



# Nieuwsbrief

Huurdersvereniging Lansingerland

Maart 2023

**Beste leden bij deze nodigen wij u uit voor de  
Algemene Ledenvergadering  
op maandag 17 april 2023.**

**Gebouw Rehoboth, Wilhelminastraat 2,  
2651 DL Berkel en Rodenrijs.  
Zaal open 19.15 uur.**

**Agenda:**

<b>19.30 uur: Opening vergadering: Mededelingen:</b>	<b>Jacques van Schaik idem</b>
<b>19.35 uur: Verslag ledenvergadering 4 juli 2022:</b>	<b>Irene van Vliet</b>
<b>19.45 uur: Jaarverslag 2022 (31/8 tot 31/12 )</b>	<b>Jacques van Schaik</b>
<b>19.50 uur: Financieel Jaarverslag</b>	<b>Gerard Bosman</b>
<b>20.00 uur: Verslag Kascommissie</b>	<b>Mar Boers</b>
<b>20.05 uur: Verzoek aan leden tot verlening Decharge bestuur.</b>	<b>Marcel v/d Acker</b>
<b>20.10 uur: Goedkeuren Update Statuten</b>	<b>Jacques van Schaik</b>
<b>20.20 uur: Goedkeuren Update H. Reglement</b>	<b>“ “ “</b>
<b>20.30 uur: Verzoek bestuur aan de leden om Waarnemend voorzitter te benoemen in de functie van voorzitter Huurdersvereniging Lansingerland.</b>	<b>Irene van Vliet</b>
<b>20.40 uur: Pauze.</b>	
<b>21.00 uur: Energie in balans met de knip</b>	<b>Rolinde van Hernen. Energiecoach gem. Lansingerland</b>
<b>21.40 uur: Rondvraag</b>	<b>Jacques van Schaik</b>
<b>21.55 uur: Sluiting vergadering.</b>	<b>Idem</b>

**De vergaderstukken staan ter inzage op de Website van 29 mrt tot 18 apr. 2023**

Als dank voor uw bijdrage aan deze avond ontvangt u van Fenna van Dommelen of Bianca van Buren of Bianca van Duinen namens de vereniging een boodschappenkrat.

Wij zien u graag weer terug op de Algemene ledenvergadering Najaar die gehouden wordt op 18 december 2023 in gebouw De Rank, Kerkstraat 15, 2665 BD Bleiswijk.

## Huurprijsbeleid

3B Wonen vraagt ons, zie onderstaand, jaarlijks advies met betrekking tot het Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024. -

*De reguliere huurverhoging is niet meer gekoppeld aan de inflatie, maar aan de CAO-loonontwikkeling. Dit betekent een reguliere huurverhoging van maximaal 3,1%. - We stellen voor de reguliere huurverhoging weer staffels voor: huren die dicht bij de streefhuur liggen, krijgen een lagere huurverhoging dan huren die verder van de streefhuur af liggen. - We voeren een eenmalige huurverlaging door, voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimum. Dit is een wet voortkomend uit de Nationale Prestatieafspraken. Deze wet moet nog worden behandeld in de Eerste Kamer. Beoogd ingangsmoment is 1 maart 2023. Via deze weg vragen wij uw advies op het concept huurprijsbeleid.*

Met daarbij een toelichting hoe 3B Wonen dit verder vorm denkt te gaan geven per 1 juli 2023.

Omdat de adviesaanvraag complex is, mede omdat hij nu gekoppeld is aan de CAO ontwikkelingen, hebben wij Atrivé adviesbureau gevraagd om ons hierbij te ondersteunen.

Verdere informatie kunnen we nu nog niet geven daar we nog in "onderhandeling" zijn met 3B Wonen.

## Wet die huurverlaging regelt in werking



Na de Tweede Kamer ging ook de Eerste Kamer akkoord met de wet die in 2023 huurverlaging regelt voor corporatiehuurders met een laag inkomen en een hoge huur. De wet is per 1 maart in werking.

