



# Nieuwsbrief

Huurdersvereniging Lansingerland

November 2022

## Toch geen huurverlaging voor alle woningen met slecht label

**In tegenstelling tot wat veel mensen denken, leidt de aangenomen Kamermotie van 22 september 2022 over huurverlaging voor huizen met slechte labels voor veel huurders niet tot huurverlaging. De Woonbond pleit voor een regeling die voor alle huurders dezelfde resultaten oplevert. Zo moet enkelglas in een huurwoning een gebrek worden.**



Het beeld van de warmtecamera laat de slechte isolatie van de woning zien

**Huurhuizen met label E, F en G krijgen puntenaftrek in het puntensysteem. Dit heeft de Tweede Kamer op maandag 26 september besloten na een motie. De aangenomen motie moet nu uitgewerkt worden. Dat duurt zeker nog maanden.**

**Huurverlaging alleen bij maximale huur  
Puntenaftrek heeft alleen voor huurders van woningen met een (bijna) maximale huur echt effect. Puntenaftrek zorgt dan voor huurverlaging. Deze situatie komt het meest voor bij slecht geïsoleerde woningen van particuliere verhuurders. Corporatiewoningen zitten meestal onder de maximumhuur. Puntenaftrek zorgt dan niet voor huurverlaging voor alle slecht geïsoleerde huizen.  
De motie die in de Tweede Kamer is aangenomen leidt dus niet tot huurverlaging voor alle huurders van woningen met een E-, F- of G-label. De Woonbond roept het kabinet daarom opnieuw op om enkelglas tot gebrek te verklaren.**

## Woonbond: Enkelglas moet gebrek zijn



Als enkelglas een gebrek is, moet de verhuurder het glas vervangen door goed isolerend glas. Doet de verhuurder dat niet, dan kan de huurder om huurverlaging vragen bij de Huurcommissie of de kantonrechter. Op deze manier krijgen alle huurders van slecht

geïsoleerde woningen óf betere isolatie óf huurverlaging.

Bron: Woonbond

## Mag mijn verhuurder de huur opzeggen van mijn woning?

Uw verhuurder mag niet zomaar de huur opzeggen van uw woning. Dat kan alleen met een goede reden. Bijvoorbeeld omdat u geluidsoverlast geeft. Het maakt niet uit of u een vast huurcontract heeft. Of een tijdelijk huurcontract.

Redenen voor verhuurder om huur op te zeggen

In de volgende gevallen mag de verhuurder de huur opzeggen:

- ✓ ***U loopt achter met betaling huur.***  
U betaalt al 1 of meer maanden geen huur. Mogelijk stapt uw verhuurder naar de rechter. Hij eist dan om het huurcontract direct te stoppen.
- ✓ ***U geeft overlast in uw huurwoning.***  
Bijvoorbeeld geluidsoverlast. Mogelijk stapt uw verhuurder naar de rechter. Hij eist dan om het huurcontract direct te stoppen.
- ✓ ***U bent tegen wijziging huurcontract.***  
U bent het niet eens met veranderingen in het huurcontract. Bijvoorbeeld met een hogere huur na groot onderhoud.
- ✓ ***Bouwplannen op plek van uw woning***  
Uw verhuurder bouwt op de plek van uw woning iets anders. De gemeente moet dit wel eerst goedkeuren.

