



**De Wielewaal 45, 2665 VB, BLEISWIJK.**

***Al meer dan 25 jaar de stem van hurend Lansingerland!!***

## **Beleidsplan 2025/2029**

Passend en betaalbaar Wonen voor alle doelgroepen.



## **Inhoudsopgave.**

### **1. Voorwoord.**

### **2. De huurdersvereniging en haar achterban.**

- 2.1 Organisatiestructuur HVLL.
- 2.2 Verbinding tussen bestuur HVLL en achterban.
- 2.3 Samenwerkingsovereenkomst 3B Wonen en de HVLL.
- 2.4 Samenwerkingsovereenkomst Havensteder en de HVLL.

### **3. Beleidsaccenten Bestuur HVLL.**

- 3.1 Prestatieafspraken.
- 3.2 Dienstverlening.
- 3.3 Wijkschouw.
- 3.4 Aandeel sociale huur en nieuwbouw.
- 3.5 Sociaal plan Berkel dorp.
- 3.6 Beoordeling Huurbeleid.
- 3.7 Doorstroombeleid emptynesters.
- 3.8 Groot onderhoud en woningverbetering.
- 3.9 Evaluatie Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).
- 3.10 Huisvesting kwetsbare groepen.
- 3.11 Sociaal beleid.
- 3.12 Woonomgevingsbeleid.
- 3.13 De Huurdersvereniging en de V.v.E.

## **1. Voorwoord**

De huurdersvereniging Lansingerland (verder te noemen HVLL), bestond in april 2025 vijftientig jaar. In die periode is er veel werk verzet. Er is altijd gereageerd op initiatieven van de lokaal gevestigde woningcorporaties en de gemeente. Centraal in het beleid staan altijd goede sociale woningen met een betaalbare huur.

Het bestuur realiseert zich in toenemende mate, dat het niet alleen gaat om stenen en geld, maar vooral om welzijn, veiligheid en een goede woonomgeving. Niet alleen moeten reparaties goed worden uitgevoerd, het is ook van belang dat huurders passend wonen bij hun huishoudgrootte en inkomen. Leegkomende of nieuwe woningen moeten eerlijk worden verdeeld, iedereen met een kleiner inkomen moet kans maken op een passende woning. De HVLL vindt het van belang dat dit allemaal vastgelegd wordt in het beleidsplan.

In dit beleidsplan vindt u ook andere onderwerpen waaraan de HVLL werkt en wil blijven werken. Dit plan wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig wordt deze herijkt en aangepast als wet- en regelgeving wijzigt.

Dit beleidsplan past binnen de belangrijkste uitgangspunten uit de Overlegwet, de Statuten van onze vereniging en de Samenwerkingsovereenkomsten van de HVLL met de woningcorporaties 3B Wonen en Havensteder.

Wij hopen en verwachten dat u na lezing van ons beleidsplan, beter begrijpt waarvoor de HVLL staat en wat u van ons kunt verwachten.

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging Lansingerland,

Jacques van Schaik voorzitter.

## **2. De Huurdersvereniging en haar achterban.**

### **2.1. Organisatiestructuur HVLL.**

De HVLL is een vereniging. De leden benoemen het vrijwilligers bestuur. Volgens de statuten bestaat het bestuur minimaal uit 3 en maximaal uit 9 leden. Het bestuur verdeelt de taken onderling en benoemt uit haar midden een secretaris en penningmeester. De voorzitter wordt voorgedragen door het bestuur tijdens de ledenvergadering, met daaraan verbonden de vraag, of zij de voordracht steunen en deze willen bekrachtigen door benoeming. Maandelijks komt het bestuur in vergadering bijeen en neemt indien nodig besluiten. Het bestuur is de vertegenwoordiger en de spreekbuis van de Huurdersvereniging en handelt daarbij altijd binnen kaders die zijn vastgelegd in de statuten en het huishoudelijk reglement.

