



# Nieuwsbrief

Huurdersvereniging Lansingerland

Oktober 2024

## Even bijpraten vanaf de bestuurstafel:

- Het aantal vragen die wekelijks bij ons binnenkomen via de mail en per telefoon wordt steeds groter en zijn heel diverse te noemen. Sommige (hulp) vragen zijn echter zo schrijnend dat er adequaat gehandeld moet worden, de korte lijnen die we hebben met (financiële) hulpverleners blijkt in de praktijk goed te werken.

Daarnaast lijkt het wekelijkse spreekuur in ons kantoor in Bleiswijk een goede aanvulling te zijn waar steeds meer huurders gebruik van maken. Naast vragen op financieel gebied, huuraanpassing, servicekosten en stookkosten, komen er steeds meer hulpvragen binnen die betrekkingen hebben over de communicatie met de verhuurder.



De verhuurder erkend dat ze hierin te kort schiet, betreurt dit ook, echter verwacht dit spoedig te hebben opgelost daar het hen is gelukt om een paar nieuwe medewerkers aan te trekken.

- **Huuraanpassing 2024.**

Zoals u ongetwijfeld al weet/ hebt gemerkt is de huuraanpassing door 3B Wonen maximaal is toegepast met 5,8 %. 3B Wonen geeft aan, in eerder hierover gevoerde gesprekken met ons, dat ze hiertoe gedwongen wordt in de langere termijnvisie. Willen zij ook in de toekomst sociale huurhuizen kunnen bouwen dan is deze maximale huurverhoging nu noodzakelijk. Wij delen deze mening van een maximale huuraanpassing niet vandaar dat we negatief advies hebben afgegeven. 3B Wonen heeft hierop aangegeven dit advies niet te honoreren.

- **Verrekening Servicekosten/Stookkosten 2024.**

Vele van u hebben een afrekening gekregen voor de service- en/of stookkosten 2023/2024. Echter blijken er hierin nogal wat



misrekeningen te zijn gemaakt. In 1 week tijd kwamen bij de HVLL 76 klachten hierover binnen. Uiteraard hebben wij dit direct ter sprake gebracht bij de verhuurder die, mede omdat ook zij een gigantisch hoop klachten en bezwaren binnen kregen, een excuses brief naar alle

betrokkene heeft gestuurd. In de komende twee maanden verwacht 3B Wonen de juiste cijfers aan de huurders te kunnen doorgeven.

- **Koersplan 3B Wonen.**

Het bestuur feliciteert 3B Wonen met de hoge respons van huurders m.b.t. de uitvraag Koersplan. Mooi dat zoveel huurders hun visie willen delen met de verhuurder. Wij kijken uit naar het nieuwe Koersplan wat in oktober gereed zal zijn.

- **Zonnepanelen huurwoningen Sterrenwijk.**

3B Wonen is volop aan de gang met het laten plaatsten van Zonnepanelen op haar bezit in de Sterrenwijk. In de Castor is deze reeds gerealiseerd. Als deze Nieuwsbrief verschijnt zal, als alles volgens de planning gaat, ook de Pollux en de Jupiter grote deels voorzien zijn. Met een capaciteit van 1680 PW totaal levert dit toch een leuke energiebesparing op waarvan de huurder het financieel voordeel mag behouden.

- **Beeldvorming**

Steeds vaker geven huurders aan dat hun buurt zo aan het verpauperen is. Het beeld van de wijk gaat er steeds negatiever uitzien mede doordat ramen bijna niet meer worden gewassen, straatjes minimaal geveegd en onderhoud van tuintjes niet meer wordt gedaan. Neem daarbij de gewijzigde wijze van huisvuil aanbieden, die vooral een werkverschaffing geeft aan de vogels die deze plastic afvalzakken optrekken op zoek naar voedsel, met zwerfvuil tot gevolg en het negatieve plaatje is compleet. Met 3B Wonen en de Gemeente heeft de HVLL afspraken hierover gemaakt in de prestatieafspraken. Het maken van afspraken houdt ook in dat je ze na moet komen. Eind augustus hopen we de eerste aanzet hieraan te geven hoe we dit probleem kunnen keren met elkaar.

