de presentatie. Hij stelt dat het in het algemeen belangrijk is dat vitale mensen elkaar prikkelen om iets te gaan doen. Alles begint met aandacht voor elkaar. Mensen zijn niet meer zo geneigd om aandacht te vragen. Dit kan leiden tot eenzaamheid en onbegrip. Ook de CHAB is met hetzelfde onderwerp gestart.



Voor de pauze volgt nog een korte film van de KNVB over vrijwilligerswerk. In het algemeen staan verenigingen en verenigingsbesturen onder druk doordat er niet voldoende vrijwilligers zijn. Deze film dient ter inspiratie, zonder vrijwilligers immers geen vereniging.

https://www.youtube.com/watch?v=Umomu_aDQ4w

----- PAUZE -----

Na de pauze stelt Dick iedereen achter de tafel voor.

Dick zal aan hand van het jaaroverzicht laten zien wat de CHAB onder andere in 2024 gedaan heeft.

Financieel verslag

Het financieel verslag over 2024 is het eerste punt op de agenda. Myriam Dieckmann heeft het verslag opgesteld.

Toon Aarts van de kascommissie krijgt kort het woord. Samen met Lieske Verhoeven vormde hij de kascommissie. De kascommissie heeft de financiële gegevens van de CHAB doorgenomen en goedgekeurd.

Het bestuur dankt de kascommissie voor de inspanningen en vraagt wie er zitting willen nemen in de kascommissie voor 2025. Lieske Verhoeven en Evert klomp geven aan dit te willen doen.

Zonnepanelen

In Breda is in 2024 gestart met het project zonnepanelen. Etten-Leur en Roosendaal waren hier al eerder mee begonnen. De werkgroep die het project mogelijk heeft gemaakt is inmiddels opgeheven. De evaluatie vond op 9 september jl. plaats. Momenteel bekijkt de CHAB of er financiële ondersteuning gegeven kan worden waardoor de kosten per zonnepaneel omlaag kunnen. In 2025 geeft de CHAB dezelfde subsidie als in 2024. Wat precies de gevolgen zijn voor het huurderskeuzebudget dat de CHAB ter beschikking heeft, moet nog blijken.

Alleen huurders van individuele woningen hebben zonnepanelen kunnen aanvragen.

Ruim 80 huurders hebben zich in 2024 aangemeld, voor 2025 staat de teller nu op 30. Deze terugval in aanmeldingen komt waarschijnlijk door het feit dat de salderingsregeling nu negatief gaat uitvallen. Het bestuur hoopt dat



zonnepanelen aantrekkelijk genoeg blijven voor huurders en dat Aedes en de Woonbond in Den Haag blijven pleiten voor betaalbaarheid van zonnepanelen.

Houten woningen

Op het plan Woonakker Teteringen gaat gestart worden met het bouwen van houten woningen. Met de bouw voor dit type woningen loopt het nog niet storm. Het bestuur hoopt dat veel huurders mee willen doen wat betreft de keuze voor houten woningen.

De CHAB heeft vanuit de fusie van de corporaties een fusiebudget gekregen. Dat budget is bestemd voor de bouw van houten woningen en staat gereserveerd tot het moment van aanvang bouw. Dit plan werd door Alwel omarmd.

Op 21 juni a.s. vindt de Dag van de houtbouw plaats. Op diverse bouwlocaties in Nederland kunnen geïnteresseerden een kijkje nemen achter de schermen nemen en ontdekken wat houtbouw inhoudt. Ook in de omgeving Breda zijn diverse projecten te vinden. Op de website van de CHAB staat meer informatie.

<https://www.chab-breda.nl/dag-van-de-houtbouw-21-juni/>

Samenwerking met HBV Etten-Leur en de HAR

De CHAB onderzoekt samenwerking met Huurders Belangen Vereniging (HBV) Etten Leur op het gebied van de redactie van nieuwsbrieven en de afrekening van servicekosten. Het doel voor 2025 is om nauwer samen te werken met HBV Etten Leur en daarnaast ook met de Huurdersorganisatie Roosendaal (HAR).

Beide organisaties kampen echter met bestuurswisselingen en te weinig bestuursleden. Het bestuur in Roosendaal heeft geen voorzitter. Het aanstellen van een nieuwe voorzitter kan een boost betekenen voor de samenwerking.

Werving Ondersteuner/adviseur

Johan van der Smissen, al jaren beleidsondersteuner/adviseur voor de HBV in Etten-Leur, heeft afscheid genomen. Hij nam veel taken op zich en ondersteunde ook de CHAB.

Per 15 augustus is Michiel Meulenberg aangenomen als beleidsondersteuner voor de drie huurdersorganisaties. Michiel treedt in dienst van de Woonbond.