Dankzij de nieuwe wet hebben huurders met een huurprijs boven de € 575,= en een laag inkomen per 1 juli 2023 recht op huurverlaging.

### **Meestal stelt verhuurder de huurverlaging voor.**

De meeste huurders die recht hebben op huurverlaging krijgen hier vóór 1 juni 2023 bericht over. De huurverlaging gaat dan in per 1 juli 2023 en komt in de plaats van de huurverhoging die per 1 juli gebruikelijk is. Om huurders die recht hebben op de huurverlaging op te sporen vragen verhuurders om inkomensindicaties bij de Belastingdienst.

### **Soms is zelf aanvragen van huurverlaging nodig.**

Sommige huishoudens met een laag inkomen moeten de huurverlaging wél zelf aanvragen. Omdat de woningcorporatie niet weet dat het huishouden een laag inkomen heeft. Het gaat dan om:

- Huurders die in 2021 nog géén laag inkomen hadden, maar later wel
- Huurders van woonwagens

Zelf aanvragen van de huurverlaging kan tot 30 december 2024.

De huurverlaging kan worden toegekend zodra er zes maanden of langer sprake is van een laag inkomen én een huurprijs boven de € 575.=

### **Huurverlaging jaar eerder dan gepland.**

In juni 2022 maakten het Ministerie, Aedes (de branchevereniging van woningcorporaties) en de Woonbond 'Nationale Prestatieafspraken'. Daarin werd o.a. deze huurverlaging afgesproken, die zou ingaan in 2024. Nadien hebben Aedes en Woonbond een eerdere ingangsdatum kunnen afspreken met het kabinet.

## **Het Wassende Water vervolg Nieuwsbrief februari;**

### **Wethouder Schipperstraat/Coornwinderlaan.**

3B Wonen, de gemeente Lansingerland en het Hoogheemraadschap Delfland proberen met man en macht de problemen het hoofd te bieden met betrekking tot de problemen van de waterhuishouding/ grondwaterpeil in deze straten.

Geen eenvoudige klus daar opnieuw de terp, waarop het centrum en de kerk zijn gebouwd, debet hieraan is doordat hij zijn grondwater wegduwt richting deze, in een natuurlijke put gelegen, straten.

Achter de tekentafel leek een gescheiden rioleringsstelsel, bij aanvang van de nieuwbouw (1.Hemelwater/2. Afvalwater) een passende oplossing, echter blijkt dit dus niet zo te zijn.

De hieruit verder voortkomende problemen probeert 3B Wonen het hoofd te bieden, echter kan dit hierdoor maar gedeeltelijk.

Degene die dit probleem het hoofd moeten bieden en verantwoordelijk zijn, dus het moeten oplossen zijn de gemeente Lansingerland en het Hoogheemraadschap Delfland.

Wij, het bestuur HVLL laten ons iedere week informeren over de vervolgstappen tot dat deze problemen tot het verleden behoren.

## Vervolg beantwoording vragen leden, gesteld in de rondvraag van de Algemene Ledenvergadering op 12 december 2022

- Mag 3B Wonen de algemene ruimte huisvuilverzamelpunt afsluiten terwijl wij hiervoor huur betalen?

Deze vraag hebben we voorgelegd aan de Woonbond en daaruit blijkt dat de verhuurder volledig in zijn rechtstaat daar de Algemene ruimte niet wordt gehuurd, maar onderdeel is van een huisvuilservice competent, die door wijziging in het gemeentelijk huisvuilbeleid, deze status verloor en daarom is afgesloten. De teveel betaalde servicekosten aan 3B Wonen worden, zo is ons door hen verzekerd, verrekend in februari 2023.

- Het door 3B Wonen ooit aan de bewoners van het appartementencomplex Hazenweg in Bleiswijk geschonken tuinmeubilair (tuinbank) is door hen weggehaald zonder dat men hierin gekend is. In een brief is door 3B Wonen uitgelegd dat men hiertoe heeft besloten omdat de bank onderdeel dreigde te gaan worden van een bewonersverschil t.a.v. overlast. Ondanks dat 3B Wonen de gulle gever is kan zij de geschonken bank toch niet op deze manier zomaar weer weghalen?