Leden zijn niet automatisch lid als zij huurder zijn bij 3B Wonen of wonen in een woning die beheerd worden door 3B Wonen. Huurders moeten actief aangeven of zij lid willen worden van de HVLL.

De contributie bedraagt voor de HVLL in 2025 € 1.- per maand ( de contributie wordt jaarlijks vastgesteld door de leden op de Algemene Ledenvergadering) De contributie wordt tegelijk met de huur geïnd door 3B Wonen. Hiervoor heeft het bestuur van de HVLL een verwerkingsovereenkomst met 3B Wonen. De contributie is een onderdeel

Bezoekadres: De Wielewaal 45, 2665 VB Bleiswijk Telefoon: 06 57 73 72 60 (alleen op maandag tussen 18.00 – 20.00 uur e-mail: [secretariaat@hvll.nl](mailto:secretariaat@hvll.nl) website: [www.hvll.nl](http://www.hvll.nl) KvK: 27189160 IBAN: NL89 RABO 0106708929

van het budget waar het bestuur over kan beschikken om ledenactiviteiten te ontwikkelen. Een ander deel van het budget wordt door 3B Wonen beschikbaar gesteld om alle taken op huurdersgebied te kunnen uitvoeren. De penningmeester maakt jaarlijks een begroting en afrekening. De leden van de Huurdersvereniging hebben een controlerende rol op de financiële zaken.

Leden stellen volgens het verenigingsrecht jaarlijks de begroting vast op de ALV. Ook stelt zij dan uit haar midden een kascontrole commissie samen die de boekhouding van het bestuur controleert en daarover in komende vergaderingen de leden adviseert. Het bestuur legt in de voorjaars - en najaarsvergadering ( ALV) verantwoording af over het gevoerde beleid en de gemaakte kosten.

De leden van de Huurdersvereniging mogen van het bestuur een aantal zaken verwachten. Zo kunnen zij zich met vragen en problemen per mail 24/7 (via [secretariaat@hvll.nl](mailto:secretariaat@hvll.nl)) of per telefoon 06 – 57 73 72 60 (*alleen op maandag tussen 18.00 – 20.00 uur*) wenden tot het bestuur.

Het bestuur zal ten behoeve van de continuïteit en professionaliteit zich, waar nodig, laten ondersteunen door externe adviseurs. Ook verplicht zij zich op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen op huurdersgebied door het volgen van cursussen.

## 2.2. Verbinding tussen bestuur en achterban.

Het bestuur werkt als belangenbehartiger c.q. intermediair voor alle huurders en de toekomstige huurders van 3B Wonen of woningen die beheerd worden door 3B Wonen. De communicatie tussen de vereniging, haar leden, vrijwilligers en andere interne-en externe contacten is van wezenlijk belang om de HVLL efficiënt te kunnen besturen. Voor een optimaal functioneren heeft de huurdersvereniging de beschikking over een goed geoutilleerd kantoorpand/ vergaderruimte aan de Wielewaal in Bleiswijk. Daarnaast heeft de vereniging de beschikking over een interactieve website die voor elke geïnteresseerde is te raadplegen.

Voorts geeft de HVLL een gratis digitale "Nieuwsbrief" uit waar geïnteresseerden zich op kunnen abonneren. Het bestuur ziet dat de digitale "Nieuwsbrief" veel mogelijkheden biedt om de achterban snel te informeren over actuele ontwikkelingen en het delen van bestuursstandpunten. Het bestuur voert daarom actief beleid om het aantal digitale abonnees uit te breiden. De "Nieuwsbrief" wordt ook geplaatst op onze website

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

Naast de digitale nieuwsbrief wordt deze ook vier keer per jaar op papier uitgegeven om geïnteresseerden, die digibeet zijn, te informeren.