*Jacques van Schaik.*

## **Niet 'minder asielzoekers' maar 'meer betaalbare huizen' is de oplossing voor de woningnood**

'Ik snap best dat ze een woning nodig hebben', zegt een trouw lid van de HVLL over de statushouders. Maar er zijn al geen sociale huurwoningen voor de vele woningzoekende en dan gaan deze woningen op deze manier ook hun neus voorbij. Vele woningzoekende wachten al meer dan 8 jaar op een passend dak boven hun hoofd en dan is het frustrerend om te zien dat "je burens" die asiel hebben aangevraagd, voorrang krijgen.



Sinds de VVD het kabinet liet vallen over het asielbeleid, en datzelfde beleid daarmee tot hét onderwerp van de verkiezingscampagne maakte, worden nieuwkomers in Nederland aangehaald als oorzaak van allerlei problemen. Een van de meest genoemde is de woningnood.

### **Nederland kan het niet aan**

De bekendste vertegenwoordiger van dit idee is PVV-leider Geert Wilders, die keer op keer herhaalt dat Nederland vol is. Tijdens het Een Vandaag Verkiezingsdebat zei hij bijvoorbeeld 'dat we in Nederland record na record hebben verbroken als het gaat om asiel'. Hij vervolgde: 'Nederland kan het niet aan. We hebben alleen al een woningtekort van 400.000.'

Maar Wilders is allang niet meer alleen. De constante herhaling door politici en de media heeft het verband tussen migratie en de woningnood salonfähig gemaakt. Het nu zittende kabinet moet meer doen om de migratie in te perken, zei de meerderheid van de deelnemers aan een peiling van I&O Research in opdracht van *de Volkskrant*. Ze associeerden immigratie vooral met asiel, en legden vervolgens een directe link met het tekort aan woningen.

Dat helpt het woondebat niet verder. Want door vooral te wijzen naar asiel, blijven de échte oorzaken van de wooncrisis buiten beeld. En dus blijft de woningnood onopgelost.

### **De echte oorzaak: bezuinigingen op sociale huur.**

Om te beginnen: is er een verband tussen asiel en de woningnood? Het antwoord is ja. Hoe meer mensen er naar Nederland komen, hoe meer woningen er nodig zijn. Maar het effect van asielzoekers op de schaarste aan sociale huurwoningen is lang niet zo groot als het debat erover doet vermoeden. De afgelopen jaren ging 7 tot 8 % van de vrijgekomen sociale

huurwoningen in Nederland naar statushouders. Dit jaar valt dat percentage met 10% waarschijnlijk hoger uit. Dat komt doordat er meer asielzoekers naar Nederland zijn gekomen maar vooral doordat er een achterstand is bij de huisvesting van mensen van wie de asielaanvraag is goedgekeurd. Maar nog altijd heeft slechts **een tiende** van de wachttijd te maken met de komst van asielzoekers.



Waar ligt het dan wel aan dat mensen zo lang moeten wachten op een sociale huurwoning? Dat komt door het enorme tekort aan dit soort woningen. En dat is weer het gevolg van **decennialang** bezuinigingsbeleid op woningcorporaties. De in 2013 ingevoerde verhuurderheffing, een hoge belasting op de verhuur van sociale huurwoningen, was daarvan de opvallendste.

Het gevolg: de bouw van sociale huurwoningen stortte in. Was in 1985 nog vier op de tien woningen eigendom van een woningcorporatie, inmiddels is dat minder dan een derde.

Ondertussen zijn de prijzen voor koopwoningen de pan uit gerezen, waardoor meer mensen zijn aangewezen op een (sociale) huurwoning. Die prijsstijging kwam doordat de rente jarenlang heel laag was, maar ook door overheidsbeleid dat de koop van een eigen huis aanmoedigde. Kon voorheen een deel van de mensen met een laag inkomen in een koopwoning terecht, tegenwoordig is dat niet meer mogelijk.

### **De vrije huursector biedt geen uitkomst.**

De vrije huursector moest uitkomst bieden. Als mensen die nét iets te veel verdienen voor de sociale huur zouden verhuizen naar een (midden) huurwoning van een belegger zouden er meer sociale huurwoningen overblijven voor mensen met een laag inkomen. Althans, dat was de gedachte. In de praktijk bouwen beleggers veel te weinig van deze zogenoemde midden huurwoningen: de grondprijzen en de bouwkosten zijn te hoog. En anders dan voor sociale huurwoningen is er voor woningen in de vrije huursector geen steun van de overheid beschikbaar. En dus worden de wachttijsten voor sociale huurwoningen steeds langer.

