

# *De Doorkijk*

Jaargang 46 | nummer 1



## *In deze editie*

Vergaderen met klusgeluiden op de achtergrond  
Jan van Noort, de nieuwe beheerder van De Oosthof  
Huurdersvereniging De Wassenaarsche  
Beloning trouwe huurders  
Jaarverslag 2019  
Een budgetmaatje kan helpen!



## Meer mensen hebben recht op huurtoeslag

**Goed nieuws voor mensen die door een kleine stijging van het inkomen tot voor kort direct hun huurtoeslag kwijtraakten. Vanaf 1 januari 2020 is de Wet op de huurtoeslag veranderd. De harde inkomensgrenzen zijn vervallen. Voorheen was het zo dat iemand die een euro meer verdiende dan het maximum, meteen met lege handen stond. Als nu het salaris omhooggaat, wordt de huurtoeslag geleidelijk lager.**

Door de wetwijziging hebben vanaf 1 januari zo'n 115.000 extra huishoudens recht op huurtoeslag. Op de website van de belastingdienst (<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>) kunt u controleren of u in 2020 in aanmerking komt voor de toeslag. Als u nu al huurtoeslag krijgt en het inkomen gelijk blijft, verandert er niets.

Of en zo ja hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, hangt onder andere af van het inkomen, de samenstelling van het gezin en de hoogte van de huurprijs. Als u wilt weten of u in aanmerking komt, maak dan een proefberekening op de website van de belastingdienst: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>

De Doorkijk is een uitgave van de Wassenaarsche Bouwstichting.

Oplage: 2.300 exemplaren

Redactie:  
Interviews en eindredactie:  
Ontwerp/Opmaak:

Wassenaarsche Bouwstichting, Wassenaar  
Bommel tekst & creatie  
Clownfish Creatieve Communicatie, Wassenaar

# Inhoud



Energiebesparende maatregelen in tijden van corona  
**Vergaderen met klusgeluiden op de achtergrond** 4

Jan van Noort, de nieuwe beheerder van De Oosthof  
**Een start vol tegenslagen maar  
Jan zit niet bij de pakken neer** 6

Column: **Met verstand, begrip en respect** 8

**Zit het financieel even tegen?  
Een budgetmaatje kan helpen!** 10

Budgetmaatje **Ronald Taal** 12

Column: **Kijkt u mee?** 13

**Huurverhoging 2020** 14

Pilot puntensysteem  
**Beloning trouwe huurders** 15

Even voorstellen  
**Allround financial Linda Dielen** 16

Verduurzamen, vergroenen, van het gas af, CO2-reductie...  
**De energietransitie** 18

Resultaten 19

**Jaarverslag 2019** 20

**Inboedelverzekering** 22

**Huurdersvereniging De Wassenaarsche** 24

Jaap van Egmond 26



Energiebesparende maatregelen in tijden van corona

# Vergaderen met klusgeluiden op de achtergrond

Hoe je het ook wendt of keert, het treffen van energiebesparende maatregelen gaat niet onopgemerkt aan je voorbij. Er wordt geklust, gezaagd, en werkmensen lopen in en uit. Voor Rob Feenstra was dat geen probleem; overdag was hij per slot van rekening toch buiten de deur voor zijn werk. Dat veranderde abrupt toen half maart heel Nederland in lockdown ging. "Ineens zat ik aan mijn eigen keukentafel te vergaderen met klusgeluiden op de achtergrond."

Toch is Rob tevreden over hoe het traject is verlopen. "Tuurlijk, soms kwam dat lawaai even niet uit. Maar het voordeel was wel dat er altijd iemand thuis was." De werkzaamheden in de Albertinestraat (wijk Kerkehout) startten half februari en zouden maximaal tweeënehalve maand duren. In die periode is een groot pakket aan maatregelen getroffen en daar plukt Rob nu al de vruchten van. "Alle kozijnen, ook op de eerste etage, zijn vervangen en voorzien van isolatieglas, er is spouwmuurisolatie aangebracht en het dak is geïsoleerd. Ik wist niet dat dit bij elkaar zo veel zou schelen in wooncomfort. Wij hebben een hoekwoning en voelden altijd wel wat wind of tocht in de woning. Dat is nu helemaal weg. We hebben ondertussen zelfs de thermostaat een paar graden lager gezet." Een ander voordeel vindt Rob het geluid. "Dankzij de isolatie dringen er aanzienlijk minder straatgeluiden de woning binnen."

## Adem in, adem uit

Waar Rob geen gebruik van heeft gemaakt, is de mogelijkheid om vloerisolatie aan te laten brengen. "Dat was bij mij niet nodig, dat had ik zelf al gedaan." Wel is hij blij met de CO<sub>2</sub>-meters die op de etage zijn geïnstalleerd. "Goede isolatie houdt de kou buiten en de warmte binnen. Dat merk ik vooral op mijn zolder waar het al snel zo'n 6 graden scheelt! Maar het houdt ook de CO<sub>2</sub> die je als mens uitademt binnen. Daarom is het des te belangrijker om goed te ventileren. In de nieuwe kunststof kozijnen zitten ventilatieroosters. En de CO<sub>2</sub>-meter, die is aangesloten op de centrale afzuiging, draagt ook bij aan een betere en gezondere luchtkwaliteit."



Duurzaam  
Kerkehout



## Metten is weten

Om de werkzaamheden uit te voeren, werden rondom de huizen steigers geplaatst. "Dat ging zo snel! Je knipperde even met je ogen en, poef, daar stonden de steigers." Dat was ook nodig voor de werkzaamheden op het dak. Want naast dakisolatie werden gelijk de dakpannen vervangen en zonnepanelen geplaatst. "Het was nog flink passen en meten omdat we aan de achterkant ook nog een Velux dakraam hebben maar uiteindelijk pasten de zonnepanelen op het dak. Maar wel echt net hoor, hier speelden mazzel en hogere wiskunde een grote rol", lacht Rob. De komst van de zonnepanelen was voor Rob aanleiding zijn energiecontract kritisch onder de loep te nemen. "Door de isolatie zal er minder verwarmd hoeven worden wat uiteindelijk de energiekosten van het gas drukt. Daarnaast heb ik nu een andere energieleverancier. Ook dat scheelt veel geld. Met wat ik hiermee bespaar, compenseer ik de huurverhoging van 30 tot 40 euro per maand. Ik verwacht in zijn totaliteit zelfs financieel voordeel te behalen. In mijn ogen is de huurverhoging de verbeteringen in mijn huis meer dan waard. Maar ik weet ook dat dit niet voor alle huurders het geval is; die paar tientjes per maand is voor hen serieus geld."

## Prettige communicatie

Nog even terugkomend op het dakraam: Rob was aangenaam verrast dat dit raam met exact dezelfde maatvoering op kosten van de WBS werd vernieuwd. Alle lof voor de stichting. Ook over de mannen die alle klussen uitvoerden, heeft Rob niets dan lof. "Ze waren snel, netjes, beleefd en niets was ze te veel. Als ze binnen aan het werk gingen, legden ze overal loopmatten neer om je huis zo schoon mogelijk te houden. Ook hielden ze zich keurig aan de planning, soms liepen ze daar zelfs iets op voor. En daarbij belden ze vooraf altijd even op om door te geven als ze bij je in huis moesten zijn." De planning had iedereen vooraf al ontvangen, en ook tussendoor kregen de huurders zo nu en dan een brief met de voortgang. "Daarnaast had ik goed contact met de uitvoerder. Een aardige vent! Hij checkte regelmatig even of iets al was gedaan en ging erachteraan als dit niet het geval was. Al met al vond ik de communicatie zowel vooraf als tijdens de werkzaamheden goed verlopen."

## Liever een groene...

Waar Rob iets minder over te spreken is, zijn de kozijnen. "Ze zien er prachtig uit, hoor. Maar het nadeel is dat deze ramen allemaal naar binnen draaien in plaats van naar buiten, wat we gewend waren. Dat heeft consequenties voor je raambekleding zoals zonwering en (rol)gordijnen. De raamdecoratie moet nu meer de kamer in worden geplaatst. En als dit al lukt, dan komt de maatvoering niet meer goed uit." De WBS heeft Rob een vergoeding van 250 euro gegeven voor alle ongemak en aanschaf van nieuwe zaken maar dat bedrag dekt bij lange na de kosten niet. "Daarbij ben ik zelf handig en kan ik hier zelf nog wel wat aan doen. Maar dat geldt lang niet voor alle huurders. Oudere mensen zullen hier hulp bij nodig hebben." De vrouw van Rob is niet zo blij met de kleur van de nieuwe voordeur. "Alle voordeuren in onze straat zijn rood. Liever had ze de mooie donkergroene kleur gekregen zoals in de Mariastraat." En omdat de deur een iets smaller raam heeft, is het nu in de gang van de familie Feenstra iets donkerder.