## 2.3 Samenwerkingsovereenkomst 3B Wonen – HVLL.

De Huurdersvereniging is een volwaardige, gesprekspartner van 3B Wonen en heeft een aantal rechten op het gevoerde en te voeren beleid. In de overeengekomen samenwerkingsovereenkomst zijn benoemd: informatierecht, adviesrecht, agenderingsrecht, instemmingsrecht. Zie hiervoor de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst van 2024. Op beleidsonderwerpen zal het bestuur adviseren met een zienswijze/ advies. Op enkele onderdelen heeft het bestuur van de HVLL instemmingsrecht. Het bestuur heeft daarnaast het voordrachtrecht benoeming leden (2) in de Raad van Commissarissen.

Het bestuur overlegt periodiek 4x per jaar (of vaker indien nodig) met het bestuur van 3B Wonen over beleidsontwikkelingen. De Huurdersvereniging behoudt zich het recht voor, ten alle tijde over alle mogelijke onderwerpen, gevraagd en ongevraagd een advies uit te brengen (gekwaliceerd adviesrecht). Op deze wijze wil de Huurdersvereniging het beleid van 3B Wonen beïnvloeden en mede vormgeven.

#### 2.4 Samenwerkingsovereenkomst Havensteder – HVLL

Havensteder heeft in 2008 een beheersovereenkomst afgesloten met 3B Wonen voor het administratief, technisch en sociaal beheer voor haar huurwoningen. Door deze overeenkomst is de Huurdersvereniging Lansingerland de overleg gesprekspartner van de huurders Havensteder in de overleggen met 3B Wonen, volgens de overleg Wet huurders/verhuurder.

Havensteder erkent de HVLL als enige vertegenwoordiger van haar huurders in Lansingerland.

Om haar taken goed te kunnen uitvoeren, verplicht Havensteder zich om de HVLL te informeren over:

- Wijzigingen in de beheersovereenkomst tussen Havensteder en 3B Wonen of haar rechtsopvolger.
- Over de inhoud van het jaarlijks uit te brengen Bod aan de gemeente Lansingerland betreffende de volgende onderwerpen:
  - A. Het bouw- en investeringsprogramma in Lansingerland.
  - B. Het algemene nieuwbouwbeleid van Havensteder: huur, prijsklassen en doelgroepen.
  - C. De prestatieafspraken met de gemeente Lansingerland.

### **3 Beleidsaccenten bestuur HVLL**

#### 3.1 Prestatieafspraken

Huurdersorganisaties hebben bij het maken van prestatieafspraken een belangrijke rol gekregen in de woningwet van 2015. In de samenwerkingsovereenkomst van 30 juni 2016 is omschreven hoe de partijen met elkaar omgaan t.a.v. het "driehoeksoverleg" tussen de gemeente, 3B Wonen, Havensteder en de HVLL.

In de prestatieafspraken zijn een aantal thema's voor de HVLL belangrijk. Het zijn met name de thema's die gaan over sociaal beleid zoals betaalbaar wonen, zorg, veiligheid, inrichting openbare ruimte en huisvesting bijzondere doelgroepen die een steuntje nodig hebben.

De HVLL vindt dat duidelijk moet zijn waar je met welk probleem terecht kunt.

Bewoners van Lansingerland die in de knel komen moeten dicht bij huis en decentraal eenvoudig ondersteuning kunnen vragen. Voorts vindt zij dat in de prestatieafspraken er blijvend aandacht moet zijn voor wijkbeleid en wijkgericht werken. De situatie in de gemeente Lansingerland met drie kernen die ver van elkaar liggen vraagt hierom.

#### 3.2 Dienstverlening.

Het bestuur zal klachten en ideeën ten aanzien van de dienstverlening door 3B Wonen naar de huurders periodiek bespreken. Uitgangspunt is het protocol "Klantvriendelijkheid". De bereikbaarheid van 3B Wonen is voor haar huurders van groot

belang. Goede mondelinge communicatie en informatie door 3B Wonen naar de huurders kan veel irritatie en ongemak voorkomen. Het bestuur volgt de ontwikkelingen van 3B Wonen en de communicatie met huurders op de voet. Het bestuur HVLL wordt betrokken bij schriftelijke communicatie door vooraf mee te lezen in belangrijke brieven die 3B Wonen verstuurd over bijvoorbeeld de huurverhoging en onderhoudswerk. Het bestuur spreekt 3B Wonen aan als hier onduidelijk uit voortkomt.