### **Ingewikkelde puzzel van voorrangregels**

Gemeenten en woningcorporaties doen hun best de woningen die er wél zijn zo eerlijk mogelijk te verdelen. In driekwart van de gemeenten krijgen de kwetsbaarste mensen voorrang op een sociale huurwoning. Bijvoorbeeld gescheiden ouders die met hun kinderen op straat komen te staan, mensen die uit een ggz-instelling komen of die om medische redenen een woning op de begane grond nodig hebben. Of die asiel hebben gekregen in

Nederland. In een aantal gemeenten, vooral in de grote steden als Amsterdam en Utrecht, zijn er de laatste jaren voorrangregels bijgekomen. Die gelden voor groepen die eigenlijk niet kwetsbaar zijn, maar door de woningnood toch moeilijk aan een huis komen. Zo zijn er woningen waar ouderen meer kans maken, of waar jongeren of gezinnen de eerste keus hebben. Woningzoekenden zonder voorrang, maken hierdoor steeds minder kans.



### **Iedereen heeft recht op een goed huis.**

Maar hoe begrijpelijk dat debat ook is, het maakt geen einde aan de woningnood. Het blijft het verdelen van schaarste. De vraag is niet of het terecht is dat 10 procent van de woningen naar asielzoekers gaat, of dat dakloze mensen en gescheiden ouders voorrang krijgen. Een publiek debat dat wél om deze vraag draait, kan schadelijke gevolgen hebben. Het rechtvaardigt de uitsluiting van groepen mensen.

**Terwijl iederéén recht heeft op een goed huis.** Laten we het dus hebben over de kern van het probleem: het tekort aan betaalbare huurwoningen. En over maatregelen die daar iets aan doen. Over manieren dus om de bouw van meer sociale en middel dure huurwoningen door corporaties én beleggers mogelijk te maken. Om de stijging van de huren aan banden te leggen. En om de huizenprijzen niet nog verder te laten stijgen. Dat zijn geen makkelijke oplossingen. Er is tijd voor nodig, en die hebben veel woningzoekenden niet. Maar toch is het de enige manier om iets aan de woningnood te doen. Wie in plaats daarvan asielzoekers /statushouders de schuld geeft, is namelijk nog veel verder van huis.

*Jacques van Schaik*

### **Dialogo omgevingsvisie Lansingerland**



In het kader van burgerparticipatie organiseerde de gemeente op 10 juni jl. een dialoogbijeenkomst om met haar inwoners en ondernemers in gesprek te gaan over de vernieuwde omgevingsvisie waar de gemeente mee bezig is. Twee van onze bestuursleden t.w. Gerard en Lisette waren hierbij aanwezig.



De aanwezigen werden in groepen verdeeld met ieder een eigen thema. Thema's waren: wonen, kwaliteit van de leefomgeving, economie, mobiliteit, energietransactie en Horti Science(glas-tuinbouw).

Onze groep, met thema Wonen, bestond uit zeer betrokken mensen die het erover eens waren dat er in de omgevingsvisie rekening gehouden moet worden met efficiënt grondgebruik, duurzame en betaalbare woningen maar ook voor wie wordt er gebouwd. Senioren, starters, gezinnen? Zo gaf elke groep een boodschap mee en werd daar later weer met elkaar over gesproken. Ambtenaren van de gemeente begeleiden waar dat nodig was en gaven informatie.

De avond werd afgesloten door de gemeentedichter: Lianne Keemink. Het gedicht kunt u lezen op de website van gemeente Lansingerland.

Wij kijken terug op een nuttige, goed verzorgde avond!

*Gerard Bosman en Lisette Barendrecht*

### **Nieuwbouw Lange Vaart en Merenweg Bleiswijk**

Maandag 17 juni waren wij wederom aanwezig bij een informatieavond van de gemeente over de nieuwbouw in Bleiswijk. Deze werd gehouden bij Vidaa Lago.

De avond werd druk bezocht en de belangstellenden konden op posters zien wat er gebouwd gaat worden. Tevens waren er medewerkers aanwezig waar vragen aangesteld konden worden.



Het is de bedoeling dat er ongeveer 900 duurzame woningen gebouwd gaan worden. De soorten huizen die er komen passen bij de wensen van inwoners en die van jonge gezinnen.