Er wordt met de bewoners gesproken om tot een positief resultaat te komen.

## **Lansingerland tekent voor ruim 11.000 woningen in Regionale Realisatieagenda**

**Op 14 maart ondertekende wethouder Michiel Muis namens de gemeente Lansingerland, samen met bestuurders uit de regio de Realisatieagenda wonen regio Rotterdam. Met deze Realisatieagenda gaat de regio Rotterdam voor de bouw van ongeveer 100.000 woningen.**

**Lansingerland maakt werk van de woningbouwopgave en levert daarvoor een grote bijdrage en tekent voor ruim 11.000 woningen, waarvan 5.000 woningen op Bleizo-West.**



**Wethouder Michiel Muis:**

**“Lansingerland maakt hiermee werk van de woningbouwopgave en zo zorgen we voor een plek voor iedereen in onze gemeente. Er liggen nog de nodige uitdagingen voor ons en er moet nog veel gebeuren om deze woningen ook echt te realiseren. Maar we hebben er alle vertrouwen in**

**dat we deze grote ambities samen met het Rijk, de provincie Zuid-Holland, en de regiogemeenten waar gaan maken”**

Bron: Gemeente Lansingerland

## **Mag ik als meerderjarige wees in het huurhuis van mijn ouder(s) blijven wonen bij overlijden van mijn ouder(s)?**

**U mag als meerderjarige inwonende wees (18 t/m 27 jaar) in de huurwoning van uw overleden ouder(s) blijven wonen. Voorwaarde is dat de woning bij de grootte van uw huishouden en inkomen moet passen. Is de woning bijvoorbeeld te groot of te duur? Dan mag u maximaal 2 jaar in uw ouderlijke woning blijven wonen. U krijgt daarna een passende woning aangeboden van de verhuurder.**

## **Verhuurder mag u niet uw huurwoning uitzetten**

De verhuurder mag u niet uw ouderlijke huurwoning uitzetten als uw ouder(s) zijn overleden en u nog in de ouderlijke huurwoning woont. Ook moet hij u ondersteunen. Bijvoorbeeld door te verwijzen naar hulpinstanties. Een woningcorporatie moet een lager huurbedrag vaststellen als de huursom van de ouderlijke woning te hoog voor u is. Of u een goedkopere woning aanbieden. Andere verhuurders hoeven de huurprijs niet te verlagen. Dit staat in de Gedragscode voor Verhuurders.

**In de Gedragscode staat hoe verhuurders om moeten gaan met situaties waarin een jongvolwassene wees wordt in een huurwoning.**

De Gedragscode geldt zowel in de sociale als de vrije huursector, voor woningcorporaties en private verhuurders. De verhuursector heeft de afspraken in de gedragscode samen met de overheid vastgelegd. Belangrijkste regels waar verhuurder zich aan moet houden



Dit zijn de belangrijkste regels waar uw verhuurder zich aan moet houden:

- Als jongvolwassene mag u in uw ouderlijke huurwoning blijven wonen als die passend is. Dat betekent dat de woning bij de grootte van uw huishouden past. En dat u de huurprijs kunt betalen.
- Is de huurwoning te groot of te duur? Dan mag u nog maximaal 2 jaar in uw ouderlijke woning blijven wonen. Bij een te dure huursom kan de verhuurder een huurprijs vaststellen die past bij uw inkomen. Woningcorporaties zijn verplicht de huurprijs verlagen als die voor u te hoog is (passende huurprijs). Andere verhuurders zijn daartoe niet verplicht. De verhuurder legt de nieuwe huurprijs vast in een tijdelijk contract.
- Als de 2 jaar (of de afgesproken kortere tijdelijke huurperiode) voorbij zijn, biedt de verhuurder een passende woning aan als hij daarover beschikt. U krijgt voor die passende woning een huurcontract voor onbepaalde tijd. Als een private verhuurder (geen woningcorporatie) geen andere passende woning beschikbaar heeft, moet hij u dat zo snel mogelijk laten weten, zodat u tijdig naar andere woonruimte kunt zoeken. U kunt dan bij uw gemeente navragen of u een urgentieverklaring kunt krijgen.

