

De Doorkijk

Jaargang 47 | nummer 1



In deze editie

Energielabels

Jaarlijkse huurverhoging en

wet eenmalige huurverlaging 2021

Van de huurdersvereniging

Beloning trouwe huurders

Margriet de Wit



Wassaenaarsche
Bouwstichting

De Doorkijk

**De Doorkijk is een uitgave
van de Wassenaarsche
Bouwstichting.**

Oplage
3.000 exemplaren

Redactie
Wassenaarsche Bouwstichting, Wassenaar

Interviews en eindredactie
Lemniscaat omgevingscommunicatie

Ontwerp/Opmaak
Clownfish Creatieve Communicatie, Wassenaar



Wassenaarsche
Bouwstichting

Inhoud

4 'Steunpunt Westland' verwelkomt meer dan 760 nieuwe huurders

6 Energielabels

7 Collumn
Ad Zopfi

8 Energiebesparende maatregelen Duivenvoorde
"Ik merk meteen verschil in de maandlasten!"

9 Fit & Proper
Arthur de Groot

10 Puzzel

12 Jaarlijkse huurverhoging
en wet eenmalige huurverlaging 2021

14 De Wassaarsche Bouwstichting verduurzaamt

16 De huismeester maakt het verschil!
Prettig en vertrouwd wonen bij de Wassaarsche Bouwstichting

18 Energie besparen in Duivenvoorde en Kerkehout
Enquête: Wat vinden de bewoners?

20 Van de huurdersvereniging

21 Beloning trouwe huurders

22 Interview
Margriet de Wit

'Steunpunt Westland' verwelkomt meer dan 760 nieuwe huurders

Op 31 december 2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting 760 woningen in het Westland van Vestia overgenomen. De verkoop is onderdeel van de afwikkeling van de financiële problemen bij Vestia uit 2012. Het liep daar toen erg mis met derivaten. Huurders mogen hiervan niet de dupe worden. Wij willen voor hen weer een 'huisbaas' zijn die kan doen wat nodig is. Per 1 april jl. is het beheer van Vestia overgedragen aan de Wassenaarsche Bouwstichting.



Adres
Steunpunt Westland
Laterastraat 10, 2672 HE Naaldwijk

Onze nieuwe huurders uit het Westland kunnen nu met al hun vragen terecht bij het gloednieuwe Steunpunt Westland in Naaldwijk, bijvoorbeeld over reparatieverzoeken, huurbetalingen, incasso en overlast. Het is een bewuste keuze van de Wassenaarsche Bouwstichting om dichtbij de huurders kantoor te houden.

De hoogste tijd om Team Steunpunt Westland aan u voor te stellen!

Het team bestaat uit een mutatieopzichter Harry van Duffelen, huurincassomedewerker Anne-Marie Timans, senior woonconsulent Jacqueline Leiwakabessy en medewerker klantencontact Rachida Srour. Wij hopen in de nabije toekomst ook nog een nieuwe collega wijkbeheerder te mogen verwelkomen.



Jacqueline Leiwakabessy
senior woonconsulent

Ieder zijn eigen rol voor de bewoners

Harry van Duffelen is verantwoordelijk voor de technische oplevering van de mutatiewoningen in het Westland. Anne-Marie Timans bewaakt de huurbetalingen, Jacqueline Leiwakabessy is verantwoordelijk voor het verhuurproces en het sociaal beheer. Rachida Srour is het eerste aanspreekpunt voor de huurders en neemt alle vragen en reparatieverzoeken aan.

Jacqueline: "Bovenstaande zijn de werkzaamheden in grote lijn. Om een steunpunt draaiende te houden komt er echt nog wel meer bij kijken. Wij zijn voor onze huurders het aanspreekpunt."

Veranderingen voor de bewoners

Rachida: "De communicatie met de bewoners verloopt prettig. Zij zijn zowel door Vestia als door ons al eerder op de hoogte gebracht van de wijzigingen."

Wij hebben de indruk dat het voor hen een opluchting is nu te weten waar zij aan toe zijn." Harry: "De huurders hebben nu een andere huurbaas, verder zijn er niet veel veranderingen."