Bron: Rijksoverheid

## **Wat heeft de huurdersvereniging de eerste 2 maanden voor u gedaan?**

- **Inzicht krijgen en kennis opdoen lezen van diverse vakbladen) in de lopende advies/instemmingsaanvragen. Wat kunnen we als bestuur direct afhandelen en waar hebben wij hulp/advies van een deskundige nodig.**
- **Na de overdracht van de financiële boekhouding aan onze penningmeester, deze laten controle door derde welke concludeerde dat deze tiptop in orde was.**
- **Gerard Bosman penningmeester heeft er alles aan gedaan om de boekhouding op orde te krijgen en dat is volledig gelukt.**
- **Het kantoor schoongemaakt, door dat deze lang niet was gebruikt (Coronaperiode) bleek een sopje best hard nodig te zijn.**
- **Autorisatie Website geregeld, zodat we deze kunnen bedienen en u kunnen voorzien van actueel huurders en verenigingsnieuws.**
- **Laptops geïnstalleerd en gekoppeld aan een beveiligd centraal administratie systeem (cloud)**
- **Contacten gelegd met de gemeente en aanwezig zijn op de voorlichting herinrichting Sterrenwijk bijeenkomsten, zie nieuwsbrief 30/9/22.**
- **Secretariaat administratie geactualiseerd, diverse uitnodigingsbrieven verzonden naar derden om ons te informeren over het lopende huurbeleid en hun visie richting 2023 en verder.**
- **Vorbereiden/ inlezen op de evaluatiegesprekken prestatieafspraken 2022.**
- **Aanwezig zijn bij de feestelijke oplevering huurwoningen (locatie Hordijk )**
- **Huurdersvragen beantwoorden die wekelijks telefonisch op maandag tussen 18.00 – 20.00 uur binnenkomen of dagelijks via de mail.**
- **Bezig bestaand netwerk uit te breiden door oude contacten aan te halen/herstellen.**
- **Ledenadministratie actualiseren**
- **Aanwezig op de bijeenkomst werkgroep Julianastraat / Bernardlaan**
- **Gesprekken gevoerd met de Woonbond over regelgeving/ wettelijke kaders, waar zijn we aan gebonden.**
- **Huurders digitaal en op papier informeren over de laatste nieuwtjes, via de Nieuwsbrieven.**

- Volledige instemming verleend aan 3B Wonen om te fuseren met ASB per 1 januari 2023.
- Inschrijvingen van de Huurdersvereniging in diverse overheidsregisters zoals het UBO register.
- Gesprekken gepland met de Raad van Toezicht.

## **Nieuwbouw Julianalaan, Bernhardlaan 14 september 2022**



### **Aanwezig:**

- een tiental terugkerende bewoners
- namens 3B Wonen: Mario Deerenberg, Tjerk Wijte Projectleider, Sebastiaan Addis Architect, (Alice v Dijk en Dukke van Dulmen) gaan afspraken met bewoners maken
- Wijkvereniging Berkel Dorp: dhr. Kool en dhr. Camijn

**Volgens 3B Wonen loopt alles volgens planning. Er is een lichte vertraging opgelopen door asbestsanering. De bouw verloopt nog volgens planning maar er zijn wel onzekerheden. Het wordt spannend omtrent oplevering Mei/Juni 2023 omdat er leveringsproblemen met bouw materieel zijn (Oekraïne en energietekort dure inkoop, langere levertijden.)**

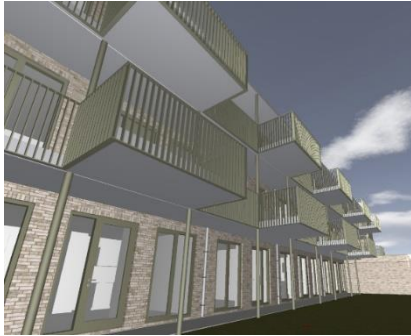
**Ook wordt er aangegeven dat vanaf heden er een afspraak gemaakt kan worden met terugkeerde bewoners degene die het langst in de Julianastraat/Bernhardlaan hebben gewoond krijgen voorrang in woningkeuze.**

- Belangrijk hierbij is inkomensverklaring 21/22
- Energieafrekening oude woning 2020!