### 3.3. Wijkschouw

De woningen van 3B Wonen liggen nogal verspreid in de dorpskernen Bleiswijk, Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. De HVLL wil met name meer wijkbeleid waarbij de drie samenwerkende partijen (gemeente, HVLL en 3B Wonen) samen regelmatig een scan organiseren om te zien hoe alles erbij staat. Het bestuur zal haar invloed hiervoor blijvend gebruiken binnen de prestatieafspraken (monitoring /evaluatie). Ditzelfde doet zij binnen het besturenoverleg met 3B Wonen.

Indien nodig kunnen ook andere instanties hierbij worden betrokken zoals Politie, Jeugdwerk, Zorg & Welzijn en GGZ. Er ontstaat dan een samenhangend beeld over allerlei zaken die zich afspelen. De aanpak kan vervolgens veel beter worden gecoördineerd. De HVLL wil dat de wijkschouw /beeldkwaliteit blijvend wordt opgenomen in de Prestatieafspraken. Bij de voorbereiding worden de plannen van de gemeente in de betreffende wijk besproken. Het bestuur HVLL krijgt van de gemeente en 3B Wonen vroegtijdig de informatie van voorgenomen plannen.

### 3.4 Aandeel sociale huur en nieuwbouw.

Het bestuur wil uitbreiding van de bereikbare en betaalbare sociale huurwoningen in Lansingerland. Zoals het er nu naar uitziet wil 3B Wonen de komende 15 jaar ca. 3400 nieuwe sociale huurwoningen erbij bouwen.

Het bestuur HVLL wil dat er sluitende afspraken komen met de gemeente dat de sociale huurwoningen voorraad minimaal 30% moet worden en de gemeente alles op alles zet dit aantal te halen in de komende 14 jaar.

Daar er een grote behoefte is aan midden huurwoningen in Lansingerland, is de HVLL blij dat er in de Prestatieafspraken 2026-2029 een aantal van 400 nieuw te bouwen midden-huurwoningen is opgenomen. Daar in de vorige afspraken het aantal midden-huurwoningen niet is gerealiseerd zal de HVLL hier strak op monitoren en alle middelen aanwenden die haar ter beschikking staan om partijen aan hun toezeggingen/afspraken te houden.

Het bestuur HVLL wil dat Wilderszijde meer dan 25 % betaalbare sociale woningen krijgt. Het bestuur heeft zitting in de opgerichte klankbordgroep Wilderszijde. Beleggers die de ruimte krijgen om huurwoningen te bouwen moeten worden verplicht dat de woningen minimaal 15 jaar in de sociale huur blijven.

Ook op nieuwe bouwlocaties willen we dat minimaal 25% van de te bouwen woningen sociale huurwoningen zijn en dat ook nu de beleggers die de ruimte krijgen om huurwoningen te bouwen moeten worden verplicht dat de woningen minimaal 15 jaar in de sociale huur blijven.

### 3.5 Sociaalplan

In geval van groot onderhoud, woningverbetering, renovatie, sloop/nieuwbouw is er een sociaal statuut opgesteld waarin rechten en plichten van huurders/bewoners geregeld worden. Het bestuur verplicht zich om dit sociaal plan steeds weer te toetsen en na te gaan of er ruimte is voor lokaal maatwerk; met andere woorden afspraken mogen nimmer leiden tot een negatieve werking voor een huurder. Het destijds afgesloten Sociaal Plan Berkel dorp ( Weth. Schipperstraat e.o.) dient hierbij als een ijkpunt ( basisdocument) voor toekomstige projecten van sloop/nieuwbouw.