Op beide locaties komt er een mix in bouwhoogtes en verschillende woningen. De nieuwbouwwijken zijn aantrekkelijk door groen en water. De maximale hoogte is vijf verdiepingen voor de locatie Merenweg en drie verdiepingen locatie Lange Vaart.



Ook zal er aandacht besteed wordt aan woningen voor senioren (met en zonder zorgvraag) en voor betaalbare woningen voor starters. 25% van de woningen wordt sociale huur.

*Gerard Bosman en Lisette Barendrecht*

## **Bleiswijk blinkt uit in leefbaarheidsonderzoek**

Bleiswijk heeft een topscore behaald in het leefbaarheidsonderzoek van RegioBank. Dit onderzoek, uitgevoerd door Atlas Research, richtte zich op woonplaatsen met 7.000 tot 23.000 inwoners en keek naar veiligheid, voorzieningen, sociale samenhang, woningvoorraad en fysieke omgeving.

### **Sociale cohesie en voorzieningen**

Volgens het rapport "Geluk zit in een klein hoekje" behoort Bleiswijk tot de top drie van best presterende kleinere woonplaatsen in Zuid-Holland. Dit is een prachtig resultaat, zeker in vergelijking met de lagere scores van Rozenburg en Hoek van Holland. Ontmoetingsplekken zoals dorpshuizen en multifunctionele accommodaties blijken cruciaal voor een hoge leefbaarheid blijkt uit het onderzoek.

Noraly King, leefbaarheidsexpert bij RegioBank, legt uit:

"Ontmoetingsplekken zijn essentieel voor de lokale economie en sociale verbondenheid. Ze bevorderen informatie-uitwisseling en het vieren van cultuur, wat bijdraagt aan een hechte gemeenschap." Bleiswijk heeft fors geïnvesteerd in lokale voorzieningen en ontmoetingsplekken, wat bijdraagt aan de sterke sociale structuren.



### **Inspiratie voor andere gemeenten**

De positieve resultaten van Bleiswijk en plaatsen zoals Zevenhuizen (gemeente Zuidplas) laten zien dat kleinere woonplaatsen met de juiste voorzieningen en sociale structuren zeer leefbaar kunnen zijn. "Gemeenten die hun lokale voorzieningen en sociale netwerken versterken, kunnen de

kwaliteit van leven voor hun inwoners aanzienlijk verbeteren.” laat de expert van Regiobank weten.

*RTV Lansingerland*

## **Bijeenkomst meedenkgroep Raadhuislaan sloop/ nieuwbouw Hergerborch**



Aanwezig namens 3B Wonen: Esther Olsthorn projectleider, Robbert van Dam nieuwe projectleider, Mario Deerenberg.

Eric Batenburg van het uit te voeren sloop/nieuwbouw bedrijf.

Een tiental bewoners vertegenwoordigd door één voortrekker die zich goed heeft voorbereid.

Bianca van Duinen, Huurdersvereniging Lansingerland

### **Opening:**

Er was niet op zo'n grote opkomst gerekend er had zich één bewoner opgegeven om deze bijeenkomst bij te wonen.

### **Agenda:**

De vertegenwoordiger van de bewoners wil al zijn punten toevoegen aan agenda. Esther stelt voor dit per agenda punt te benoemen maar wel de oorspronkelijke agenda aan te houden vanwege de tijd.

Er wordt globaal doorgenomen wat er tot nu toe is gebeurd.

1. De verplichte procedures lopen; het definitieve bestemmingsplan ligt donderdag 11 juli ter bespreking bij de Gemeenteraad.
2. Doornemen van alle eerdere of ingezonden vragen over oa:
  - ⇒ zorgen om de lift na sloop Hergerborch: men kan deze nu bij storing van Hergerborch (nog) gebruiken. De bewoners zijn er niet gerust op hoe nu verder als de lift in storing gaat (dit gebeurt heel vaak).
  - ⇒ 3B Wonen geeft aan dat ze de geschiedenis heeft opgezocht maar dat de daadwerkelijke geregistreerde storingen nihil zijn.
  - ⇒ Bewoners geven aan dat het aan een onderdeel ligt dat van ver moet komen en dat ze nu de lift nog kunnen mijden door andere opties te gebruiken. 3B Wonen gaat dit natrekken.
  - ⇒ Er zijn veel vragen over het parkeren op het daartoe nieuw aangewezen parkeerhof. Daarover wordt veel informatie gegeven die de bewoners geruststelt, echter op vragen betreffende de infra structuur kan geen antwoord gegeven worden omdat het geen taak van 3B Wonen is.