Klein team

De samenwerking in een klein team bevalt de medewerkers. Een deel van het team kent elkaar al vanuit het kantoor in Wassenaar. Anne-Marie: "Na ruim een maand intensief samenwerken voelt het ook met onze nieuwe collega als vanouds."

Het team zit goed op één lijn: "Wij maken ons sterk net als in Wassenaar een laagdrempelige organisatie te zijn. Wij hopen dan ook dat onze huurders in het Westland ons gemakkelijk weten te vinden."



Harry Van Duffelen
mutatieopzichter

Anne-Marie Timans
huurincassomedewerker

Rachida Srour
medewerker klantencontact

Energielabels

Naar aanleiding van vragen in het overleg met de Huurdersvereniging geven wij hierbij uitleg over het energielabel en waarom er door de tijd heen verschillen optreden.

Het energielabel helpt ons om een huis comfortabeler en energiezuiniger te maken. Het laat in één oogopslag zien of een woning zuinig of onzuinig is. Dat is handig, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu! Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Het energielabel wordt landelijk geregistreerd en kan op verschillende manieren worden opgevraagd. Op het jaarlijkse voorstel voor de huuraanpassing staat het label vermeld.

Het lijkt allemaal simpel en overzichtelijk en eenduidig, maar dat is het niet helemaal. Want een energielabel is een momentopname. Het wordt berekend en geregistreerd op verschillende momenten, bijvoorbeeld als een woning opnieuw wordt verhuurd, of na een aanpassing van de woning. Daarbij wordt gerekend met de rekenregels zoals die op dat moment gelden. En die rekenregels zijn de laatste jaren nogal eens gewijzigd. Daarnaast zijn labels gebaseerd op stappen, waardoor het kan zijn dat een rekenkundig klein verschil net kan leiden tot een indeling in een stap hoger of lager.

Dat betekent in de praktijk dat – op het oog vergelijkbare woningen – een verschillend label kunnen hebben. Dat zullen geen grote verschillen zijn, maar toch. Een rekenkundig verschil maakt een woning overigens niet meer of minder energiezuinig.

De energierekening hangt uiteindelijk af of je zuinig stookt, hoeveel warm water je gebruikt, hoeveel apparaten je hebt en hoe intensief je die gebruikt. In woningen met eenzelfde energielabel kan daarom het energieverbruik heel verschillend zijn. Tijdens Energieparty's die volgen op verduurzamingsprojecten die wij uitvoeren, besteden wij hier aandacht aan.

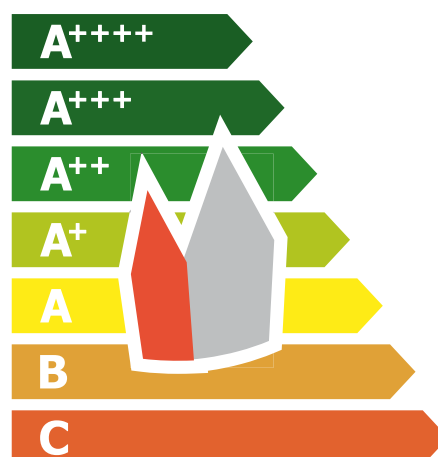
De energieprestatie telt mee in het puntenaantal van een huurwoning. Een betere energieprestatie levert meer huurpunten op. Sinds 2021 wordt het energielabel bepaald op basis van het primair fossiel energiegebruik van een woning. Deze vervangt de Energie-Index.

De energieprestatie kan sinds 1 januari 2021 op 3 manieren zijn bepaald:

- a. het oude energielabel: registratie vóór 1-1-2015;
- b. de Energie-Index: registratie op of na 1-1-2015;
- c. het energielabel op basis van primair fossiel energiegebruik: registratie op of na 1-1-2021.

Een Energie-Index of energielabel blijft 10 jaar geldig.

Een nuttig instrument zo'n label, maar veranderingen in rekenregels maken het soms lastig te volgen en te vergelijken.





Ad
Zopfi

Column

In december heb ik het in mijn column gehad over de woningen die wij als Wassenaarsche Bouwstichting zouden overnemen van Vestia Westland. Dat is op 31 december 2020 ook gebeurd.