## Comfortabel thuis

Zo snel als de steigers werden opgebouwd, zo snel waren ze ook weer weg. Nu Rob terugkijkt op de werkzaamheden, is hij voor 95% positief. "En die overige 5% gaat over kleine minpuntjes zoals de bediening van de ventilatieroosters die nog mist. Nu moeten we op de vensterbank staan om het rooster te kunnen openen. We hopen dat dit zo spoedig mogelijk wordt opgelost. Al met al zijn er veel goede verbeteringen aan onze woning doorgevoerd. Naast wat ik net al noemde, hebben we ook nog een nieuwe meterkast gekregen met daaraan gekoppeld een omvormer voor de zonnepanelen, de hemelwaterafvoer en goten zijn vernieuwd en alle voegen zijn nagelopen. En als klap op de vuurpijl hebben we een nieuwe deurbel én ledverlichting bij de voordeur. Allemaal zaken die het wooncomfort aanzienlijk verhogen. En dat is in tijden van de coronamaatregelen, waardoor je veel vaker thuis bent, alleen maar heel fijn. Nee, mij hoor je niet klagen."



Jan van Noort, de nieuwe beheerder van De Oosthof:

# Een start vol tegenslagen maar Jan zit niet bij de pakken neer

**Toen het bestuur van De Oosthof Jan van Noort vroeg om het beheer van het ontmoetingscentrum over te nemen, dacht hij: "Ach, waarom ook eigenlijk niet?" Hij had naar eigen zeggen geen idee waar hij aan begon maar dat zijn werkzaamheden tot dusver alleen zouden bestaan uit het ophangen van posters met coronamaatregelen? Nee, dát had hij never-nooit-niet verwacht.**

In januari van dit jaar ging Jan met pensioen. "Ik was zelfstandig aannemer. In die hoedanigheid ben ik zo'n 30 jaar geleden met de Wassenaarsche Bouwstichting in contact gekomen. Je moest eens weten hoeveel woningen ik voor de Wassenaarsche Bouwstichting heb gerenoveerd, verbouwd en van binnen heb gezien", lacht Jan. Na 51 jaar was het genoeg en gaf hij de leiding van zijn bedrijf over aan zijn zoon. "We werkten al langer samen. Dat ging vaak goed maar soms ook niet; het is niet niks om als vader en zoon samen te werken. Gelukkig heeft onze relatie geen blijvende schade opgelopen. Nee hoor, zonder gekheid, ik heb er alle vertrouwen in dat het bedrijf bij hem in goede handen is."

## Muzikale geste

Vol verwachting en enthousiasme startte Jan, in zijn nieuwe hoedanigheid van pensionaris, op 1 februari bij De Oosthof. "Eén activiteit heb ik meegemaakt, en toen werd ik ziek. De hele maand februari was ik uitgeschakeld. En toen ik weer beter was, sloeg het coronavirus toe. Met alle bijbehorende maatregelen van dien. De gezamenlijke ruimte mocht niet gebruikt worden. Ik kon helemaal niets doen..." Maar Jan zou Jan niet zijn, als hij niet toch iets voor de bewoners zou organiseren. "De mensen die hier wonen zijn op leeftijd. Zij hebben het met alle maatregelen en beperkingen echt heel lastig. Daar wilde ik wat aan doen. Om ze een hart onder de riem te steken en ze een leuke middag te bezorgen, heb ik Carel Caminada benaderd, een zanger met een leuk repertoire. Hij heeft op een donderdag de bewoners toegezongen. Het was jammer dat het weer niet meewerkte maar dat kon de pret niet drukken. Wat hebben de bewoners genoten van zijn liedjes! En wat heb ik op mijn beurt van de bewoners genoten. Het meezingen en meedeinen op hun balkonnetjes, het was echt hartverwarmend om te zien. Geweldig."



## Een bekende in Wassenaar

Niet iedereen kon de hoek waar Carel Caminada stond te zingen goed zien. Maar ook daar vond Jan een passende oplossing voor. "Ik heb gewoon gevraagd of hij nog een keertje terug wilde komen. Dat heeft erin geresulteerd dat hij eind mei, en nu vanaf een andere hoek, voor een tweede keer de bewoners heeft toegezongen. Wederom was het een memorabele middag." Het ruime hart dat Jan heeft voor alle mensen in de samenleving, blijkt ook uit zijn activiteiten voor de gemeente Wassenaar.

"Mensen zijn gelijkwaardig, iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij. Dat was mijn motivatie om me aan te sluiten bij de PvdA in Wassenaar. Eerst in verschillende functies bij het afdelingsbestuur en later als gemeenteraadslid. Dat heb ik tien jaar gedaan, ik denk dat veel mensen mij daar wel van kennen."

## Stof tot nadenken

Wat zijn plannen zijn voor de toekomst, als beheerder van De Oosthof, daar kan Jan nog weinig over zeggen. "De vorige beheerder, Cees Hofland, heeft de werkzaamheden keurig overgedragen en mij uitvoerig verteld hoe hij het deed. Nu is het aan mij om er mijn eigen invulling aan te geven. Vanzelfsprekend in goed overleg met het bestuur van De Oosthof, want zij hebben daar ook wat over te zeggen." Daarnaast bepalen de coronamaatregelen voor een groot deel hoe de activiteiten en bijeenkomsten er in de nabije toekomst uit gaan zien. "Het zijn onzekere tijden, geen idee hoe het gaat lopen. Wanneer mogen de activiteiten weer opstarten? Hoe gaan we de bijeenkomsten organiseren binnen de anderhalve meter maatschappij? Allemaal vragen waar we goed over na moeten denken."

## Veiligheid voorop

Jan neemt het van dag tot dag en bekijkt na elke versoepeling van de maatregelen wat hij voor 'zijn' bewoners kan betekenen. "Daarbij staat veiligheid voorop. Ik neem de maatregelen zeer serieus." Dat laatste blijkt ook uit zijn privéleven: in maart werd hij opa van zijn zesde kleinkind maar het was pas tegen het einde van mei dat hij de kleine in het echt zag. "Zodra het weer mogelijk is en we het veilig kunnen organiseren, willen we de activiteiten rustig aan opstarten. Dan pas kan ik mijn rol als beheerder daadwerkelijk gaan invullen. En tot die tijd? Blijf ik gewoon posters plakken met wat wel en niet kan. Hopelijk komt daar snel een aankondiging van komende activiteiten bij." Dus bewoners van De Oosthof, nog even geduld! En hou vooral Jan en zijn posters nauwlettend in de gaten.

Beheer van het ontmoetingscentrum

***"Ach, waarom ook eigenlijk niet?"***

# Column

## Met verstand, begrip en respect



Ad  
Zopfi

**Als er iets is dat ons voorjaar heeft gedomineerd, dan is dat de coronacrisis en de bijbehorende lockdown. Wij hebben – met inachtneming van de veiligheidsmaatregelen – zo veel mogelijk doorgewerkt. Soms thuis, soms op kantoor, maar ook bij huurders. Want opzeggingen en verhuringen kunnen niet zomaar worden uitgesteld, reparties moeten worden uitgevoerd en projecten gaan ook door.**

Met verstand, begrip en respect is het mogelijk gebleken er samen uit te komen en wat nodig is te blijven doen.

Wat wij doen maakt niet het grote verschil als het gaat om te zorgen dat iedereen gezond blijft of wordt. Voor dat laatste mogen we vooral de medewerkers in de zorg danken die Nederland met veel inzet door deze moeilijke periode hebben geholpen.

Wij leveren  
'maatwerk'

Nu de rust een beetje lijkt teruggekeerd, is het gemakkelijk te denken dat alles weer wordt zoals voor de crisis. Maar dat zal niet zo zijn. Ten eerste duurt het herstel lang en moeten we voorlopig voorzichtig blijven. Maar deze crisis zit ook voor altijd in ons geheugen en we zullen er rekening mee houden dat dit gemakkelijk nog een keer kan gebeuren. Dus zijn sommige veranderingen straks misschien wel definitief en gaan we bijvoorbeeld nooit meer handen schudden en wordt een korte knik met het hoofd de nieuwe norm bij begroetingen.

Wat de toekomst brengt, weten wij niet. Maar wij leven in een periode die straks zeker historische betekenis kan krijgen voor de hele wereld. En wat zou het goed zijn voor ons en de generaties na ons als deze verplichte 'pas op de plaats' leidt tot meer begrip en inzet voor een gezonde en duurzame maatschappij. Groener en meer lokaal; dienstbaar dicht bij (t)huis. Daar willen wij als woningcorporatie samen met u aan werken.

Tenslotte: voor wie dat nodig heeft na deze crisis staan wij klaar en leveren wij op afspraak 'maatwerk'.



## E-mailadres en/of telefoonnummer gewijzigd? Geef het aan ons door!

De Wassenaarsche Bouwstichting wilt u graag informeren; per post, mail of telefoon. Om te zorgen dat u onze post of informatie tijdig ontvangt, hebben wij uw actuele contactgegevens nodig.

Heeft u een nieuw e-mailadres of is uw telefoonnummer (vast of mobiel) gewijzigd? Laat het ons weten, zodat wij u kunnen bereiken als dit nodig is. Wijzigingen kunt u via [wbs@wabs.nl](mailto:wbs@wabs.nl) aan ons doorgeven. Vermeld, naast het nieuwe e-mailadres, mobiele of vaste telefoonnummer, ook altijd uw naam en adres!

