



Nieuwsbrief

Huurdersvereniging Lansingerland

Mei 2024

“Kletspraat” over woningnood!

We hebben in de tijd dat ik al rondloop op deze aarde al vaker berichten gehoord over woningnood. Die was er waarschijnlijk al decennia en af en toe bereikt die het stadium van landelijke bekendheid. Cabaretiers maakten daar grappen over. Ik hoor nog Adèle Bloemendaal met wanhoop in haar stem ‘Woningnood! Woningnood!’ roepen in een nummer waarin Frans Halsema een sneldichter speelt en met het woord woningnood een lullig versje maakt dat absoluut niet getuigt van inzicht in de ernst ervan.

(lees verder onder deze advertentie)

De Amsterdamse politicus Jan Schaeffer, als Amsterdams wethouder en als staatssecretaris bloedserieus bezig met volkshuisvesting, deed de pakkende uitspraak: ‘In gelul kun je niet wonen.’ En wanneer zaken niet vlot genoeg van de grond kwamen: ‘Is dit beleid of is hierover nagedacht?’ En wanneer je nagaat hoeveel hij daarmee heeft betekend voor het netjes onderdak brengen van het volk, dan mag je zeggen dat hij hier en daar een deuk in pakjes boter heeft geslagen.

Hadden we nog maar een legertje Jan Schaeffers.

Ik ben geen deskundige op woningbouwgebied, maar wanneer je ervan uitgaat dat het bouwen en exploiteren van woningen een flink verdienmodel is en er heeft een flinke tijd een politieke wind gewaaid die vierde dat het communisme failliet was en dat de vrije markt dus mooiere oplossingen kon bieden voor alle ingewikkelde zaken, dan moet je nu kunnen constateren, dat er dan ook flink verdiend is aan woningen. Het is ook aan te nemen dat wanneer je teveel woningen bouwt, het verdienmodel een stuk minder oplevert.

Wat in deze tijd ook sterker dan vroeger speelt is dat zich op de woningmarkt noodkreten klinken vanuit veel meer groepen. We hebben bijvoorbeeld ook de plicht om asielzoekers op te vangen uit de diverse noodgebieden in de wereld. Onze Nederlandse beschaving vertaalt dat verder door naar het bieden van fatsoenlijke woonruimte aan ieder die woonruimte nodig heeft. En op het moment dat gemeenten vanuit Den Haag een opdracht krijgt om een door hen bepaalde hoeveelheid woningen

toe te wijzen aan andere groepen dan de uitdijende eigen bevolking, dan gaan zaken wringen en daar is politieke munt uit te slaan.

Met een scheef oog wordt gekeken naar de categorie gescheiden mensen

Om te voorkomen dat kiezersgunst naar de partijen gaan die de woningbehoefte aan eigen volk het eerst bevredigt wil zien en daarna kijken we nog wel eens, heeft minister Hugo de Jonge voorgesteld om nu de helft van de vrij komende woningen te bestemmen voor de eigen gemeentebevolking. Nu ben ik benieuwd of er ooit een politieke beweging komt die de opvatting huldigt dat bij het bepalen van grootste woningbehoefte bij eigen volk eens met een scheef oog wordt gekeken naar de categorie gescheiden mensen. Na scheiding is er voor een uiteengevallen gezin een woning erbij nodig. Krijgen we een beweging die verkondigt dat je eens wat meer moeite moet gaan doen om je huwelijk goed te houden en dat een scheiding niet betekent dat je recht heb op een woning erbij?

In hoeverre zit een soort van genetisch ingebakken stam-denken in ons en is daarom een eerste reactie dat ieder van een duidelijk andere stam niet meteen welkom is en zeker niet wanneer die met wensen komt aan zaken waar een krapte in bestaat? En is dit tevens niet een mooi instrument om te kunnen meten in hoeverre je in staat bent geen discriminerende gedachten te krijgen tegen ieder die iets anders is dan de mensen waarvoor je onbewust een stamgenootschap voelt?

Natuurlijk kun je dit gelul vinden en hiermee bouw je nog niet voldoende huizen. Nog wat: ik ben met pensioen en moet ik nu eigenlijk voor mijn eigen bestwil hopen dat mijn pensioenfonds een succesrijke vastgoedcowboy is?

Jacques van Schaik Mei 2024

Even bijpraten vanaf de bestuurstafel:

- Het wassende water en de warmtepomp /verwarmingsinstallaties in de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan, [zie onderstaand interview met Ellen van de Drift](#).
- De hulpvragen die binnenkomen via de mail en per telefoon wordt steeds groter en diverse en soms schrijnend. [Zie onderstaand stuk Alles wordt zo duur](#).