Tot 1 april 2021 heeft Vestia de woningen nog beheerd, maar inmiddels doen wij dat zelf en zijn wij niet alleen eigenaar van 760 woningen, maar vooral de 'huisbaas' van 760 voor ons nieuwe huurders.

Die krijgen nu voor het eerst de Doorkijk in de bus. Een mooie gelegenheid om deze huurders hartelijk welkom te heten, binnen onze corporatie en de met ons verbonden huurdersvereniging.

Wij willen voor deze huurders net zo'n goede 'huisbaas' zijn als wij dat al bijna 110 jaar zijn voor onze Wassenaarse huurders. Niet ver weg, maar dichtbij. Niet alleen via de telefoon of digitaal, maar ook met een kantoor.

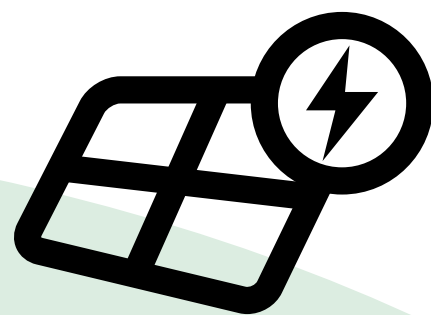
"Contact met onze huurders vinden wij belangrijk"

Contact met onze huurders vinden wij belangrijk. Dat geldt ook voor het nakomen van afspraken. Niet alles zal goed gaan, maar wij voelen ons gesteund in onze aanpak omdat wij nu al bij na 25 jaar goede beoordelingen van onze dienstverlening krijgen door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De kwaliteitsmetingen worden door KWH doorlopend onder onze huurders uitgevoerd.

Wij zijn in verhouding tot Vestia een kleine corporatie. Dat betekent ook dat wij met relatief weinig mensen al het werk moeten verzetten. Maar bij dat werk proberen wij altijd oog en oor te hebben voor wat de huurder vraagt en nodig heeft. Wij zijn een organisatie van 'vlees en bloed' ('mensen maken de organisatie') daarom laten wij u in de Doorkijk kennis maken met onze collega's.

Met de verkoop van Vestia woningen in het Westland, Pijnacker-Nootdorp en andere zogenaamde maatwerkgemeenten, zijn de financiële problemen voor Vestia en de corporatiesector nog steeds niet opgelost. Daarom wordt er gewerkt aan een volgende stap, waarbij alle corporaties in Nederland mee doen en Vestia verder gaat als drie afzonderlijke corporaties in Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer-Delft. Ik hoop van harte dat dit een goede oplossing is. Zodat er straks voor alle huurders van Vestia weer een 'huisbaas' is die kan doen wat nodig is, zonder de blik de hele tijd op de portemonnee gericht te hebben.

“Ik merk meteen verschil in de maandlasten!”



José Koenrades was van begin 2020 tot voorjaar 2021 als bewoner van de wijk Duivenvoorde lid van de projectgroep: bewoners dachten en beslisten actief mee over de duurzaamheidsmaatregelen in de wijk. Hoe ervaarde José dit en hoe is het resultaat geworden?

Ja stemmen voor energiebesparende maatregelen!

“Het begon in april 2020. We kregen een brief waarin stond dat de Wassenaarsche Bouwstichting wilde gaan verduurzamen in onze wijk, mits 70 % van de bewoners het eens zou zijn. Ik stemde meteen voor. Net als anderen die ik sprak. Je hoorde vooral: “Dat werd tijd!”

Tochtig, koud, hoge energierekening

Mijn reden om vóór te stemmen: het was een tochtig huis, altijd koud, je moest veel stoken om het een beetje behaaglijk te krijgen. De belangrijkste reden voor mij dus: het verbeteren van mijn wooncomfort. Later hoorde ik dat we ook zonnepanelen konden nemen, hartstikke fijn.

Meediscussiëren en beslissen

Toen bekend was dat het doorging, kregen we een brief met de vraag of je in de projectgroep wilde. Het leek me goed om erbij betrokken te zijn, om mee te discussiëren. Er kon gestemd worden wie erin mocht en uiteindelijk werd ik gekozen. Samen met nog vier mensen. Ik als enige vrouw. Dat gaf vast de doorslag voor de keuze voor mij!