**Tip: Check ook regelmatig bij Woonnet-Haaglanden of uw contactgegevens nog up-to-date zijn.**

## Winnaar automatische incasso

Onder de huurders die de huur via een automatische incasso betalen, verloot de Wassenaarsche Bouwstichting ieder half jaar drie keer het bedrag van € 50,00. Deze keer zijn de winnaars: A.A.M. Wenneker & S. van Biezen, M. van de Cingel en P.W. van Heijst. Van harte gefeliciteerd!

Wilt u ook kans maken op € 50,00? Vul dan het machtigingsformulier voor automatische incasso in. Formulieren zijn verkrijgbaar op ons kantoor en via onze website [www.wassenaarschebouwstichting.nl](http://www.wassenaarschebouwstichting.nl) bij Huren > Huur > Huur betalen.

Eenvoudig

3	5		8	1			9	2
			5				3	4
9	8		6					
7		5		2	8		6	1
		3	1	5	7			
	2						4	
	3					2		
	7	9			1		5	6
5		8	2	9	6	7	1	

Oplossing

	2						4	
--	---	--	--	--	--	--	---	--

Moeilijk

7								
	6				1	8		7
								5
1		5		9	2			3
			6				1	
	9						5	
		2		5		3		
		9						4
		1		4		7		2

			6				1	
--	--	--	---	--	--	--	---	--

### Aanwijzing om een Sudoku op te lossen:

De cijfers 1 t/m 9 komen eenmaal voor per rij, kolom en vetomlijnd vierkant van 3x3 vakjes. De oplossing wordt gevormd door de cijfers van de blauwe rij en de cijfers van de gele rij. Veel plezier!

# Sudoku

## Oplossing

Heeft u de oplossing gevonden? Stuur deze dan vóór 1 augustus 2020 naar de Wassenaarsche Bouwstichting, Postbus 2018, 2240 CA Wassenaar of stuur een email naar [wbs@wabs.nl](mailto:wbs@wabs.nl) (indien u mailt graag uw adres vermelden) Onder de juiste inzendingen worden drie bloemenbonnen ter waarde van € 15,00 verloot.

De prijswinnaars van de vorige puzzel (De Doorkijk, december 2019) zijn: G.J.M. Lelieveld, A. Groeneveld, M. van Delden-Stadt. Van harte gefeliciteerd! Zij hebben hun prijs ondertussen in ontvangst genomen. De juiste oplossing was: **Tamboerijn**

Puzzel



# Zit het financieel even tegen? Een budgetmaatje kan helpen!

**Als huurder betaal je elke maand de huur, zo staat dat nu eenmaal in het huurcontract met de Wassenaarsche Bouwstichting. Het overgrote deel van de huurders komt die verplichting trouw na. Maar wat als het door omstandigheden niet lukt om de huur te betalen? Dan kan de inzet van een budgetmaatje wellicht helpen.**

“Een budgetmaatje is een financiële coach die je helpt bij het in kaart brengen van je schulden, inkomsten en uitgaven, het op orde brengen van je administratie of bij het open maken van die enorme stapel rekeningen. Deze vrijwilligers hebben vaak een financiële achtergrond en vinden het belangrijk om in hun vrije tijd anderen in de maatschappij te ondersteunen.” Aan het woord is directeur Mieke Ruigrok van Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW). Samen met een tiental vaste medewerkers en een grote hoeveelheid vrijwilligers heeft zij met SMOW als doel dat iedereen mee kan doen in de maatschappij. “En daar waar dat niet lukt, helpen wij.”

## Je gehoord voelen

SMOW heeft een breed palet aan dienstverlening, voor elk wat wils. Van een boodschappen-service tot het bezorgen van warme maaltijden en van wandelmaatje tot armoederegisseur. “We bieden hulp en in overleg met de cliënt zoeken we naar concrete oplossingen. Wij zitten daarbij naast de cliënt, deze heeft zelf een zeer bepalende stem in wat er wel of niet gebeurt. We kunnen ons werk alleen doen met volledig vertrouwen van de cliënt.” In de loop van de jaren heeft SMOW een groot netwerk opgebouwd en kunnen ze mensen doorverwijzen als de situatie daar om vraagt. “Maar we merken dat een luisterend oor vaak al een grote opluchting is. Even van je afpraten. Over je lichamelijke ongemakken, de mantelzorgtaken die je zo zwaar vallen, het overlijden of scheiden van je partner, verhuizing, eenzaamheid... Want soms kan het tegen zitten zonder dat je daar zelf iets aan kunt doen. Dan is het fijn om te weten dat SMOW er is om je te helpen.”





# Oproep

**Of je nu tijdelijk even hulp nodig hebt of hulp kunt bieden, SMOW komt graag met je in contact. Kijk voor meer informatie over wat SMOW te bieden heeft op [www.smowassenaar.nl](http://www.smowassenaar.nl) of neem contact op via mail ([info@smowassenaar.nl](mailto:info@smowassenaar.nl)) of telefoon (070-5112226).**

## Vrijblijvende hulp

Geen vraag is ze te gek bij SMOW. Voorop staat voor Mieke wel dat degene die bij ze aanklopt, het zelf nodig vindt. "Dat geldt ook bij de inzet van een budgetmaatje", legt Carla van den Berg, sociaal werker bij SMOW, het bruggetje naar de Wassenaarsche Bouwstichting. "Als ze bij de corporatie een betalingsachterstand constateren, geven ze de huurder het advies om bij ons aan te kloppen voor hulp. Daarna is het aan de huurder zelf, de corporatie kan ze niet dwingen." Komt het tot een eerste gesprek, dan probeert Carla boven tafel te krijgen wat het probleem is. "Wat speelt er? Wat kunnen wij doen om deze cliënt de regie over zijn of haar leven terug te geven? Als ik dat in beeld heb, koppel ik de cliënt aan een van onze budgetmaatjes. Deze zijn er in vier soorten: Belastinghulp, Administratieve hulp, Hulp bij formulieren (inloop) en Samen schulden voorkomen."

## Liever voorkomen dan genezen

Er hangt nog te veel een taboe op het vragen van hulp, maar dat is volgens Mieke en Carla niet nodig. "Iedereen kan bij ons binnen lopen. Het liefst zo snel mogelijk, voordat de problemen groter worden. Voorkomen is beter dan genezen, toch?" SMOW is er voor alle mensen die in Wassenaar wonen. "Mensen zijn het gelukkigst als ze voor zichzelf kunnen zorgen. Dat is ook in alles wat wij doen ons uitgangspunt. Maar mensen worden ook gelukkig als ze van betekenis zijn voor anderen. En dat doen onze vrijwilligers."

## Hart op de goede plek

De dames doen bij deze een oproep aan iedereen die nog wat tijd over heeft, na te denken over vrijwilligerswerk. "Het maakt niet uit of je werkervaring hebt of niet, als je het hart maar op de goede plek hebt. Een praatje, boodschap of extra handje kan al zo veel goed doen." Mieke vult aan dat SMOW de relatie met haar vrijwilligers goed onderhoudt. In aandacht maar ook als je behoefte hebt aan extra kennis of een opleiding om je vrijwillige taken nog beter uit te kunnen voeren. "Je ontmoet leuke mensen, bent nuttig bezig en doet goed voor de maatschappij. Echt, vrijwilligerswerk is niet alleen heel fijn voor de mensen die dat nodig hebben maar zeker ook heel verrijkend voor de vrijwilliger zelf."