- Advies Huuraanpassing 2024, zie onze website waar de gehele correspondentie/ advisering in te zien is met betrekking tot de huurverhoging met 5,8%.
- Brownpapersessie Koersplan 3B Wonen
Het bestuur heeft gebruik gemaakt van de uitnodiging van 3B Wonen om vooruitlopend op het nieuwe koersplan in een Brownpapersessie hen mee te geven wat in onze beleving zeker in dit plan zou moeten worden opgenomen. Verrassend is wel dat we beide vanuit een ander positie toch in een groot aantal zaken hetzelfde denken.
- Zonnepanelen huurwoningen Sterrenwijk.
In de vergadering van 8 mei jl. liet 3B wonen weten dat uit het bouwtechnisch onderzoek blijkt dat het plaatsen van Zonnepanelen op de schuine daken mogelijk is. De panelen zijn besteld (4 stuks met een capaciteit van 1680 PW totaal) Streven is dat ze alle huurders in de wijk eind 2024 hierin zijn voorzien.

Jacques van Schaik, mei 2024

Hoera een nieuwe woning

(Interview met mevr. Van der Drift)

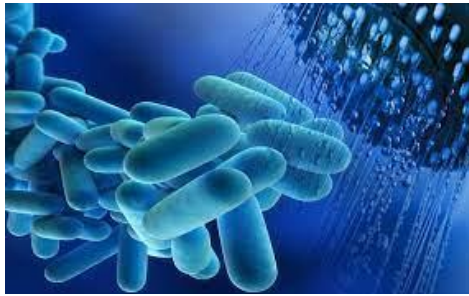
Mevrouw Van der Drift kreeg als een van de laatste een nieuwe woning aan de Coornwinderlaan te Berkel en Rodenrijs.



Fijn van het gas af en duurzaamheid stond voorop, hartstikke blij zou je zeggen. Inmiddels drie jaar verder, is het helaas uitgemond in een "Doe het zelf project". Problemen warmtepomp, waardoor de woning niet verwarmd werd en problemen met de legionella preventie van de boiler.

Na regelmatig de klachten bij 3B Wonen te hebben neergelegd en ook de huurdersvereniging hierbij te betrekken bleven de klachten overeind staan.

Na uitgebreid onderzoek van de bewoonster, heeft zij in december 2022 een nieuwe kamerthermostaat gekregen, die wel geschikt is voor de warmtepomp (maar duurder), in tegenstelling tot de thermostaat die



standaard in de woning is geïnstalleerd. Dit ontdekte zij na overleg met de fabrikant van zowel de warmtepomp als de thermostaat. Door deze aanpassing is het gelukkig nu wel warm in huis. De legionella preventie heeft zij met hulp van de helpdesk van de fabrikant op zelf op orde gekregen.

Blijft het feit dat de installatie nog steeds gedeeltelijk op noodmaatregelen draait en dat men bij 3B Wonen niet verder komt als beloven dat er op korte termijn actie wordt ondernomen. 3B Wonen geeft wel aan dat het niet de bedoeling is dat bewoners zelf hun "installatie" qua instellingen gaan veranderen.

Toch doet de huurder een oproep aan verhuurder 3B Wonen om de verantwoordelijkheid nu te nemen en de installateur hierop aan te spreken daar het na 3 jaar toch echt tijd wordt voor actie(s).

Mevrouw Van der Drift heeft echter niet het idee dat de installateur de intentie en capaciteit heeft om het op te lossen de fabrikant gaf namelijk al in 2021 een aantal verbeterpunten aan!!!

Met het extreme weer (veel regen) hebben de bewoners veel wateroverlast ondervonden, eveneens is de hulp van de huurdersvereniging hierbij ingeroepen omdat het water zelfs via de kruipruimten de woningen binnendrong. Zie ook eerdere berichtgevingen (het wassende water) in voorgaande nieuwsbrieven. Hier zijn toen uiteindelijk noodmaatregelen getroffen. Ook bij huurder waren er rioolproblemen en kwam het rioolwater regelmatig in de douche naar boven. 3B Wonen had het idee dat dit toch echt wat overtrokken was en het zo'n vaart niet liep. Wederom na zelf flink speurwerk verricht te hebben bleek de oplossing een ontluchtingsput in het riool te zijn.