De projectgroep als aanspreekpunt

Als projectgroep kwamen we van tevoren een aantal keer bij elkaar om te bespreken wat er ging gebeuren. Wij kregen te horen wie de aannemer werd en we kregen de planning. De Wassenaarsche Bouwstichting hield ons goed op de hoogte.

We mochten meebeslissen over de kleuren van de buitenkant voor het schilderen. Wijkbewoners konden contact met ons opnemen bij vragen. In verhouding viel het mee hoeveel mensen uiteindelijk bij mij aan de deur zijn geweest. Ik ben wel een aantal keer 'doorgeefluik' geweest, tussenpersoon tussen de mensen uit de wijk en de bouwstichting. Met spoedklachten gingen mensen zelf rechtstreeks naar de Wassenaarsche Bouwstichting.

Corona-vertraging

Door Corona is er wel wat vertraging ontstaan. Zo was bijvoorbeeld de nieuwe dakkapel maart geplaatst, maar deze werd drie weken erna pas afgewerkt. Tijdelijk werd het met zijltjes dichtgemaakt, dat was niet fijn. Er kwam storm en regen, sommige mensen kregen lekkages. Het lag niet aan de aannemer, maar aan het Corona-gebeuren. Ook het schilderen binnen ging anders. In het begin was iedereen erg bezig met afstand houden, iedereen was toch een beetje bang.

Ingrijpend, maar van korte duur

Ja, de verbouwing was natuurlijk wel ingrijpend. We hadden zeker een week of 6/7 steigers tegen het huis. Constant konden dingen naar beneden vallen. We konden onze auto niet parkeren. Het geeft overlast, maar dat weet je van tevoren. Het hoort erbij. Ik heb het niet echt als probleem ervaren. Dat moet maar dan. Ook geen probleem. Het is van korte duur. Ze zijn bezig met verbeteren. Spectaculair om de dakkapellen naar boven getakeld te zien worden. En alles is meteen weer mooi geschilderd, het is echt opgeknapt.

Direct verschil in de maandlasten

Zonnepanelen, erg fijn! Echt een pre. Daar betaal je een gebruiksvergoeding voor, € 12,50 of € 15,00 extra per maand. Door de mooie warme zomer, kreeg ik meteen € 440,- terug van de energielasten. Zo is energiebesparing direct voor meer mensen bereikbaar.

Het resultaat van de maatregelen: een 8 en een 6

Ik ben tevreden: een 8 voor de verbouwing, want het ging snel en goed (zover als dat kon in verband met Corona). Ook de communicatie met de aannemer liep uitstekend. Er was een Leegstaande woning waar je naartoe kon gaan om je klachten/vragen te stellen. Iedereen had het telefoonnummer van de uitvoerder en als je belde, werd je goed geholpen.

Verder geef ik het rapportcijfer 8 voor het resultaat boven en een 6 voor beneden. Het is boven aanzienlijk meer comfortabel en ook warmer. Dat komt met name doordat onze kruipruimte niet geïsoleerd kon worden (het was te laag). Je voelt de kou nog onder de keuken vandaan komen. Het isoleren had wel gekund, maar dan had de hele vloer eruit moeten voor eigen kosten, al je meubels eruit, heel ingrijpend. Slechts twee of drie mensen hebben dat gedaan.

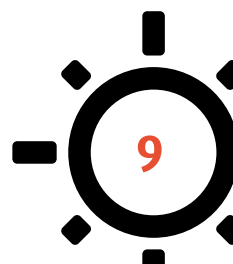
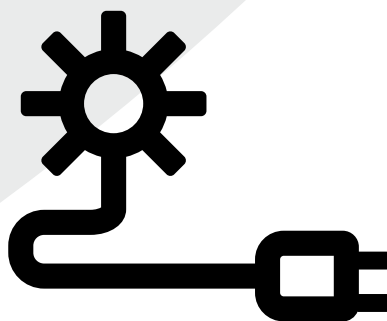
Wat ook verschil had gemaakt: nieuw dubbel glas. Dat was bij ons niet aan de orde, omdat dat nog niet 'oud' genoeg was. Ook de geluidsoverlast van het verkeer van de doorgaande weg waar wij aan wonen is daardoor niet veranderd. Er is nog een randje kit aangebracht, maar dat heeft niet geholpen. Daarnaast heb ik nieuwe roosters in de kozijnen gekregen, dat is wel prettig.