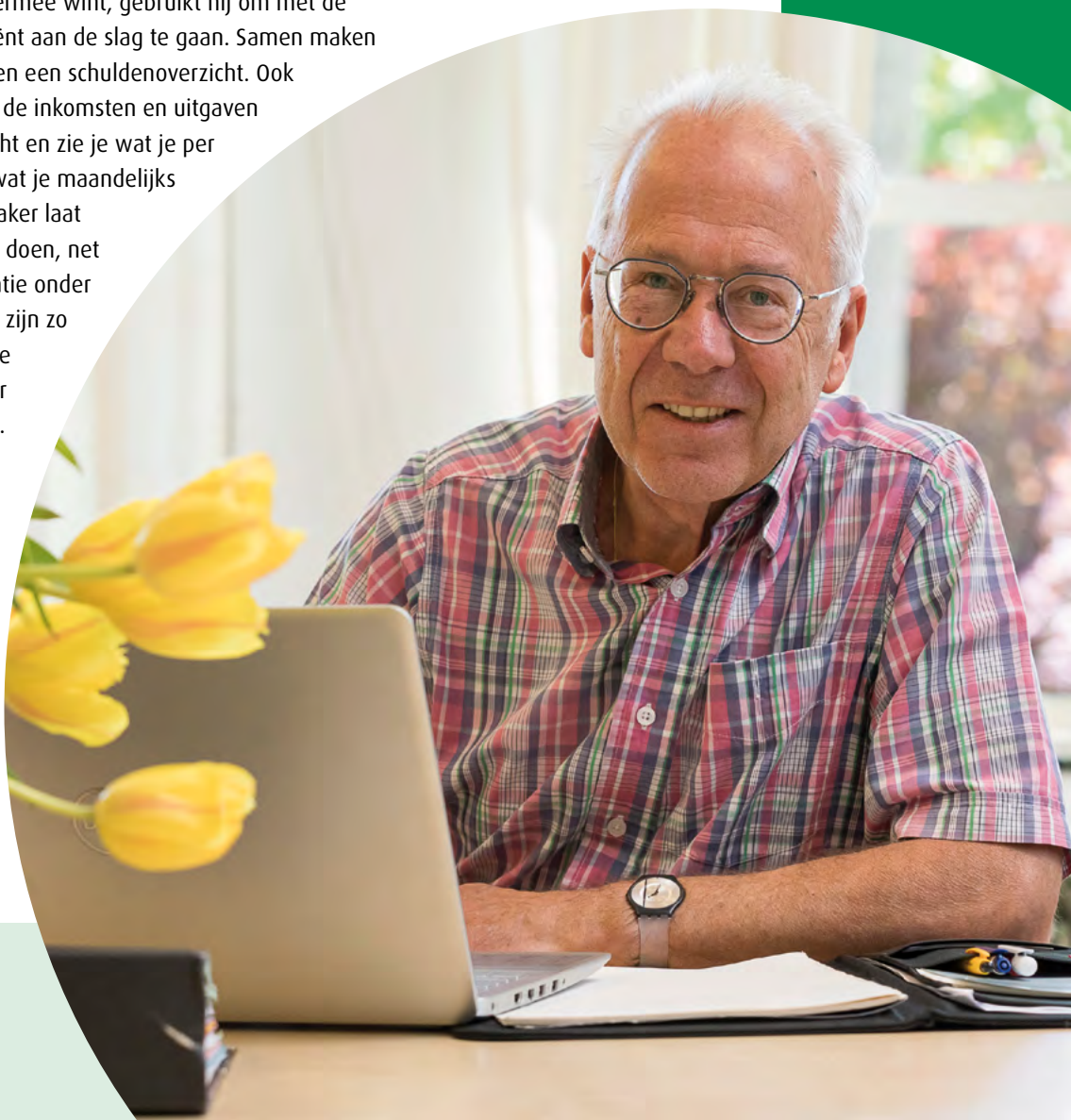


# *budgetmaatje* **Ronald Taal**

**Nu ruim drie jaar geleden had gepensioneerd voormalig accountant Ronald Taal naar eigen zeggen weinig te doen. Hij miste het menselijke contact en de communicatie met anderen.**

Hij besloot zich aan te melden als budgetmaatje bij SMOW, een besluit waar hij tot de dag van vandaag geen spijt van heeft. "Het werk als budgetmaatje is vaak leuk maar soms ook lastig. Je komt te werken met mensen die gestrest zijn. Het water staat ze aan de lippen, dat is schrijnend om te zien. Aan het begin ben je vaak aan het puinruimen. Wat zijn de urgente zaken? Wie zijn de schuldeisers? In deze fase heb ik de regie. Ik neem contact op met de schuldeisers en leg ze de situatie uit." Als budgetmaatje kom je makkelijker tot afspraken, is de ervaring van Ronald. "Je geeft aan dat er serieus aan de financiële situatie wordt gewerkt en dan zijn de schuldeisers vaak een stuk coulanter."

De rust en tijd die hij hiermee wint, gebruikt hij om met de administratie van de cliënt aan de slag te gaan. Samen maken ze een maandplanning en een schuldenoverzicht. Ook brengen ze in kaart wat de inkomsten en uitgaven zijn. "Dan heb je overzicht en zie je wat je per maand kunt sparen en wat je maandelijks kunt aflossen." Steeds vaker laat Ronald het de cliënt zelf doen, net zo lang tot deze de situatie onder controle heeft. "Mensen zijn zo oprecht dankbaar met de hulp die je ze biedt, daar krijg ik veel energie van. En Syrische koekjes, die kreeg ik laatst omdat ze zo blij met me waren. Want dat is ook leuk als je budgetmaatje bent, je ontmoet hele interessante mensen en leert veel over andere culturen. Echt, ik kan het iedereen aanraden."



# Kijkt u mee?

door: Arthur de Groot

**Tot het moment van de uitvinding van de microscoop bestonden kleine organismen voor ons niet. De Nederlander Antoni van Leeuwenhoek liep voorop bij de ontwikkelingen van de microscoop. Nu was hij al druk als landmeter, handelaar, glasblazer en met het meten van de waarde van wijn met een peilstok, maar beroemd is hij geworden met zijn zelfgemaakte microscoop en wat hij daarmee als eerste kon zien.**

Eén van de boeken van Van Leeuwenhoek heeft de titel 'Ontdekkingen van onzichtbare verborgentheden' dat in 1691 verscheen. Hoe iets tegelijkertijd onzichtbaar én verborgen kan zijn, ontgaat mij. Toch doet het mij ook denken aan het vak van toezichthouder, als commissaris. Lang was dat toezichthouden een wat weinig zichtbaar proces. Ook bij woningcorporaties. Er is natuurlijk al tientallen jaren een kentering zichtbaar, met een versnelling door zogeheten governance-codes vanaf de jaren negentig. Die codes vormen de regels voor goed bestuur en goed toezicht.

Lang was dat toezicht-  
houden een wat weinig  
zichtbaar proces

In januari 2020 verscheen weer een nieuwe code. Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met bescheiden inkomen en kwetsbare groepen, stond er in het vorige exemplaar. Dat is nu geworden: goed, betaalbaar en veilig wonen. In de vernieuwde code is er ruime aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur de gewenste cultuur nastreeft en dat de commissarissen hierop toezien. Een kritische en open geest is van belang om het werk als bestuurder en commissaris te kunnen doen. Daarnaast zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen volgens de code nodig voor een gezonde cultuur waarin groepsdenken wordt vermeden. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden, op de korte en lange termijn, blijft daarbij voorop staan.

Nieuw is ook dat de commissarissen niet meer rekening houden met geschiktheidsnormen maar met algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De commissarissen moeten zowel intern als extern als één team opereren. Al deze nieuwe eisen waren bij de meeste corporaties al een goed gebruik en zeker ook bij onze corporatie. Waarom is het dan toch opgeschreven? Regels bieden houvast, je kunt controleren of je het goed doet en zichtbaar maken wat goed gaat of beter kan. Door transparantie kun je je kwetsbaar opstellen en leren. In die zin werkt de code als een soort microscoop: zo kan iedereen zien wat eerder niet direct was waar te nemen. Kijkt u mee?

# Huurverhoging 2020



**Het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting is om kwalitatief goede woningen tegen een redelijke prijs te houden. De gemiddelde huurprijs bedraagt circa 72% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde streefhuur (huur die volgens de corporatie past bij de woning) ligt rond de 80%.**

De corporatie streeft naar een gematigde huurontwikkeling voor de meeste huishoudens, waarbij niet meer dan inflatie het uitgangspunt is. Vanuit de overheid is aangegeven dat de maximaal toegestane huurverhoging van een individuele zelfstandige woning in 2020 niet meer mag bedragen dan inflatie plus 2,5%. Met de Huurdersvereniging De Wassenaarsche is overleg gevoerd over de huurverhoging 2020. Besloten is dat de Wassenaarsche Bouwstichting afziet van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huishoudens die tussen 1 juli 2019 en 30 juni 2020 al een huurverhoging hebben gehad in het kader van de energiebesparende maatregelen, krijgen geen huurverhoging per 1 juli 2020.

Net als in voorgaande jaren zal de huurverhoging per individuele woning variëren, afhankelijk van de prijs-kwaliteitsverhouding.

Het merendeel van de woningen (74%) krijgt een huurverhoging van 2,6%. Bij deze woningen ligt de huur tussen de 60 en 90% van de maximaal redelijke huur. Alleen voor woningen die daar onder of boven zitten, worden de huren met andere percentages verhoogd, respectievelijk 3,0% en 2,0%. Het gemiddelde komt uit op 2,6%, wat gelijk is aan de inflatie over 2019.

Hoogte huidige huur t.o.v. maximaal redelijk	Huurstijging
Minder dan 60%	3,0%
Tussen 60% en 90%	2,6%
Hoger dan 90%	2,0%



**Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' heeft bij de Wassenaarsche Bouwstichting aandacht gevraagd voor huurders die al langere tijd een woning huren. Zij zijn over het algemeen tevreden huurders die maandelijks hun huur tijdig en correct betalen. Dit positieve gedrag zou volgens de huurdersvereniging beloond moeten worden.**

In overleg is besloten om te gaan werken met een puntensysteem. Het gaat in eerste instantie om een pilot van een jaar. De pilot staat open voor huurders die de huur hebben opgezegd, huurders die een Zelf Aangebrachte Verbetering (ZAV) aanvragen en huurders die minimaal 20 jaar onafgebroken in de huidige woning wonen.