Mevrouw is ondanks alle problemen toch blij met haar woning maar hoopt nu wel dat er op korte termijn echte actie wordt ondernomen en dat het doe-het-zelf moeten zijn tot het verleden gaat behoren. Zij zal daarvoor actie blijven ondernemen richting 3B Wonen maar voelt zich hierbij gesteund door de inzet van de huurdersvereniging.

Als tip wil zij 3B Wonen nog meegeven zorg dat er een handleiding van de warmtepomp komt voor de bewoners (wij hebben nu helemaal niets aan een uitleg bij de sleuteluitreiking) en zorg dat er iemand bij 3B Wonen de installatiehandleiding eerst eens goed doorleest daar alle geconstateerde problemen hier namelijk uitvoerig in worden beschreven.

Neem bij sloop nieuwbouw de adviezen van oud bewoners serieus, hierdoor had de wateroverlast voorkomen kunnen worden.

Lisette Barendrecht april 2024

Na schrift

Op 6 mei zijn deskundigen vanuit de Fa. Klaasen op "huisbezoek" geweest. Na inspectie bleken er een sensor niet op de juiste plaats te zitten en bleek deze niet geïsoleerd te zijn, wat de zuiverheid van het meten negatief beïnvloedt. Na verplaatsing en isolatie werkt het systeem nu perfect.

ALLES WORDT ZO DUUR!!

Steeds vaker krijgt de Huurdersvereniging berichten van mensen in Lansingerland die moeite hebben om rond te komen. Het is begrijpelijk: de prijzen van eten zijn flink gestegen, waardoor het steeds moeilijker wordt om gezond eten te kopen.



Soms gaan er elektrische apparaten stuk die je niet kan missen en gerepareerd moeten worden, hierdoor wordt je spaargeld steeds minder en dreigt zelfs op te raken.

Het wordt dan ook steeds lastiger om financieel rond te komen.

Het is normaal dat je je dan zorgen gaat maken over de toekomst en misschien advies zou kunnen gebruiken om nog slimmer met je geld om te gaan.

Ook hiervoor kunt u vanaf nu bij de Huurdersvereniging terecht.

Elke maandagavond zijn wij per telefoon te bereiken tussen 18.00 en 20.00 uur op het nummer 06-57737260.

Mailen kan altijd, ons mailadres is secretariaat@hvll.nl

Samen kunnen we dan kijken hoe we je kunnen ondersteunen.

Herken je jezelf hierin, aarzel dan niet en neem contact met ons op. Natuurlijk wordt alles vertrouwelijk behandeld.

Irene van Vliet, april 2024

Hoe check je de servicekosten?

Als je een woning huurt in een flatgebouw of appartementencomplex betaal je naast huur ook servicekosten. Wat moet je weten over die kosten? En wat kun je doen als de rekening niet klopt?

Schoonmaak van het trappenhuis, onderhoud van gemeenschappelijk groen. Kosten voor verlichting en verwarming van de centrale hal. Als flat- of appartementsbewoner betaal je voor dit soort zaken een voorschot servicekosten. Je verhuurder mag op servicekosten geen winst maken. De kosten moeten redelijk zijn. En verhuurder hoort de afrekening op tijd te sturen. Vóór 1 juli moet je de afrekening krijgen over de (werkelijk gemaakte) servicekosten van vorig jaar.



Hoe check je de servicekosten?

1. Als je servicekosten hebt, check dan of je de afrekening op tijd krijgt. De afrekening over 2023 hoort uiterlijk 30 juni 2024 door jou ontvangen te zijn.
2. Controleer of de afrekening klopt en alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening brengt. Dat kun je het beste samen met de burens doen. Of je kunt de bewonerscommissie of huurdersvereniging om hulp vragen.
3. Vraag bij je verhuurder inzage in de facturen, contracten en andere stukken (van de gemeenschappelijke elektra, het schoonmaakbedrijf, e.d) die de basis vormen voor de afrekening. Dat recht heb je; maak er gebruik van.
4. Vertel het je verhuurder schriftelijk (per brief of e-mail) als de afrekening volgens jou niet klopt. Leg uit wat er volgens jou mis is en vraag een inhoudelijke reactie. Mogelijk kun je het probleem (samen) oplossen en de afrekening laten corrigeren.
5. Reageert de verhuurder niet naar tevredenheid op je klacht? Als je in de sociale (gereguleerde) sector huurt kun je de Huurcommissie inschakelen. Wat voor verhuurder je hebt (woningcorporatie of commerciële verhuurder) maakt daarbij niet uit.
6. Huur je in de vrije sector, met een geliberaliseerd huurcontract? Dan kun je een conflict over de servicekosten aan de kantonrechter voorleggen.