### **Leeftijd van 27 jaar is geen harde grens**

Voor de uitvoering van deze gedragscode geldt dat de leeftijd van 27 jaar geen harde bovengrens is. Wanneer een jongvolwassen wees net boven deze leeftijdsgrens ondersteuning nodig heeft, wordt van de verhuurder verwacht dat zij deze gedragscode ook op hen toepassen.

### **Gevallen waarin de gedragscode geldig is**

In de Gedragscode staat dat iemand in de volgende gevallen wees is:

- Als u beide ouders verliest.
- Als u een onbekende en een bekende ouder heeft en uw bekende ouder overlijdt.
- Als u geen contact heeft met één ouder en de ouder met u wel contact heeft overlijdt.

De Gedragscode is van toepassing op alle groepen jongvolwassen wezen die op het moment van overlijden van hun ouder(s) in hun huurwoning woonden.

Hulp van vertrouwenspersoon of maatschappelijk werker

Na overlijden van uw ouder(s) heeft u misschien ondersteuning nodig. De verhuurder kan onder meer maatschappelijke hulp voor u inschakelen. U kunt bijvoorbeeld hulp krijgen van een vertrouwenspersoon of een maatschappelijk werker. De gemeente of maatschappelijke instellingen bieden de hulp.

Bron: Rijksoverheid

### **Uitvoeringsmoeras voor woningbouw, drinkwater en energie.**

*Er wordt te weinig gesproken mét de uitvoerders.*

Niemand kan het kabinet Rutte IV een gebrek aan ambitie verwijten. Bij de presentatie van het regeerakkoord stak met name Bouwend Nederland haar complimenten niet onder stoelen of banken. Logisch, het kabinet beloofde per jaar maar liefst 25.000 meer huizen te gaan bouwen. Ook de grote investeringen in klimaatplannen konden op veel bijval rekenen. Maar in de uitvoering van de ambitieuze woning- en klimaatplannen dreigt het mis te lopen. In 2030 zijn de afgesproken 900.000 woningen niet gebouwd, is er regionaal een drinkwatertekort en is de energietransitie vastgelopen.



**“Een belangrijke constatering is dat er vaak over de uitvoering wordt gesproken, maar te weinig mét de uitvoering,” aldus commissievoorzitter André Bosman bij het verschijnen van een rapport\* over de samenwerking tussen het kabinet, de Tweede Kamer en de uitvoeringsorganisaties van het Rijk. Dat geldt net zo goed voor de samenwerking van de overheid met andere uitvoeringsorganisaties met een groot maatschappelijk belang.**



**Als bestuurders van een gemeente en een drinkwaterbedrijf zien we dagelijks voorbeelden van de constatering van Bosman. Neem de woningbouwopgave. Minister De Jonge wil dat er in 2030 900.000 woningen zijn opgeleverd.**

**Wie kijkt naar de looptijd van ontwikkelen, vergunningen en bouwen, inclusief boven- en ondergrondse infrastructuur, weet dat je nú moet starten. Elke woning waarmee dit jaar geen concrete start is gemaakt, staat er niet in 2030. Ook een project als Bleizo-West met 6.000 woningen kan geen vertraging gebruiken.**

**Bron: Gemeente Lansingerland**

**Heeft u als huurder vragen, komt u er niet uit, aarzel dan niet om ons om hulp te vragen**

**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 tussen 18.00 – 20.00 uur  
06 - 57 73 72 60

**Het Bestuur**

**Naar de Website?  
Scan de code**

