



Conceptverslag Ledenbijeenkomst CHAB

Datum: 16 juni 2026

Plaats: Careflex, Erasmusweg 34, 4834 AA Breda

Aanwezig:

Leden van de CHAB volgens de presentielijst;

Ingeborg de Jong, Voorzitter Raad van Commissarissen Alwel;

Katja van Etten, Teammanager Gebiedsteams Breda Alwel;

Gerwin Koppens, Assetmanager bij Alwel en Anton van Eekelen, senior Projectleider bij Alwel

Michiel Meulenberg, Beleidsondersteuner CHAB en HBV Etten-Leur en in dienst van de Woonbond

Bestuursleden van de CHAB:

Dick Waage, Myriam Dieckmann, Jack van Gastel

Annemarie Klerkx (notulist).

Om 19.30 uur opent Dick Waage, voorzitter van de CHAB, de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom.

Hij stelt de volgende personen voor:

- Ingeborg de Jong, Voorzitter Raad van Commissarissen Alwel. Hafid Bouteibi, vaste commissaris van de CHAB, is verhinderd.
- Katja van Etten, Teammanager Gebiedsteams Breda, zij vertegenwoordigt de wijkconsulenten en sociaal beheerders van Alwel.
- Gerwin Koppens, Assetmanager bij Alwel en Anton van Eekelen, senior Projectleider bij Alwel. Beiden zijn aanwezig voor een presentatie rondom het project houten woningen.
- Michiel Meulenberg adviseur Woonbond, ondersteunt de CHAB bij volkshuisvestelijke zaken. Deze rol vervult Michiel ook in Etten-Leur en Roosendaal.

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 Gerwin Koppens en Anton van Eekelen van Alwel met als onderwerp *Bouw houten woningen*. Na de pauze zal Dick verdergaan met punten van de CHAB.

Dick geeft verder aan dat het verslag van de laatste CHAB-ledenbijeenkomst op 11 november 2025 op de website www.chab-breda.nl te vinden is.

Dick vertelt dat de huurdersorganisatie in Roosendaal (HAR) momenteel geen bestuur heeft. Daar wordt door Michiel Meulenberg aan gewerkt.

PROJECT HOUTEN WONINGEN

Bij de fusie van AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur in 2018 kreeg elke huurdersorganisatie een budget ter beschikking. In Breda is er door de CHAB voor gekozen om een deel van dit budget te besteden aan de bouw van 30 duurzame houten woningen. Het geld voor de bouw is nog steeds gereserveerd. Op meer plaatsen in Nederland zijn/worden door corporaties dit soort initiatieven ontwikkeld.

Door de huurders is destijds bepaald dat het een kleinschalig complex moest worden. De ontwikkeling heeft lang geduurd maar er lijkt nu schot in de zaak te komen. Vandaar dat Gerwin Koppens, Assetmanager bij Alwel en Anton van Eekelen, senior Projectleider bij Alwel nu uitgenodigd zijn om meer te vertellen over het project.

Gerwin en Anton krijgen het woord en vertellen over de plannen voor project Woonakker in Teteringen. Anton vertelt over de bouw, Gerwin over de visie op het project. Ze werken veel samen en geven aan dat ze graag met de CHAB en een afvaardiging van huurders willen overleggen hoe het plan van houten woningen vorm moet gaan krijgen.

Ze vragen de aanwezigen om alvast na te denken wie er aan een meedenkgroep wil meedoen.

Gerwin vertelt hoe het plan van houten woningen in 2021 leidde tot een opdracht om het project te gaan uitvoeren

Project Woonakker in Teteringen werd aangewezen als de plaats voor de houten woningen. Woonakker kampte al snel met problemen, o.a. vanwege uilen, geiten en ingediende bezwaren.

Bouwen is over het algemeen best lastig in Nederland. Woonakker is een nieuw vorm te geven wijk. Gerwin laat daarbij zijn droomplaatje zien. Daarna volgen dan de beperkingen.

In plaats van de oorspronkelijke 30 staan nu nog 16 houten woonheden gepland, meer is



op deze plek niet haalbaar. Binnen de kaders die al bepaald zijn voor de wijk in zijn geheel, kan er nu met een afvaardiging gekeken gaan worden hoe het gedeelte met houten woningen vorm gaat krijgen.

Anton vertelt dat project Woonakker landelijk gebied is waar de bouw van 574 woningen gepland is zowel in de vrije sector als de sociale sector (Alwel).

De wijk wordt in 3 fases uitgevoerd, Zuid, Midden en Noord

Er komen 173 sociale huurwoningen.

Er volgt een vraag over rolstoelgeschikte woningen. Anton legt uit dat het een zoektocht is hoeveel woningen rolstoelgeschikt moeten zijn. Deze zijn duurder dan levensloopbestendige/rollatorgeschikte woningen.

De houten woningen zijn onderdeel van fase 2.

Op de vraag waarom er niet meer dan 16 woningen gebouwd worden, antwoordt Anton dat dit door de regelgeving komt, denk aan parkeerissues.

Het hele project Woonakker is opgebouwd in woonsferen. De CHAB-locatie voor de houten woningen heeft te maken met een grondgebonden woonsfeer.

Er volgt een vraag over voor welk type bewoners de houten woningen gebouwd worden. Het antwoord op deze vraag is nodig om daadwerkelijk mee te kunnen denken aan de invulling van het project.