Bron: Woonbond april 2024

Van ASB naar 3B Wonen

Stichting algemene senioren huisvesting is in 1968 opgericht met als doel huisvesting te realiseren voor oudere gemeenteambtenaren.



Zo heeft oud-burgemeester Hendrix hier als eerste van kunnen genieten. Het is een bijzonder straatje bestaande uit 33 woningen, de tuinen liggen er verzorgd bij en er worden tal van activiteiten georganiseerd door de bewoners zelf. Jaarlijks een gezamenlijke barbecue, met kerst een leuke workshop, een nieuwjaarsreceptie en als je jarig bent een kaartje in de bus.

Dit alles wordt geregeld en georganiseerd door een actieve werkgroep. Om voor een huis in de Freesiastraat in aanmerking te komen was en is er nog steeds een lange wachtlijst. Logisch het zijn gezellige, best ruime huizen met een tuin en het gemak van alles wat echt noodzakelijk is op de begane grond. Via een trap is er nog een soort kamer bereikbaar, echter is dit een grote open vide, waar ieder voor zich een invulling aan heeft gegeven. Hobbyruimte of thuisadministratieruimte echter ook doen geschikt als extra slaapplek. Ideaal voor de wat oudere mensen als er soms een kind moet blijven slapen.

De sociale veiligheid en controle staan in de straat hoog in het vaandel.

Doordat de huizen door een stichting werd beheerd waren de lijntjes kort, het was ook best wel even schrikken toen er besloten werd dat de huizen in 2023 door middel van een fusieconstructie overgingen naar 3B Wonen.

De bewoners werden echter goed geïnformeerd op diverse bijeenkomsten, waarbij ook de huurdersvereniging aanwezig was en waar de bewoners van de Freesiastraat, indien ze dit wilde meteen lid konden worden.

Inmiddels zijn we een jaar verder en de eerste problemen komen nu aan de orde. Vanaf januari 2024 veranderde het huurinnings- rekeningnummer van ASB naar 3B Wonen en daar ging het mis, verkeerde huren werden in rekening gebracht.

We schrijven nu april en nog steeds zijn de huurproblemen niet bij iedereen opgelost, ondanks alle inspanningen van 3B Wonen. Gelukkig is de huurdersvereniging een grote steun voor de over het algemeen ouder bewoners.

Er staat in de planning nog een flinke renovatie, we duimen dat deze wel goed gaat verlopen, we houden ondanks alles vertrouwen hierin.

Lisette Barendrecht, april 2024

Bewoner van dit bijzondere straatje.

Meldpunt Schimmelwoningen.

Goedemorgen mevrouw,

Ja ik dacht ik bel even want ik kan niet komen. De kinderen kunnen niet naar school, want ze zijn verschrikkelijk verkouden. Het is net de firma Snot en Slijm.

Die kleine is er strontziek van. Zijn koorts is hog-er dan de Euromast. Die hoest zich de tering, sorry, maar ik zeg het maar op z'n Rotterdams.



Maar de huisarts kan hem geen anti biologica meer geven want dat werkt niet meer. Daar is hij obstinaat voor geworden, oh heet dat resistent? Ook goed.

En de oudste twee, die hebben me toch een eczeem. Die koppies zitten helemaal vol pukken. Ze zijn wit van d'r eigen maar als je nou Roodhuid tegen ze zegt, luisteren ze ook. En jeuken dat het doet.

Me oma zei altijd: het staat geschreven en gedrukt; je mot krabben waar het jukt. Maar krabben mogen ze nou juist niet.



Hoe dat komt dat die kinderen steeds ziek zijn? Van de schimmel, mevrouw. Ik heb overal schimmel. Ja ha ha ook aan mijn voeten. Maar vooral in de kinderkamers. Dat is geen normale schimmel meer. Er groeien hele zwammen uit. Die Katja Schuurman zit tegenwoordig toch aan de paddenstoelen? Nou ze ken ze bij mij gratis plukken.

Tuurlijk ben ik naar de Woningbouw geweest. Maar er is een wachtlijst voor. Voor die schimmel. Het kan maanden gaan duren, zeggen ze. Omdat de hele straat het heb. Dan moet je ventileren met je kachel aan, zeggen ze. Dat kan niet, wij hebben stadsverwarming: die doet het niet en kost heel veel geld. Net me ex.