### **Uitgangspunten hierbij zijn:**

- De huurder moet tenminste vijf jaar onafgebroken de woning huren;
- Er is geen sprake van overlast, structurele betalingsproblemen, schulden, verwaarlozing van de woning en/of tuin en dergelijke;
- Een sleper (huurder die structureel een deel of maximaal één hele maand huur te laat betaalt) moet eerst de huurachterstand hebben ingelopen en vervolgens minimaal drie maanden lang geen huurachterstand hebben.

### **Hoe werkt het?**

Per volledig jaar dat een huurder de woning huurt, kunnen 60 punten worden opgebouwd. Voor de huurbetaling per automatische incasso (en indien de huur dan niet gestorneerd wordt) ontvangt de huurder eenmalig 60 punten extra. Punten zijn niet inwisselbaar voor contanten.

De opgebouwde punten vertegenwoordigen een geldwaarde: 60 punten staat gelijk aan € 25,00. Dit kan worden ingewisseld voor een verbetering in de woning, bijvoorbeeld een luxere kraan of het vervangen van de keuken. Maar ook bij het einde van de huurovereenkomst kunnen de punten worden gebruikt. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden die voor rekening van de huurder zouden komen, zoals het verwijderen van tapijt op de trap.

De goederen die de huurder wil aanschaffen in ruil voor punten zijn ter beoordeling van de Wassenaarsche Bouwstichting en worden na levering en plaatsing eigendom van de Wassenaarsche Bouwstichting. Als corporatie voeren we vervangingen en verbeteringen in principe uit bij mutatie (als de woning leeg is vanwege de opzegging van de huurovereenkomst). Als een huurder een verbetering wil (laten) uitvoeren, dan is dit mogelijk via een aanvraag voor een Zelf Aangebrachte Verbetering (ZAV).

### **Meedoen**

Als u een beroep wilt doen op deze beloningsregeling en voldoet aan de voorwaarden, dan kunt u hiervoor schriftelijk een aanvraag indienen. Een ZAV aanvraag indienen kan ook via een ZAV formulier dat u kunt downloaden van onze website [www.wassenaarschebouwstichting.nl](http://www.wassenaarschebouwstichting.nl) (onder het kopje huren/mijn woning aanpassen/woningaanpassing) of via een contactformulier dat u kunt invullen op onze website.

Pilot puntensysteem

# **Beloning trouwe huurders**



# *Even voorstellen* allround financial **Linda Dielen**

**Dinsdag 2 juni was haar eerste werkdag bij de Wassenaarsche Bouwstichting. Midden in het coronatijdperk. Het rare daaraan vond Linda Dielen dat ze een deel van haar nieuwe collega's wel heeft ontmoet maar geen hand heeft mogen geven. "Gelukkig kan en mag ik naar Wassenaar om vanuit kantoor te werken. Al met al heb ik heel veel zin in deze nieuwe uitdaging!"**

Nieuw in de wereld van de woningcorporaties is Linda, die aan de slag gaat op de afdeling Finance & Control, niet. "Vijf jaar geleden, nadat ik was bevallen van mijn dochter Fenna, wilde ik in plaats van 40 uur parttime gaan werken. Ik kon aan de slag bij Woonstichting Vooruitgang in Sassenheim, op de afdeling Financiën. Maar al snel liep ik ertegenaan dat je in 20 uur toch niet voor elkaar krijgt wat je eigenlijk wilt." De 20 uur werd 24 en vervolgens zelfs 32 uur per week... Overigens naar volle tevredenheid. Tot Vooruitgang ging fuseren met Stek en Noordwijk. "Waar ik in het begin alles deed op gebied van financiën, kreeg nu ieder zijn eigen taak toebedeeld. Daarbij groeide de organisatie van 20 naar 100 medewerkers en dat neemt een hele andere dynamiek met zich mee. Ik begon me af te vragen of dit wel was wat ik wilde."

## **Warm en vertrouwd**

Toen ze via via de tip kreeg dat ze bij de Wassenaarsche Bouwstichting op zoek waren naar een allround financieel medewerker, twijfelde ze geen moment. Ze schreef en mocht langskomen. "Het sollicitatiegesprek verliep echt zo leuk! Het was zo'n gesprek waarin geen stiltes vielen, heel warm en vertrouwd. Ik had echt een goede eerste indruk, die bij de vervolgspraken alleen maar werd bevestigd. Daarbij zou ik hier weer een breder takenpakket krijgen en is het ook nog eens een relatief kleine organisatie, waar iedereen elkaar kent. Bijkomend voordeel is dat Wassenaar slechts 6 kilometer van mijn huis is. Nu kan ik, als het te combineren is met het halen en brengen van Fenna, op de fiets naar mijn werk. Dit voelt echt als een lot uit de loterij."



## Genieten in de grote stad

Linda woont met haar vijfjarige dochter Fenna in Leiden. "Ik heb altijd in dorpen gewoond. Geboren en getogen in 's Gravendeel (onder de rook van Dordrecht), vervolgens verhuisd naar een wijk met een dorps karakter in Almere, en zo ben ik uiteindelijk via onder andere Hoofddorp en Bennebroek in Warmond beland, waar de vader van mijn dochter nog steeds woont. Toen we uit elkaar gingen, heb ik bewust naar een woning dicht bij zijn huis gezocht. We hebben co-ouderschap over Fenna en dan is het gewoon praktisch om bij elkaar in de buurt te wonen." Het werd dus Leiden. Voor het eerst woont ze in een grote stad. "En wat is dat leuk zeg! Niet meer minstens een half uur met de fiets of auto maar winkels dichtbij. In het weekend gaan Fenna en ik naar de stad om op de markt een kaasje en bloemetjes te halen, en strijken we neer op het terras voor een drankje of een ijsje." En hoe zit het met Wassenaar?

Voelt ze zich daar als 'dorps meisje met stadse allure' al een beetje thuis? "Om eerlijk te zijn moet ik Wassenaar nog leren kennen. Ik ken het alleen van Duinrell..."



***“Hier werken voelt echt als een lot uit de loterij”***

## Fanatiek sporten

Naast de fietstochten naar haar werk is Linda in haar vrije tijd ook heel sportief. "Een van mijn eerste baantjes was lesgeven in een sportschool. Dat heb ik drie jaar gedaan maar om dat de rest van mijn leven te blijven doen? Wel vond ik het zo leuk om te doen dat ik later naast mijn werk altijd les ben blijven geven. Voornamelijk de high intensity lessen, zoals body attack. Ook nu nog, al liggen de lessen tijdelijk stil." Om de coronakilo's te lijf te gaan en haar lichaam in conditie te houden, heeft ze een paar weken geleden de racefiets weer uit de schuur gehaald; als het ook maar even kan, stapt ze op de pedalen voor een tig aantal kilometers. Daarnaast sport ze in haar woonkamer, vaak vergezeld door haar dochttertje. "Gezellig hoor! Zo krijg ik toch een beetje het gevoel van lesgeven terug; het lekker bewegen, lachen en lol hebben met elkaar. Maar ik kan niet wachten tot de sportschool weer opengaat of dat we buiten mogen lesgeven. Ik mis de mensen uit mijn traininggroep."

## Goed voor elkaar

Linda is overduidelijk een mensenmens, maar met huurders zal ze in haar functie niet direct contact hebben. "Ik ga mij voornamelijk bezighouden met de begroting, jaarrekening en het verantwoorden van de cijfers." Een verantwoordelijke taak die ze serieus neemt en waar ze goed toe is uitgerust. "Ik heb SPD gestudeerd, een hbo-opleiding die opleidt tot specialist in bedrijfsadministratie en informatievoorziening. Sinds kort ben ik met een nieuwe studie begonnen, een opleiding tot data-analist. Je merkt dat het steeds meer draait om verschillende data en het goed analyseren van de beschikbare data. Dat is een mooie aanvulling op de kennis en ervaring die ik al heb opgebouwd." Ze geniet van het contact met de medestudenten, al ontmoet ze hen in deze bijzondere tijd alleen maar online. "Via hen hoor je hoe het er in andere organisaties aan toegaat, waar ze tegenaan lopen en hoe zij met bepaalde problemen omgaan. Dat inspireert en daar leer je, naast de theoretische kennis, heel veel van. En daarbij, hoe fijn is het om je hersenen weer eens flink te laten kraken!" Lichamelijk en geestelijk is Linda dus in topconditie, helemaal klaar voor deze nieuwe uitdaging. En de Wassenaarsche Bouwstichting? Die is helemaal klaar voor Linda!



Verduurzamen, vergroenen, van het gas af, CO2-reductie...

# De energietransitie

Verduurzamen, vergroenen, van het gas af, CO2-reductie... de kranten staan er vol mee. En ook de gemeente doet een duits in het zakje met de klimaattafels en de energiestrategie 2021. De corporatie doet mee, want nog steeds geldt: een beter milieu begint bij jezelf. Als corporatie praten wij mee over de energiestrategie in de gemeente en de regio, voeren wij projecten uit gericht op energiebesparing in onze woningvoorraad en organiseren wij voor onze huurders Energyparty's om te praten over energieverbruik en -besparing en van elkaar te leren.