- ⇒ Over een opstelplaats voor e-bikes en scootmobielers zijn ook veel vragen. Er wordt hierover nog nagedacht. Er komt waarschijnlijk één opstelplaats voor 1 à 2 fietsen of scootmobielers per woning. Er is een voorkeur voor bij de bewoner zelf in de woning of kelderbox. Ook wordt er in dit specifieke geval gedacht aan een souterrain.

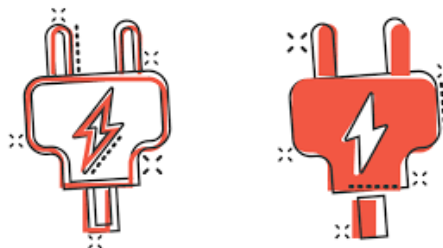
### **De nieuwe centrale entree:**

Wordt beter zichtbaar. Alle vragen en wensen van de bewoners worden meegenomen:

- ⇒ De deur moet makkelijk te bedienen zijn (elektrisch).
- ⇒ De deur moet breder worden.
- ⇒ De brievenbussen moeten met opening buiten krijgen.
- ⇒ Komt er camera beveiliging? Antwoord is nee.
- ⇒ Er moet een inpandig bankje komen dat goed zichtbaar is als mensen wachten op een taxi/vervoer.

### **Het gebouwtje met trafo voor nutsvoorzieningen.**

De uitvoerder /aannemer dhr Batenburg legt uit dat de trafo nu zorgt voor de nutsvoorzieningen van de Raadhuislaan en voor de oude Hergerborch en het omliggende gebied. Deze voorziening wil men tijdens de sloop/nieuwbouw benutten voor behoud levering aan Raadhuislaan en voor sloop/bouw voorziening. De trafo zal dus in een veel later stadia overgezet worden met gevolgen voor bewoners.



### **Algemene opmerkingen en vragen :**

*Wanneer staat de sloop op de planning en welke overlast betreffende stof en geluid kunnen wij verwachten? En worden wij in eventuele kosten daarin (extra schoonmaak door stof) of niet kunnen slapen /verminderd woongenot gecompenseerd?*

De aannemer verteld dat de start voor de sloop gepland is in het eerste kwartaal van 2025. Er is rekening gehouden met eventueel extra kosten. Er worden natuurlijk metingen etc. gedaan om binnen de toegestane norm te blijven.

Mario Deerenberg geeft als toelichting dat 3B Wonen rekening houdt met de overlast en bijvoorbeeld in extra glasbewassing of schoonmaak van algemene ruimtes zal voorzien. Echter individuele compensatie volgt niet omdat de overlast niet in de woning plaatsvindt.

*Wordt er rekening gehouden met eventuele asbest?*

Daar is onderzoek naar geweest en er zit één plaat in de kelder van het te slopen gedeelte. Die wordt eerst zorgvuldig met de daaraan gestelde voorschriften verwijderd.

*Krijgen wij voorrang als we willen verhuizen naar de twee nieuwbouw gedeeltes?*

Mario Deerenberg legt uit dat dit nu in deze fase nog niet bekend is. Wel is bekend dat het complex geen specifieke doelgroep betreft, dus geen seniorencomplex.

*Als ik besluit tijdens de sloop dat ik door overlast wil verhuizen, krijg ik dan een urgentie?*

Het antwoord hierop is **nee**.

*Bianca van Duinen*





## **Agenda Bestuur oktober/november/december**

2 oktober	: Bestuursvergadering
9 oktober	: Operationeel overleg 3B Wonen/HVLL
17 oktober	: Scholingsdag Bestuur
23 oktober	: Besturenoverleg Gemeente/3B Wonen/HVLL
6 november	: Operationeel overleg 3B Wonen/HVLL
13 november	: Bestuursvergadering
4 december	: Operationeel overleg 3B Wonen/HVLL
11 december	: Bestuursvergadering
16 december	: Algemene Ledenvergadering

**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	: <a href="mailto:secretariaat@hvll.nl">secretariaat@hvll.nl</a>
website	: <a href="http://www.hvll.nl">www.hvll.nl</a>
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