Huuraanpassing 2024

De huurverhoging in 2024 bedroeg 5,3%. Deze verhoging was in 30 niet zo hoog geweest. De CHAB heeft hier kritisch naar gekeken.



De CHAB heeft op diverse plaatsen Huurwijzers verspreid van Woonbond. Hierin is veel informatie te vinden over huren in het algemeen en ook over de opbouw van huurkosten.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken worden in Breda voor 4 jaar gemaakt. Dit zijn de afspraken tussen de gemeente Breda, Alwel, Wonen Breebrug, Laurentius en de Gezamenlijke Huurderskoepels Breda (GHK).

Afspraken worden gemaakt op het gebied van participatie, wonen en zorg en ook de overlast die kan ontstaan vanuit GGZ-problematiek. Hoeveel wordt er gebouwd, welke type bouw en de betaalbaarheid enz.

De prestatieafspraken zijn ook op de website van de CHAB terug te vinden.

In de GHK nemen de voorzitter en een algemeen bestuurslid vanuit de CHAB zitting. De CHAB besteedt veel aandacht aan de prestatieafspraken en wil blijvende betrokkenheid tonen en voor bewonersbelangen opkomen.

Jeanne Klip, jarenlang voorzitter van de GHK en Laurentius trad in 2024 terug.

Doorstroming senioren

Wat doen we als CHAB met dit onderwerp? We kijken nauwlettend naar andere huurdersorganisaties en proberen zo van elkaar te leren. Doorstroming kan soms op een andere en betere manier plaatsvinden. We zijn met Alwel in gesprek of het ook in Breda beter kan.

De CHAB heeft dit onderwerp ook binnen de GHK op de agenda gezet.

De CHAB wil het onderwerp samen met de andere huurdersorganisaties bij de inspraaksessie Kadernota 2025 inbrengen. De inspraaksessie vindt plaats op 12 juni a.s.

Ledenbijeenkomst 3 december 2024

De onderwerpen waren overlast door psychische verwardheid en huurdersparticipatie.

De opdracht van leden aan het bestuur was o.a. om nieuwe leden te werven. De flyers lagen toen klaar.

(Digitale) communicatie

Sinds het begin van het flyeren heeft de CHAB 145 meer leden mogen verwelkomen. Twee dames hebben al lopende flyers bezorgd bij veel complexen.



Het bestuur is ze hier zeer erkentelijk hiervoor. De kleine vergoeding die zij hiervoor kregen, is door hen aan Alpe d'Huzes gedoneerd.

In 2024 is de website grondig aangepast en is begonnen met het versturen van digitale nieuwsbrieven aan de leden van de CHAB.

Een van de aanwezigen geeft aan dat veel bewoners niet digitaal onderlegd zijn en dat een schriftelijke uiting nog belangrijk is. Bijvoorbeeld het plaatsen van een ideeënbus in hallen van complexen.

Er zou ook een enquête op papier kunnen worden afgenomen om te kijken waar de behoefte van bewoners ligt richting CHAB. Oscar Oomes wil met Corné meedenken hierover.

Een andere opmerking uit de zaal gaat erover dat de folder te technisch is en niet persoonlijk genoeg. Een huurder voelt zich niet gelijk aangesproken.

Klachtenafhandeling

De regel is dat een huurder een klacht eerst bij Alwel neerlegt.

In 2024 zijn er bij de CHAB 13 klachten binnengekomen. Over het algemeen nemen Myriam en Jack deze klachten op. Communicatie met Alwel is vaak het grootste probleem.

Jack geeft aan dat in communicatie over klachten de huurder vaak niet begrijpt wat Alwel bedoelt. De klacht komt dan vervolgens bij de CHAB terecht. Alwel is bezig om de communicatie te verbeteren. Vaak is de slechte communicatie ook te wijten aan de aannemer die Alwel inhuurt om de klacht te verhelpen.

Oprichten van een ledenraad en/of meedenkgroepen (meer ad hoc)

Dick geeft aan dat we in de toekomst graag een ledenraad en/of meedenkgroepen willen oprichten. Hiervoor zijn vrijwilligers nodig. Het bestuur kan niet meer alle taken zelf blijven uitvoeren. Ook zijn er taakvrijwilligers nodig. Deze vrijwilligers werken een afgebakende taak die niet tijd hoeft te kosten.

Er volgt een vraag over welke taken er zoal zijn voor taakvrijwilligers? Op dit moment is dit nog niet bekend. Suggesties zijn het verspreiden van folders of het schrijven van stukjes voor de CHAB-nieuwsbrief.

In het najaar van 2025 zal de CHAB vragen wat haar leden willen doen. Daarbij kan een keuze uit een aantal taken gemaakt worden. Het is belangrijk om meer leden te bereiken. De CHAB kan dan gaan werken aan een nieuwe opzet met nieuwe statuten.