Wassenaar mag best trots zijn op de corporaties en hun huurders als het om energieverbruik gaat. Een kleine 30% van de huizen in Wassenaar betreft een corporatiewoning. Qua gasaansluitingen is dat ongeveer 25%. En al die huizen samen zijn 'maar' goed voor ongeveer 10% van het energieverbruik. Dat komt natuurlijk omdat de huizen wat kleiner zijn dan andere woningen in Wassenaar, maar ook omdat die huizen voor een deel al energiezuinig zijn gemaakt én onze huurders zuinig zijn.

En dan is ons streven de corporatiewoningen nog zuiniger te maken. Van het gas af hoeft niet, als we vooral maar (veel) minder gas gaan verbruiken. Voor dat laatste doen wij nu drie dingen:

1. Wij isoleren onze woningen steeds beter door te investeren in energiebesparende projecten;
2. Wij introduceren gasloos koken bij mutatie;
3. Wij maken bewoners bewust van het besparen op gasverbruik.

Met deze maatregelen denken we het gasverbruik in onze woningen 30 tot 40% terug te kunnen dringen.

Een laag gasverbruik is goed omdat de CO2-uitstoot als gevolg van de gasverbranding wordt verminderd. Maar het is ook goed met het oog op de toekomst. Zoals het er nu naar uitziet (blijkt uit onderzoek) bestaat die toekomst voor veel woningen in Wassenaar nog steeds voor een groot deel uit gas en/of hernieuwbaar gas als energiebron voor verwarmen. Er is in Wassenaar op zeer beperkte schaal ruimte voor een warmtenet en warmtepompen. Geothermie en aquathermie lijken als energiebron in Wassenaar te beperkt toepasbaar (we zitten bovenop een waterwingebied) en daarom niet haalbaar.

Een groot deel van het dorp, in ieder geval oude wijken, zal op een of andere manier met een op gas gelijkend alternatief (biogas of iets dergelijks) van energie voorzien moeten worden. Die alternatieven zijn in de toekomst vermoedelijk beperkt beschikbaar. Daarom is het verstandig het verbruik op voorhand zoveel mogelijk terug te dringen. Dit is de uitkomst van de studie naar de lokale energietransitie in Wassenaar.

U ziet ons ook op grote schaal in projecten zonnepanelen plaatsen. Dat klopt, want ook dat is onderdeel van de energietransitie maar dan vanuit een ander perspectief. Nederland moet voor zijn elektriciteitsvoorziening veel minder afhankelijk worden van energiecentrales die op fossiele brandstoffen, zoals kolen en gas, draaien. Zonne- en windenergie zijn in Nederland de alternatieven.

Het is goed om zoveel mogelijk zelf schone energie op te wekken. De kunst is een balans te vinden in verbruik, opwekken en opslaan van energie over dag/nacht, zomer/winter, wind/luwte. Zelf schone elektrische energie opwekken draagt bij aan het milieu en aan uw portemonnee. Want die energie hoeft u niet meer te kopen. En zolang de zogenaamde salderingsregeling geldt, kunt u kopen en leveren aan het net tegen dezelfde prijs. Dat pakt per saldo voor de gebruiker financieel gunstig uit. Ons elektriciteitsnet fungeert daarbij als buffer, maar die buffer kan niet oneindig worden opgerekt. De uitdaging bij het elektriciteitsnet wordt de lokale opslag van energie.

Met de inzet van de corporaties en hun huurders gebeurt er al veel op het gebied van de energietransitie in Wassenaar. In relatieve zin is dat beperkt omdat het meeste verbruik in Wassenaar vooral in het particuliere woningbezit zit. De corporaties hopen dat hun bijdrage en die van hun huurders aan de verduurzaming navolging krijgt en dat de gemeente andere woningeigenaren en bewoners kan overtuigen van het nemen van maatregelen, zoals het isoleren van woningen, plaatsen van zonnepanelen, ruimte voor warmtepompen en (kleine) windmolens.

Als de gemeente duidelijk is over wat in de toekomst mogelijk is én (ruimtelijke en welstand) regels aanpast die de energietransitie kunnen belemmeren, dan wordt Wassenaar niet alleen een groen dorp vanwege de vele parken en bomen maar ook in milieuoepzicht.

## Dienstverlening Wassaarsche Bouwstichting goed gewaardeerd

Als corporatie willen wij onze klanten een goede dienstverlening bieden. Wij helpen onze klanten bij vragen, zijn telefonisch goed bereikbaar, nemen klachten serieus, communiceren over onderhoud, voeren reparaties uit, enzovoort. Graag willen wij van u weten hoe u, als klant, onze dienstverlening ervaart en beoordeeld. Door inzicht te krijgen in het oordeel van onze klanten kunnen wij continu monitoren en bijsturen, zodat wij onze dienstverlening op een goed niveau kunnen houden.

## Onafhankelijk onderzoek

KWH, het kwaliteitscentrum voor woningcorporaties, voert het onderzoek uit. KWH stuurt per e-mail vragenlijsten aan huurders om hun mening te vragen en benadert huurders telefonisch. Uit dit onderzoek komen rapportcijfers. Er moet, op ieder onderdeel, minimaal een 7 gescoord worden. Een onafhankelijke en deskundige commissie kijkt naar de cijfers. Zijn de cijfers goed, dan ontvangt de corporatie het keurmerk KWH-Huurlabel.

## Voortdurende kwaliteit

De resultaten zijn geen momentopname. Het onderzoek wordt namelijk het hele jaar door uitgevoerd. Zo meten en weten wij continu hoe onze huurders de dienstverlening waarderen en blijven we alert op het leveren van goede service.

Wij zijn erg blij met het behaalde resultaat en ook wel een beetje trots. Dagelijks werken alle medewerkers er hard aan om de dienstverlening op een goede wijze te leveren. Uiteraard gaan er wel eens zaken mis en dat zijn voor ons ook de punten die extra aandacht vragen en krijgen. Wij willen alle huurders die hebben meegewerkt aan het onderzoek hartelijk danken. Uw (kritische) opmerkingen nemen wij ter harte.

# Resultaten

De resultaten van de meting over het afgelopen jaar zijn:

**Totaalscore** 8

### Verhuizen

**Klantcontact** 7,7

**Woning zoeken** 7,8

**Nieuwe woning** 8,0

**Huur opzeggen** 8,6

### Onderhoud

**Reparaties** 7,9

**Onderhoud** 8,2

# Jaarverslag



**Zoals gebruikelijk kijken we in De Doorkijk kort terug op het afgelopen jaar. De uitgebreide informatie vindt u in het jaarverslag dat in juli op de website van de corporatie wordt geplaatst. Hier lichten wij er vast een paar punten uit.**

Voor onze corporatie was 2019 een goed jaar. Met een zwart randje, dat wel, omdat in het najaar Leo van Dijk, lid van de Raad van Commissarissen, onverwacht overleed. Een goede en betrokken commissaris. Zo kort na de wisseling van de wacht in de raad eind 2018 (twee aftredende en twee nieuwe commissarissen) en in een periode waarin er veel gebeurt, is dat een gemis.

De corporatie staat er goed voor. De organisatie is stabiel en functioneert adequaat, de kosten van de organisatie en de opgaven zijn onder controle, de corporatie is financieel gezond en heeft concrete stappen kunnen zetten op weg naar een gezonde toekomst.

In regionaal verband is veel tijd en energie gestoken in onderzoek naar en gesprekken over de regionale woningbouwopgaven met verrassende uitkomsten, zoals krimp in Wassenaar.

Beide Wassenaarse corporaties spannen zich in om continuïteit in de lokale volkshuisvestingsopgave, zoals vastgelegd in Woonvisie en prestatieafspraken, te waarborgen. De prestatieafspraken met de gemeente gelden voor vier jaar (2017-2020). De corporaties dringen al jaren aan op bestuurlijke steun en ambtelijke kracht om afspraken en voornemens om te zetten in daden.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2019 waren:

- De oplevering aan SWZ Willibrord van cluster 1 van de zorgcampus Poortlaan/Kerkstraat;
- De terugkoop door DUWO (specialist in studentenhuysvesting) van ruim 300 studentenwoningen in Den Haag die wij samen in 2003 hebben gebouwd;
- De verkoop van 46 middel dure huurwoningen (niet-DAEB) in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg;
- De aankoop van 28 sociale huurwoningen (DAEB) aan de Hofcampweg;
- Onze verduurzamingsprojecten Oostdorp (afgerond), Hofcampweg (afgerond), Duivenvoorde (gestart) en Kerkehout (gestart), samen goed voor de aanpak van circa 800 woningen;