**Er worden tekeningen/plattegronden van de 3 type woningen getoond met een beschrijving van de globale oppervlaktes en bijzonderheden.**

- **Type E is gebonden aan een erker (passend bij de monumentale al aanwezige woningen) waardoor minder ruimte in de woning maar achter de erker van de apparatuur wordt de warmtepompunit geplaatst.**
- **Type AB de appartementen krijgen een mooi entree met een open en groenpatio waar de kelders op aansluiten**

**Er wordt uitgelegd waarom er voor uitpandige balkons aan de galerij besloten is en bijvoorbeeld een overdekte galerij dit vanwege zon en weersinvloeden**



**(’s winters geen ijsbaan).**

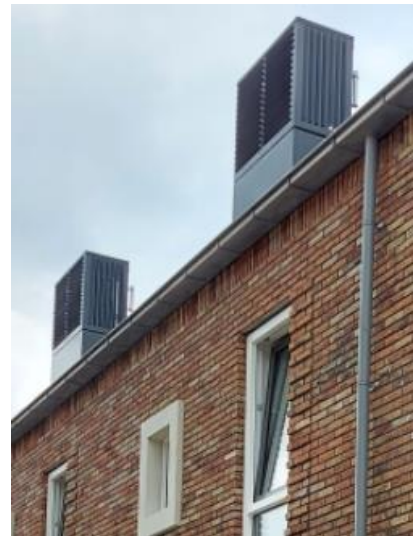
**Van de appartementen en bovenwoningen zijn deze niet op presentatie aanwezig wel kan men deze inzien bij projectleider/architect.**

**Wat is er geleerd van**

**de al nieuw opgeleverde woningen, na ruim een jaar. Veelal hele gunstige resultaten, op een uitzondering na.**

**Wel is duidelijk dat de units en warmtepomp wat meer geluid aan decibellen geeft maar binnen de max toegestane normen. Hierop wel alert zijn één bewoner had namelijk de stekkers eruit getrokken en dan werkt het gehele systeem niet goed.**

**Ook zijn in de nog nieuw op te leveren woningen hierop (nachtventilatie roosters gemaakt voor de begane woningen.)**



**Er wordt een mening aan de aanwezige bewoners gevraagd wat betreft afscheidingen aan de achterzijde woningen en hoekwoningen als erfafscheiding woning openbare straat/gemeentegrond. Hier is keus tussen 4 type afscheidingen schutting of afscheiding half schutting half ander materiaal ,groen, of half groen en ijzerhekwerk**



**De verhuurder 3B Wonen voorziet dit in standaardvorm dat wil zeggen als eigendom van de verhuurder in objectvorm dus verkiest men schuttingen zijn dit universele schermen in hout ongelakt en basic. De huurder mag deze geen lakje of kleurtje geven. Zijn ze kapot door normaal gebruik zal 3B Wonen dit herstellen.**



**Kiest men voor groenafschieding wordt de buitenzijde onderhouden door 3B Wonen in eigen tuin is men zelf verantwoordelijk voor het bijhouden.**

**Bij de eerder opgeleverde vergelijkbare nieuwbouw koos men voor schuttingen, In deze groep is hier ook lichte voorkeur voor, om redenen dat men niet weet wat een (nieuwe buur met z'n tuin doet en toch wel de privacy wil.)**



**De terugkerende huurders hebben een voorgaande keer gevraagd zijn er keuzes voor kleur keuken/blad en of tegels natte ruimte. Om hierin tegemoet te komen heeft men keus uit een 2 tal combinaties.**

**Natte ruimte geen keus .**

**De avond wordt afgesloten en er worden afspraken gemaakt et terugkerende huurders.**

***Ik sprak een enkele bewoner, die twijfels hadden met name wie gaan er nu komen als ik niet mijn oude burens krijg, wordt het voor mij niet te duur, wat moet ik met de onzekerheden ik heb best een fijne woning voor nu, maar mis mijn vertrouwde buurt/burens die naar elkaar omkeken. Maar nu wellicht niet meer als burens terugkeren.***