### 3.6 Beoordeling huurbeleid

Het huurbeleidsplan van 3B Wonen wordt jaarlijks aan de HVLL voor advies voorgelegd. Uitgangspunten bij de beoordeling daarvan voor het bestuur zijn:

- Ontstaan er door het huurbeleid huren die betaalbaar zijn voor de verschillende doelgroepen?
- Is er voldoende aandacht voor sociaal financiële ongelijkheid?
- Is er de mogelijkheid voor huurders om een aanvraag van huurbevriezing of huurverlaging te doen?
- Wordt met het huurbeleid passend wonen qua inkomen de huishoudgrootte en leeftijd bereikt?
- Is een huurverhoging noodzakelijk als deze boven inflatie uitstijgt, omdat de financiële reserves van 3B Wonen dit vraagt?
- Wat is het effect van de voorgestelde streefhuren op betaalbaarheid van woningzoekenden en doorstromers?
- Wordt het aantal goedkope- en dure scheefwoners verlaagd?

### 3.7 Doorstroombeleid Emptynesters (Van groot naar beter)

Het bestuur HVLL heeft samen met 3B Wonen een regeling getroffen voor wat we noemen, 'emptynesters'. Met 3B Wonen is een regeling afgesproken dat emptynesters hun huidige huur exclusief service kosten mogen meenemen naar de andere woning die beter bij de huishoudsituatie past. Met het vorderen van de leeftijd wil men een gelijkvloerse woning. Het bestuur ziet dat veel emptynesters liefst in de eigen buurt blijven wonen.

### 3.8 Groot onderhoud en woningverbetering.

In geval van groot onderhoud en woningverbetering wordt er door 3B Wonen, na overleg met het bestuur HVLL en de betrokken meedenkgroep een sociaal plan (zie ook 3.5) opgesteld voor zittende bewoners. Daarin worden de rechten en plichten van bewoners geregeld. Het bestuur HVLL beoordeelt de naleving van het sociaal plan en houdt contact met vertegenwoordigers uit het complex over allerlei praktische pijnpunten en bespreekt dat zo nodig met 3B Wonen. Het bestuur HVLL wil dat bij renovatie of grootonderhoud alle woningen van 3B Wonen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).van

### 3.9 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Het bestuur HVLL heeft in 2011 in overleg met 3B Wonen een regeling ZAV afgesproken. Deze regels bleken toch niet geheel te voldoen t.a.v. de duurzaamheid van materialen. Nog steeds ziet 3B Wonen als ook het bestuur dat goede spullen uit woningen worden gesloopt, omdat de nieuwe bewoner het niet wil overnemen. Hierop is

besloten door 3B Wonen om gezamenlijk met het bestuur HVLL het jaar 2025 te gebruiken om het hele ZAV-beleid tegen het licht te houden. Doel is verkwisting van materialen tegen te gaan, maar het huurgenot van huurders niet te beknotten. Is het ZAV-beleid vastgesteld dan wordt deze jaarlijks gezamenlijk geëvalueerd en daar waar nodig bijgesteld.

### 3.10 Huisvesting kwetsbare groepen

Mensen die zorg nodig hebben wonen minder vaak in een instelling, maar steeds vaker zelfstandig. Deze "extramuralisering" is een aantal jaren geleden ingezet. Een groot deel is aangewezen op de sociale huursector. Het bestuur ziet hier nu duidelijk de effecten van. De begeleiding naar zelfstandig wonen schiet door bezuiniging en krapte van personeel vaak tekort. Een deel van de nieuwe bewoners heeft afwijkend (woon)gedrag wat niet wordt begrepen bij de bureaus. Dit leidt tot spanningen en mogelijk sociaal isolement bij de zittende en nieuwe bewoners. Die verandering in de straat heeft gevolgen voor de sociale cohesie en vitaliteit. Het bestuur HVLL vindt dat er intensiever moet worden samengewerkt tussen GGZ- instellingen, Welzijn, 3B Wonen en de Gemeente om af te spreken wie welke rol heeft. Dit reikt veel verder dan de eigen traditionele primaire taak van de verschillende partijen. Professionele begeleiding is gezien de steeds verder afnemende verdraagzaamheid en toenemende groei van deze groep, onzes inziens een must daar de last voor vrijwilligers die deze taken nu nog uitvoeren te zwaar wordt.