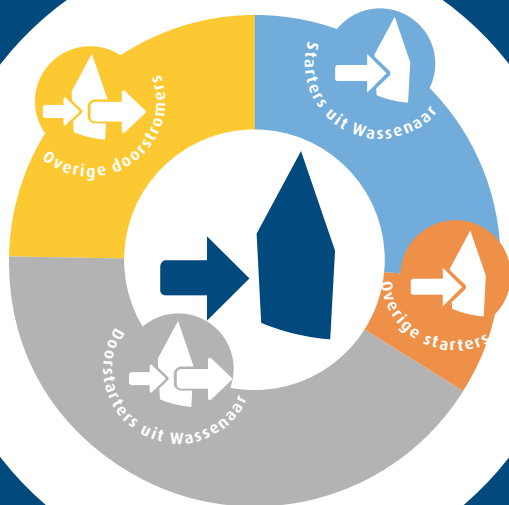
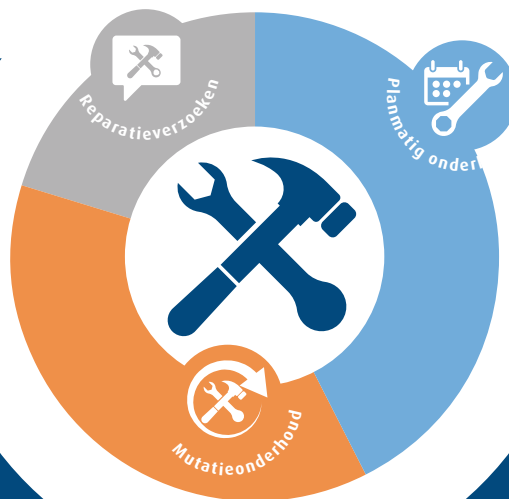


- 106 nieuwe verhuringen, vooral aan Wassenaarders;
- Ontwikkelen van nieuwe projecten zoals Poortlaan (93 woningen), Stokstaartjes (21 woningen), Polanenpark (12 en 8 woningen), Kerkehout (40 woningen), samen met belanghebbende initiatiefnemers zoals de Federatie Ouderenorganisaties of de buurtvereniging en – als het concreet wordt – omwonenden;
- Afspraken over de overname van 1300 woningen van Vestia Westland in samenwerking met de corporatie Wonen Wateringen.

Omdat de mogelijkheden in Wassenaar beperkt zijn en de opgaven in de regio groot, is het voor een gezonde toekomst van de corporatie belangrijk verder te kijken dan de grenzen van de gemeente. Dat is eerder ook al gebeurd bij de samenwerking met DUWO in Den Haag. Nu zetten wij een stap in de richting van Westland. Deze stap krijgt in 2020 een vervolg.

#### Onderhoudsuitgaven

Planmatig onderhoud	€	1.310.000
Mutatieonderhoud	€	1.150.000
Reparatieverzoeken	€	619.000



#### Verhuringen

106

Starters uit Wassenaar	28
Overige starters	8
Doorstarters uit Wassenaar	44
Overige doorstromers	26

#### Uitgaven per euro huur 2018

Personeel	€ 0,10
Onderhoud	€ 0,18
Bijdrage AW en verhuurdersheffing	€ 0,11
Belastingen en verzekeringen	€ 0,04
Overige bedrijfsuitgaven	€ 0,07
Leefbaarheid	€ 0,00
Rente	€ 0,15
Vennootschapsbelasting	€ 0,22
Netto operationele kasstroom	€ 0,12





# Inboedel- verzekering

Het komt regelmatig voor dat huurders worden geconfronteerd met schade aan hun eigendommen door bijvoorbeeld brand, diefstal (inbraak) of lekkage. Vervolgens wordt deze schade geclaimd bij onze corporatie. Als woningcorporatie en eigenaar van de woning zijn wij wel aansprakelijk voor de schade aan de opstal maar niet voor schade aan eigendommen van de huurder. Hiervoor kan de huurder een beroep doen op zijn/haar inboedelverzekering. Als er geen inboedelverzekering is afgesloten, betekent dit dat u als huurder voor 100% opdraait voor de kosten van herstel en/of vervanging van uw eigendommen. Het schadebedrag kan behoorlijk in de papieren lopen, zeker als er sprake is van brand!!

Een inboedelverzekering is een schadeverzekering die schade dekt aan de inboedel in de woning. Inboedel, ook wel huisraad genoemd, is een verzamelnaam voor alle roerende zaken die tot de particuliere huishouding van de verzekerde behoren. Eenvoudig gezegd: alle spullen in en om de woning. Hieronder vallen onder andere kleding, meubels en apparatuur. De verzekering dekt de schade aan spullen door diefstal, brandschade, waterschade en nog veel meer andere oorzaken.

## Heeft u een inboedelverzekering nodig?

Hoewel voor een inboedelverzekering geen wettelijke verplichting geldt, raadt de Wassenaarsche Bouwstichting het afsluiten van een inboedelverzekering sterk aan. De kosten per jaar wegen niet op tegen het financiële risico als er schade in de woning is. Of die schade nu door brand of inbraak ontstaat.

Op internet vindt u tal van aanbieders van inboedelverzekeringen. Vaak kunt u de inboedelverzekering samen met de wettelijk verplichte aansprakelijkheidsverzekering (WA-verzekering) in één pakket combineren. Veel verzekeraars geven ook korting als er meer dan een verzekering wordt afgesloten bij de verzekeraar. U moet zelf zorgdragen voor een juiste inschatting van uw bezit, zodat u zich voor het juiste bedrag kunt verzekeren tegen bijvoorbeeld brand, lekkage of inbraak. Een verzekeraar kan u helpen bij het bepalen van de hoogte van de waarde van uw bezittingen.

## Wat is er dan gedekt door de inboedelverzekering?

Wat er gedekt wordt door een inboedelverzekering, is afhankelijk van welke verzekering u kiest. Er zijn meerdere vormen van inboedelverzekeringen met verschillende dekkingen. De goedkoopste is niet altijd de beste! Het is belangrijk dat uw inboedelverzekering in ieder geval de volgende zaken dekt:

- Brandschade
- Beroving en afpersing met geweld
- Diefstal en vandalisme
- Explosieschade (ontploffing)
- Schade door blikseminslag
- Schade door omgevallen bomen

- Schade door rellen
- Stormschade
- Waterschade
- Gevolgschade aan behang en vloerbedekking door waterschade
- Vandalisme aan en diefstal van tuinmeubilair en spullen die in de tuin of op het balkon staan

## De inboedelverzekering regelt ook vervangende huisvesting

Een inboedelverzekering regelt ook vervangende huisvesting op het moment dat uw woning onbewoonbaar wordt verklaard bij brand of grote waterschade. Daarnaast schakelt zij dan ook vaak bedrijven in die de schade aan uw inboedel vakkundig kunnen herstellen. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft geen verplichting vervangende huisvesting te regelen!

## Glasverzekering

Voor schade aan glas in de woning bent u als huurder ook zelf aansprakelijk. Wij bieden onze huurders een glasverzekering aan. De premie voor deze verzekering is opgenomen in de servicekosten en bedraagt momenteel € 2,10 per maand. Het voordeel is een laag tarief en gemak bij glasbreuk, dat direct zonder verdere kosten door ons wordt hersteld. Is er sprake van schade aan glas dan kunt u – indien u bij ons een glasverzekering heeft afgesloten – dit melden via telefoonnummer **0800 -0226100** (gratis en 7 dagen per week, 24 uur per dag bereikbaar). U wordt dan direct geholpen en hoeft uw glasschade niet meer bij ons te melden.

Heeft u nog geen glasverzekering bij ons afgesloten maar wilt u dit alsnog doen? Neem dan contact met ons contact op zodat wij dit voor u kunnen regelen. Wij zijn telefonisch bereikbaar op 070 – 511 46 90 (maandag tot en met donderdag van 08.00 tot 17.30 uur en op vrijdag van 08.00 tot 16.00 uur). Gedurende deze tijden bent u ook welkom op ons kantoor aan de Starrenburglaan 1. Daarnaast kunt u via onze website [www.wassenaarschebouwstichting.nl](http://www.wassenaarschebouwstichting.nl) een contactformulier invullen en daarop aangeven dat u een glasverzekering wilt afsluiten.



Beste lezer,

Met het oog op deze Doorkijk ben ik even gaan lezen wat ons de eerste helft van 2020 heeft beziggehouden. En dat is meer dan dat ik dacht... Toch valt dat ook weer in het niets bij hoe het coronavirus om zich heen grijpt en ons, gewild of ongewild, allemaal bezighoudt. Op het moment van schrijven zijn er zeven ziekenhuisopnames van Wassenaarders bekend, op ruim 26.000 inwoners. Dit relativeert maar poetst de economische schade niet zomaar weg. Dus vanachter mijn laptop hoop ik dat iedereen gezond blijft, wie ziek is snel beter wordt en dat we de economische schade beperkt weten te houden.

Dan toch naar hetgeen ons als Huurdersvereniging De Wassenaarsche heeft beziggehouden. Dit varieerde van achterpaden tot fietsbeugels en van de jaarlijkse huurverhoging tot aan vervanging van rookmelders. We hebben de prestatieafspraken voor 2020 mede ondertekend en hebben meegewerkt aan een onderzoek van RIGO (onderzoeksbureau) naar de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. Genoeg interessante onderwerpen dus, maar ik wil er toch graag twee specifiek uitlichten.