**Bianca van Duinen, coördinator Bouw/sloop/renovatie**

## **Gesprek gevoerd met de Woonbond**



**Op 3 oktober hebben we een gesprek gevoerd met Suzanne Schuitemaker.**

**Zij is regioconsulente van de Woonbond en de HVLL kan bij haar terecht met vragen en voor ondersteuning. Wij denken dat we een goede keuze hebben gemaakt en hopen op een prima samenwerking.**

# Energiebespaartips

## Slim koken

Koken kost maar weinig energie. Ongeveer 3% van je energierekening besteed je aan koken. Het maakt niet uit of je op gas of elektrisch kookt. Toch kun je ook op koken energie besparen.

## Algemene adviezen

In de keuken staan vaak flink wat apparaten. Ten eerste je fornuis (gas, elektrisch, inductie) met een afzuigkap of wasemkap. Daarnaast heb je vaak een oven, magnetron, waterkoker en een koffiezetapparaat. En natuurlijk een koelkast en een vriezer. Verder hebben veel mensen allerhande elektrische apparaten, zoals mixers en broodroosters.

- Weet wat je verbruikt.
- Laat geen energie verloren gaan.
- Korter koken kost minder energie en geld.
- Lees het infoblad Slim stroom gebruiken voor energie besparen met elektrische apparaten.



## Bespaartips

Zorg dat er geen warmte verloren gaat

Of je nu op gas kookt of met elektriciteit, alle energie die verloren gaat, is zonde van het geld.

- Gebruik de juiste pit: een kleine pit onder een kleine pan en een grote pit onder een grote pan.
- Kook je op gas, zorg dat de vlammen onder de pan blijven.
- Doe een deksel op de pan.
- Kook in de juiste maat pannen: kleine hoeveelheden in kleine pannen.
- Verhit niet meer water dan nodig is.
- Zet de pit laag als het eten of het water kookt.

Investering:

Maak of koop een 'hooikist'. Een hooikist houdt de warmte in de pan vast. Je brengt het eten aan de kook en pakt de pan daarna in in een isolerende laag. Het eten wordt dan gaar door de warmte die al in de pan zit. Op internet vind je hier recepten voor.

Voor gerechten die snel klaar zijn heb je minder energie nodig. Wokken is een snelle manier van eten bereiden. Wokgerechten



kosten daarom weinig energie om ze klaar te maken. Ook met een snelkookpan maak je de kooktijd korter en bespaar je energie en geld. Kook dubbele porties, dat scheelt veel energie. Warm de tweede portie kort op in een pan of in de magnetron. Investering: Koop een wok en een

snelkookpan

### **Zuinig omgaan met de koelkast en vriezer**

De koelkast en de vriezer gebruiken veel energie, omdat ze altijd aan staan. Er zijn een aantal tips om zuinig met deze apparaten om te gaan:

- Zorg dat je koelkast en vriezer passen bij je huishouden (niet te groot). Een volle koelkast en vriezer zijn zuiniger dan een lege.
- Zet de koelkast en vriezer niet direct naast je fornuis of oven.
- Last van ijsvorming? Ontdooi de koelkast en vriezer dan regelmatig.
- Houd de rubbers schoon en soepel, zodat de deuren goed sluiten.
- Zet geen warme producten in de koelkast of vriezer. Laat ze eerst afkoelen.
- Ontdooi bevroren producten in de koelkast.
- Lees ook het infoblad Slim stroom gebruiken voor meer tips.

Bron: Woonbond

## **Wij staan voor u klaar**

**U kunt ons op verschillende manieren bereiken:**

**per mail : [secretariaat@hvll.nl](mailto:secretariaat@hvll.nl)**

**website : [www.hvll.nl](http://www.hvll.nl)**

**schriftelijk : Huurdersvereniging Lansingerland**

**De Wielewaal 45**

**2665 VB Bleiswijk**

**telefonisch : maandagavond van 18.00 – 20.00 uur**

**06 57 73 72 60**