Stand van zaken project Woonakker

Er lopen nog steeds 2 beroepsprocedures bij de Raad van State. Deze worden hopelijk in het 4^e kwartaal 2026 in behandeling genomen. Deze gaan o.a. over steenuilen en stikstof en een geitenhouderij op het terrein.

De procedures bij de Raad van State hebben geen betrekking op fase 1, wel op fase 2 en 3.

De verwachting is dat in januari 2027 fase 1 kan starten.

Fase 2 kan dan bij gunstige uitspraken van de Raad van State, in 2029 verder.

Gerwin vertelt dat Alwel op 35 plekken met nieuwbouw bezig is in Breda. Alle projecten hebben hun tijd nodig.

Voor de houten woningen is het de vraag wie er gaat wonen, welke leefstijlen matchen en wat wordt de huurprijs? Voor Alwel is het nog nieuw om deze plannen samen met een



afvaardiging van huurders te maken in een meedenkgroep. Hij hoopt op enthousiasme. Er bestaat al een concept planning met momenten waarop input nodig is.

De eerste fase voor een meedenkgroep is vrij denken. Bijvoorbeeld over welke mensen er straks gaan wonen. Dick vult aan dat het misschien ook een woongroep zou kunnen worden. Of 1- of 2- persoonspersoonshuishoudens. Of kijken naar de doelgroep waarvoor de woningnood nu het hoogst is.

Dick spreekt hoop uit op enthousiasme voor de meedenkgroep, vraagt alle aanwezigen om erover na te denken en interesse tijdens pauze kenbaar te maken. Als je meer wil weten over het project Woonakker, kijk dan naar het bestemmingsplan van project Woonakker. Dit is te vinden op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home>

Pauze

Na de pauze komen een aantal zaken van de CHAB aan de orde.

Financieel overzicht CHAB 2025

CHAB-leden Alphons Huijskens en Lieske Verhoeven hebben de kascontrole gedaan. De cijfers zijn goed bevonden en kunnen ter plekke worden ingezien. Ze worden later ook op de website van de CHAB gepubliceerd. De penningmeester van de CHAB, Myriam Dieckmann, vraagt wie volgend jaar de kascontrole wil doen. CHAB-leden Jolanda van der Steen en Natalie Ritzen geven aan dit te willen doen.

Dan volgt de herverkiezing van de secretaris van de CHAB, Jack van Gastel en de penningmeester, Myriam Dieckmann. Beiden zijn weer beschikbaar voor de functie. De aanwezigen gaan akkoord met hun herverkiezing.

Ook tegen de herverkiezing van Dick Waage, voorzitter van de CHAB, zijn geen bezwaren.

Dick vertelt dat het uitvoeren van de bestuurstaken veel werk is voor drie personen, eigenlijk te veel. Nieuwe bestuursleden zijn dus welkom. Geïnteresseerde personen kunnen op proef meelopen en naar aanleiding daarvan beslissen of ze al dan niet in het bestuur willen plaatsnemen. Dick wil zelf over een half jaar langzaam zijn taken gaan afbouwen.

Dan volgt een kort overzicht van CHAB-activiteiten. Dick geeft een korte toelichting op werkzaamheden en projecten.

1. *Huurderskeuzebudget*

Uit het huurderskeuzebudget worden de volgende zaken gefinancierd:



- Zonnepanelen. Dit project heeft een deuk opgelopen door de salderingsregeling. Plaatsen van zonnepanelen is echter nog steeds wel aantrekkelijk.
- Combimeters. Deze worden aan een aantal groepen huurders aangeboden. Bij goed gebruik van de meter kan de luchtkwaliteit in huis verbeterd worden.
- Muurschilderingen in centrale 'kale' hallen van woningcomplexen.
- Thermostatische douchekranen, ook wooncomplexen zijn nu aan de beurt
- Inschakelen van een communitybuilder die kan zorgen voor verbetering van de leefbaarheid in een wijk.

2. *Werving van leden en de achterbanraadpleging*

Via Michiel Meulenberg, adviseur van de CHAB vanuit de Woonbond, heeft een specialist van de Woonbond een enquête gestuurd naar de leden van de CHAB. Op dit moment is men nog bezig met de opvolging.

Bijna 75% van de respondenten heeft aangegeven digitale vragenlijsten in te willen vullen om de CHAB te helpen bij vraagstukken. Ook heeft een aantal mensen interesse getoond in een vrijwilligersfunctie of een bestuursfunctie bij de CHAB. Met deze mensen worden gesprekken gevoerd.

3. *Stand van zaken reorganisatie CHAB en samenwerking met de andere huurdersorganisaties van Alwel.*

Het idee is tot een nieuwe structuur te komen die leidt tot een betere samenwerking. In die structuur zijn ook rollen weggelegd voor mensen die willen helpen maar geen deel uit willen maken van het bestuur.

De aanwezigen vandaag krijgen een combimeter met handleiding uitgereikt. Dit apparaat meet de luchtvochtigheid in huis en is makkelijk te bedienen.

De bedoeling is de apparaten uit te gaan reiken in complexen waar ze het hardste nodig zijn. Uit de zaal komt het idee om bij gebruikers later na te vragen wat de ervaring met het apparaat is.

Ook krijgen de aanwezigen de Tante Tip-folder waarin aanbevelingen staan om de luchtkwaliteit in huis te verbeteren.

Om 21.30 sluit Dick de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun komst.