Als eerste hebben wij een toelichting gekregen op de potentiële overname van Westlandse woningen van Vestia door de Wassenaarsche Bouwstichting. Een bijzonder proces; het lijkt de enige manier om meer sociale huurwoningen in portefeuille te krijgen want bouwen in Wassenaar blijkt al lang een bijzonder stroperig proces. In de loop van dit jaar wordt bekend of dit doorgaat en wat daar de consequenties van zijn. De huurdersvereniging wordt hier nauw bij betrokken.

Als tweede hebben wij ons hard gemaakt voor een soort beloning in natura voor huurders die al lang in een woning wonen. Hoe deze pilot er precies uit ziet, leest u elders in dit blad. Mooi om te zien dat de Wassenaarsche Bouwstichting open stond en staat voor onze ideeën en dit ook uiteindelijk tot haar beleid heeft gemaakt.

Mocht u meer willen weten over de onderwerpen of een keertje willen aanschuiven aan onze Ronde Tafel, stuur dan een mailtje met uw gegevens naar [wbs@wabs.nl](mailto:wbs@wabs.nl) onder vermelding van 'Contact met HVW', dan zullen wij zo snel mogelijk contact met u opnemen.

Voor nu wens ik u en uw dierbaren vooral een goede gezondheid. Zorg goed voor uzelf en houd oog voor de medemens.

Met vriendelijke groet,  
Dianca Berendsen  
Voorzitter Huurdersvereniging De Wassenaarsche



## De ronde tafel

Tijdens de bijeenkomsten van de ronde tafel kwamen onder andere de volgende onderwerpen ter sprake:

De jaarlijkse huurverhoging: het voorstel van de Wassenaarsche Bouwstichting is goedgekeurd.

Er komen ondergrondse vuilcontainers bij de Ernst Casimirstraat.

Mevrouw Margriet de Wit heeft hier veel tijd en energie ingestoken.

De Wassenaarsche Bouwstichting neemt de vervanging van de vaste rookmelders in de complexen op in het planmatig onderhoud en start binnenkort met het vervangen van de melders waarvan de houdbaarheidsdatum is verstreken.

De jaarlijkse algemene ledenvergadering die op 25 mei was gepland, kon in verband met het uitbreken van het coronavirus niet doorgaan.

Deze vergadering hopen wij op een later tijdstip te kunnen houden.

Niemand is  
alleen,  
dit bericht is voor  
iedereen!

Huurdersvereniging De Wassenaarsche wenst u en uw dierbaren vooral een goede gezondheid. Zorg goed voor uzelf en houd oog voor de medemens.

Met grote verslagenheid ontvingen wij het bericht dat is overleden

### **Kees van Wissen**

Kees was een betrokken lid van onze Bewonerscommissie Centrum.

Wij wensen zijn vrouw, kinderen en kleinkinderen heel veel sterkte met dit grote verlies.


Huurdersvereniging de Wassenaarsche



Jaap van Egmond, secretaris van de bewonerscommissie Tranendal

# Huurdersvereniging De Wassenaarsche

Huurdersvereniging De Wassenaarsche kent diverse bewoners- en complexcommissies. Via De Doorkijk willen wij u kennis laten maken met huurders die actief zijn in één van deze bewoners- of complexcommissies. Als eerste in deze reeks stelt Jaap van Egmond zich aan u voor. Jaap is secretaris van de bewonerscommissie Tranendal.



**Ik ben Jaap van Egmond, 67 jaar en geboren in Wassenaar. Sinds 1976 ben ik gehuwd met Loes en samen hebben wij drie kinderen en vier kleinkinderen.**



Onze huidige woning kregen wij in januari 1985 en wij wonen er nog steeds met veel plezier. Ik kwam in aanraking met de toenmalige bewonerscommissie Duivenvoorde/Kempenaer en er werd gevraagd of ik interesse had om hiervan ook deel uit te maken. Daar moest ik uiteraard even over nadenken. Uiteindelijk heb ik plaatsgenomen in de bewonerscommissie. Vraagt u mij niet wanneer dit was want dat weet ik echt niet. Na diverse wisselingen van de leden is uiteindelijk de huidige bewonerscommissie ontstaan. Deze club mensen is alweer heel wat jaren actief in onze wijk.

## Groot(s) onderhoud

Als bewonerscommissie hebben wij de samenwerking met de Wassenaarsche Bouwstichting altijd als zeer prettig en leerzaam ervaren. In 2005 startten de voorbereiding van een groot onderhoudsproject aan de 71 woningen in onze wijk. Vanuit de bewonerscommissie werd een projectteam gevormd die zich, in samenwerking met een team van de Wassenaarsche Bouwstichting, bezig ging houden met het onderhoud. Uiteindelijk, na veel bijeenkomsten, startten in 2007 de werkzaamheden. Het hele project duurde tot ver in 2008, in die periode hebben de woningen van boven tot onder een opknapbeurt ondergaan. Het eindresultaat mocht er dan ook zijn. De gehele wijk had een nieuw aanzicht gekregen.

En in 2018 en 2019 waren de flats aan de Hofcampweg aan de beurt om opgeknapt te worden. Deze flats werden voorzien van nieuwe kozijnen, er kwamen zonnepanelen op het dak en in de woningen werd mechanische ventilatie aangebracht. De bergingen werden voorzien van plafondisolatie zodat er geen kou meer door de vloer van de eerste woonlaag kan komen.

## Tranendal

Op een gegeven moment kwam ik op het idee om onze bewonerscommissie een andere naam te geven. Ik vond het een goed idee om de naam 'Tranendal' te verbinden aan onze wijk. De wijk had deze naam gekregen vanwege de 'hoge' huren.

Het verhaal hierachter is terug te lezen in het jubileumboek van de Wassenaarsche Bouwstichting: Sociaal ondernemen in een kapitalistisch bolwerk. Na overleg met de andere leden besloten we dit plan gestalte te geven. Mijn buurmeisje, die in de grafische sector werkt, heb ik gevraagd een logo te ontwerpen. Het resultaat is te zien aan ons briefhoofd.

Ik doe het werk voor de bewonerscommissie tot op de dag van vandaag nog steeds met veel plezier. Ik ben inmiddels met pensioen en met mijn gezondheid gaat het na een zeer zware periode weer stukken beter. Vervelen doe ik me zeker niet met vier schatten van kleinkinderen.

Wat ik persoonlijk jammer vind, is dat de saamenhorigheid in onze wijk de laatste jaren steeds minder is geworden. Toen ik hier in de wijk kwam wonen, waren er nog veel oude bewoners die hier al vanaf 1958 woonden. De meeste bewoners kenden elkaar. Tegenwoordig is dat een stuk minder. Ik zou willen vragen aan de bewoners hoe wij er weer een gezellige woonwijk van kunnen maken. Alle ideeën zijn van harte welkom.

Jaap van Egmond

*Wij ervaren de samenwerking met de Wassenaarsche Bouwstichting als zeer prettig en leerzaam*



## Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken kunnen schriftelijk dan wel telefonisch worden doorgegeven. Schriftelijk via de daarvoor bestemde antwoordkaart of e-mail. Telefonisch tijdens kantooruren via het algemene telefoonnummer **070 - 511 46 90**.

Voor dringende reparaties buiten kantoor tijden kunt u bellen met het nummer **070 - 511 46 90** waarna u de wachtdienst aan de telefoon krijgt.

Bij dringende klachten over uw centrale verwarming buiten de kantooruren kunt u direct bellen met de fa. Schaap **070 - 511 37 73**.

## Huuropzeggingen

Een huuropzegging dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste één maand. De huuropzegging kan elke werkdag ingaan. Er liggen bij onze balie formulieren om de huur op te zeggen. U kunt via onze website ook een formulier downloaden.

## Service

Ons kantoor is geopend van maandag t/m donderdag van 8.00 tot 17.30 uur en vrijdag van 8.00 tot 16.00 uur.



Bezoekadres:  
Starrenburglaan 1,  
2241 NA Wassaenaar

Postadres:  
Postbus 2018,  
2240 CA Wassaenaar

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

## Glasschade

Heeft u bij ons een verzekering afgesloten voor glasschade? Dan kunt u glasschade direct melden bij onze verzekeraar **0800 - 0226100**.

Dat kan ook als u geen verzekering heeft, maar dan ontvangt u achteraf een rekening.

## Geschillencommissie

Indien u van mening bent dat uw klacht binnen de Wassaenaarsche Bouwstichting, ook na een rappel of beroep op de directie, niet op een correcte wijze is afgehandeld kunt u zich schriftelijk wenden tot de Geschillencommissie.

Het adres is:

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Postbus 610, 3300 AP Dordrecht

E-mail: [info@gcwzh.nl](mailto:info@gcwzh.nl)

## Bereikbaarheid Huudersvereniging

Huudersvereniging De Wassaenaarsche,

Postbus 2070, 2240 CB Wassaenaar

Website: [www.gcwzh.nl](http://www.gcwzh.nl)