Maar u bent van het Meldpunt toch? Mooi, heb ik het nu goed gemeld dan? Ga je er ook nog wat aan doen, schat? Fijn dank je wel en doe. Dikke doe.

Carry, april 2024

10 april Algemene Ledenvergadering

Veel leden wisten de weg naar het Kievitsnest goed te vinden en al gauw werd het gezellig druk voor aanvang van de ledenvergadering op 10 april.

In een zeer ontspannen sfeer werden alle punten die op de agenda stonden afgehandeld, uiteraard werd er uitgebreid stil gestaan bij het Jaarverslag 2023, de financiële situatie van de vereniging en de mogelijke aankomende huuraanpassing door 3B Wonen met 5,8 % per 1 juli 2024.

Op voordracht van bestuur stemmende de leden in met de benoeming van Lisette Barendrecht tot bestuurslid en werd Nel Eigenraam benoemd tot lid van de kascommissie.

Na de pauze nam Geert Poelgeest ons mee de Natuur in waarbij hij allerlei tips had om je tuin of balkon nog groener te maken.

Rondvraag: (Deze vragen op 8 mei aan 3B Wonen voorgelegd, antwoorden zie [blauwe](#) tekst)

Wat gaat 3B Wonen doen aan de vocht/ schimmelproblemen Sterrenwijk en Warmoezerij?

Sterrenwijk:

De isolatie blijkt door lekkage voegen naar beneden gezakt te zijn in de spouw, hierdoor is deze isolatie gaan werken als een spons en geeft schimmelvorming en vochtproblemen in een aantal woningen. Ook de koudebrug is bij een aantal woningen veroorzaker van dezelfde soort klachten. Onderzoek is uitgezet en 3B Wonen verwacht spoedig deze problemen adequaat op te lossen.

Warmoezerij:

Hier zijn de problemen opgelost de woningen zijn opnieuw gevoegd.

Renovatie onderhoudswerkzaamheden lift(en) Raadhuishof en de van Naeldwijklaan.

De afstandelijk wijze waarop 3B Wonen deze werkzaamheden wilt gaan laten uitvoeren door een aannemer en de manier van communicatie als ook de ander kant opkijken bij de problemen t.a.v. de mobiliteit, worden als zeer negatief door de bewoners/huurders ervaren. Passende maatregelen worden er pas genomen als de hulp van de HVLL is ingeroepen, men vindt dit onbegrijpelijk.

3B wonen geeft aan hier zeker grote steken te hebben laten vallen, om dit in de toekomst te voorkomen zal er voortaan altijd een aanspreekpunt zijn bij 3B Wonen zodat de lijnen kort zijn. De communicatie in aanloop van deze werkzaamheden is ver onder de maat geweest. 3B Wonen trekt hiervoor het boetekleed aan.

De omgeving van woningen (lees tuinen) als ook het aangezicht zie je achteruitgaan, wat gaat 3B Wonen hier aandoen?

3B Wonen is hard bezig om samen met de gemeente de "verpaupering" tegen te gaan, echter is gebonden aan wettelijke regelgeving. De noodzaak van beleid wordt door beide ingezien. Het aanspreken op gedrag blijkt hierin onvoldoende te zijn. **Wordt vervolgd**

Zijn er al huurders Freesiastraat die de HVLL hebben benaderd over diverse uiteenlopende problemen die daar spelen?

Ja

Verder waren er vragen binnengekomen van persoonlijk aard, uiteraard zijn deze vertrouwelijk behandeld.

Na een gezellig samen zijn na afloop van de vergadering kregen alle aanwezigen een paraplu met het nieuwe logo van de HVLL en een doosje met bloemzaadjes.

Digitaal is de correspondentie op onze website te lezen onder het kopje huuraanpassing 2024 ten aanzien van de Huurverhoging met 5,8% en ons advies.

Mocht u deze echter op papier willen ontvangen laat het ons telefonisch weten via nummer 06-57737260.



Agenda Bestuur mei/juni/juli

08 mei	: Overleg 3B Wonen
08 mei	: Operationeel overleg met 3B Wonen
15 mei	: Bestuursvergadering
29 mei	: Besturenoverleg
12 juni	: Bestuursvergadering aanwezig één lid van de RvC
19 juni	: Besturenoverleg
03 juli	: Operationeel overleg
10 juli	: Bestuursvergadering
14 augustus	: Bestuursvergadering
04 september	: Operationeel overleg
11 september:	: Bestuursvergadering

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 e-mail	: secretariaat@hvll.nl
website	: 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 QR-code