Overige punten

Er volgt nog een vraag of de CHAB op Instagram vertegenwoordigd is. Communicatie via die weg werkt snel. Ook omdat de CHAB graag meer jongeren wil betrekken. Als iemand interesse heeft dan hoort het bestuur dat graag.

Tijdens de bijeenkomst op 3 december jl. zijn gegevens vermeld van het Meldpunt Crisiszorg waar huurders terecht kunnen als ze te maken krijgen met overlast door psychisch verwarde personen. Het nummer is 0800 – 5099. Dit nummer kan 24 per dag gebeld worden.

Online melding maken kan via www.meldpuntcrisiszorgwestbrabant.nl

In verschillende complexen hangen posters van het Meldpunt Crisiszorg. Bewoners kunnen ook aan de wijkconsulent of sociaal beheerder vragen een poster op te hangen.

Presentatie Jos Hendrickx n.a.v. voorstel huurbevriezing

Dan volgt nog een korte presentatie van Jos Hendrickx, Vestigingsmanager Alwel Breda. De presentatie gaat over de jaarlijkse huurverhoging en de plannen van het kabinet voor huurbevriezing. Dus hoe zit het nu met de huurverhoging? Jos geeft aan dat op een simpele vraag een ingewikkeld antwoord volgt.

Alwel was verrast door de plannen van de huurbevriezing en helemaal omdat het een periode van twee jaar betreft. Waarom kwamen de plannen als een verrassing? Al jaren is er gedoe over huuraanpassing. De eerste jaren was dat door Corona. Er volgde een jaar met huurbevriezing, een jaar met huurverlaging en vorig jaar een stijging van 5,3%. Er wordt al jaren getracht de huuraanpassing voor een aantal jaren vooruit af te spreken maar zonder succes.

Voor dit jaar was de afspraak de verhoging een half procent lager te laten uitvallen dan de gemiddelde stijging van de lonen en uitkeringen. Alwel dacht dat die afspraak er lag.

Eind vorig jaar is afgesproken dat de verhoging 4,5% zou zijn. In januari/februari volgt dat een brief van de minister aan woningcorporaties. Ook dit jaar kwam die brief. Herin staat naast het percentage ook op welke manier de verhoging moet worden uitgevoerd.

Daarna volgde kortgeleden het nieuws van de plannen voor een huurbevriezing. Er is echter nog steeds geen officiële brief met spelregels van de minister richting wooncorporaties gegaan. Dit maakt de situatie ingewikkeld voor Alwel.



De huurbevriezing klinkt sympathiek voor huurders maar voor woningcorporaties zoals Alwel betekent het minder inkomsten. Er kan daardoor minder gebouwd worden, minder onderhoud gedaan worden en minder verduurzaamd worden. Alwel gaat dan voor dit jaar 4,5 % op budget verliezen en volgend jaar nog eens. Dit neemt een enorme hap uit het budget. Nederland heeft 2,2 miljoen sociale huurwoningen waarvan er 23.000 in Breda staan.

Op lange termijn betekent dit dat er in Nederland 180.000 woningen minder gebouwd gaan worden. De plannen voor de huurbevriezing getuigen van een kortetermijnvisie.

Ook de Woonbond zegt dat het geen goede ontwikkeling is. Woningcorporaties zouden in het geval van huurbevriezing gecompenseerd moeten worden zodat bouwplannen toch doorgang kunnen vinden.

Wat betekenen de kabinetsplannen voor u? Huurders hebben nu een brief ontvangen voor de huurstijging van 4,5 %. Deze blijft geldig totdat er een eventuele nieuwe brief komt.

Jos vertelt verder dat hij het niet eerder zo bijzonder heeft meegemaakt. Bij de kabinetsplannen was de minister van Wonen niet eens aanwezig.

Woningcorporaties moet op dit moment veel plannen cancelen.

Woningcorporaties lenen geld voor nieuwe woningen en verduurzamen en moeten over het geleende bedrag rente en aflossing betalen. De armere corporaties krijgen bij de nieuwe plannen heel snel problemen met geld lenen. Alwel kan nog ongeveer 60% van de plannen wel doorgang laten vinden maar 40% stopt.

Voor nu moeten we afwachten wat er voor 1 juli gaat gebeuren. Als er op dat moment nog niets formeel bekend is wordt uitgegaan van de officiële situatie en gaat de huurverhoging van 4,5% in.

Rob Van Hout verwoordt nog het standpunt van de Woonbond. De rekening voor de benodigde nieuwbouw in Nederland moet niet alleen bij de huurder liggen, ook de overheid moet daarin voorzien. Woningcorporaties moeten gecompenseerd worden om te kunnen bouwen.

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