### 3.11 Sociaal beleid.

3B Wonen is van oorsprong en in de kern een sociale verhuurder. Dit dient tot uiting te komen in de huurprijs, maar ook in diverse woondiensten. Zo werkt 3B Wonen samen met verschillende partijen om haar maatschappelijke doelstellingen te kunnen uitvoeren. Hierdoor kunnen mindervaliden en ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Het creëren van gemeenschappelijke ontmoetingsplekken zijn onder andere voorbeelden van het sociaal beleid.

Het opvangen van asielzoekers/statushouders/ spoedzoekers ect. vraagt om een heel ander sociaal beleid, zeker in een maatschappij waar de tolerantie afneemt. Bij het toekennen van woningen aan deze doelgroepen zal er ook gelijk voor langere tijd professionele begeleiding moeten zijn om escalaties tussen nieuwkomers en zittende bewoners te voorkomen. Het aannemen dat we elkaar aanspreken op storend gedrag is een utopie.

### 3.12 Woonomgeving beleid.

Buiten de voordeur van de woning zijn tal van plaatsen, rond de woning en in de woonomgeving, die door gemeenschappelijk gebruik van de huurders de leefbaarheid onder druk zetten. Te denken valt aan liften, aankomsthal, keldergangen, onderhoud voorgevel, voortuin als ook gemeenschappelijke tuinen. Ter bevordering van de leefbaarheid van onder andere de woonomgeving heeft 3B Wonen met de Huurdersvereniging afgesproken, naast het beschikbaar stellen leefbaarheid budgetten, ook met de mensen in gesprek te gaan en hen te wijzen op hun verantwoordelijkheid als huurder van een woning. Het budget is bedoeld voor leefbaarheid projecten in de directe omgeving van het woningcomplex. Daarnaast is het leefbaarheid budget ook bedoeld voor complex overstijgende projecten. Het bestuur vindt, dat de woonomgeving het visitekaartje van de woning is en dat zowel van de huurders als van

de corporatie inspanningsafspraken op het gebied van het leefbaar houden, regelmatig moeten worden gevoerd en dat deze afspraken worden vastgelegd. Bij de gesprekken is altijd een vertegenwoordiger vanuit het bestuur HVLL aanwezig.

### 3.13. De Huurdersvereniging en de VvE

Een VvE is een complex woningen met zowel huur als koop. Voorzieningen in de VVE kunnen gemeenschappelijk zijn. Denk aan toegang, trappenhuis, lift, tuin en verlichting. De belangen van huurders in de VvE worden behartigd door een medewerker van 3B Wonen. Het bestuur HVLL ziet dat huurders in die gemengde complexen geen toegang hebben tot complexvergaderingen. Zij zijn afhankelijk van de vertegenwoordiger van 3B Wonen in die vergadering.

Het bestuur HVLL vindt dat ongewenst en wil daar meer aandacht voor vragen.

Met 3B Wonen is afgesproken dat voorafgaande aan een VvE-vergadering deze medewerker informatie ophaalt bij huurders om de huurdersbelangen goed te vertegenwoordigen. De HVLL zal deze afspraak bewaken en waar nodig bijsturen.

De Vereniging de Planeet is een vereniging waar andere regels gelden, echter ook hier verplicht 3B Wonen zich om als "eigenaar" de belangen van haar huurders goed voor het voetlicht te brengen. Circa 2 maanden voor de jaarvergadering vraagt 3B Wonen aan de huurders haar input hiervoor te geven. De rol van de HVLL is in deze monitorend.

November 2025.