Tip: Meteen vóór stemmen!

Voor andere huurders die in aanmerking komen voor energiebesparende maatregelen zeg ik: "Meteen vóór stemmen!" Het is echt opgeknapt, mijn wooncomfort is vooral boven verbeterd en ik bespaar op mijn energielasten!

Belangrijkste: maak je niet te druk

Laat het verder gewoon over je heen komen, maak je niet te druk, het is even nodig. Het gaat voorbij. Je wordt lekker vroeg wakker elke ochtend. Je kunt er niets aan veranderen. Je doet het voor de verbetering.



Column Fit & Proper

door: Arthur de Groot



In de laatste versie van de Woningwet staan strengere regels voor de benoeming van commissarissen van woningcorporaties. Commissarissen worden sinds 2015 getoetst op twee dingen: fit en proper moeten wij zijn, in de Engelse betekenis. Wij worden als commissarissen dus doorgelicht op geschiktheid en betrouwbaarheid. De Autoriteit woningcorporaties voert deze toets namens de minister uit. Tijdens het onderzoek nodigt zij de kandidaten vaak uit voor een persoonlijk gesprek en kan zij referenties nagaan. De Autoriteit woningcorporaties maakt bij haar onderzoek ook gebruik van informatie van de Belastingdienst. Ook surft zij het internet af en raadpleegt zij openbare bronnen zoals registers. Alles om te voorkomen dat iemand op een positie komt die niet geschikt of betrouwbaar zou zijn.

Pas als er een positief advies ligt, kan een commissaris beginnen. Maar daarmee is de kous nog niet af. Na vier jaar is bij herbenoeming wéér een check nodig. Ook in de tussentijd wordt niet stil gezeten: elk jaar bespreekt de Raad van Commissarissen hoe zij zelf vindt dat het gaat in de onderlinge samenwerking. Het ene jaar doen we dat helemaal zelf het andere jaar nodigen we iemand uit die ons daarbij adviseert. Zo houden wij elkaar scherp.

Wij hebben in de Raad afgesproken er dit jaar ook over te vertellen in de Doorkijk. De Raad kijkt terug op een intensief jaar omdat in 2020 opvallende stappen zijn gezet, zoals het kopen van veel woningen. Bovendien was er de Covid-pandemie met forse invloed op de gebruikelijke manieren van bijeenkomen. Bij digitaal vergaderen in de avonden was de Raad niet steeds op haar best, wij kwamen niet altijd goed uit de verf. Het was daarom fijn dat wij veel vergaderingen toch nog op het kantoor in Wassenaar konden houden. Het algemene beeld is dat de Raad doet wat zij moet doen en dus naar behoren functioneert. De leden vullen elkaar goed aan en zijn tot een sterker team gevormd, in een sfeer van openheid. Het is duidelijk dat geen van de leden moeilijke punten uit de weg gaat en bij elkaar doorvraagt. Natuurlijk twijfelen wij ook wel eens ergens over. Doet de corporatie er wel goed aan om dit of dat te doen? Juist door twijfelpunten te bespreken kan de besluitvorming beter worden. Twijfel mag niet ondersneeuwen dus daar letten wij goed op.

Juist door twijfelpunten te bespreken kan de besluitvorming beter worden.

Voor wie meer wil weten wat wij doen en waarom wij ergens 'ja' of juist 'nee' tegen zeggen, kan altijd een commissaris aan haar of zijn jasje trekken bij de huurdersbijeenkomsten. Wij komen daar ook om uitleg te geven, vragen te beantwoorden en te horen wat bij de huurders leeft.

Winnaar automatische incasso

Onder de huurders die de huur via een automatische incasso betalen verloot de Wassenaarsche Bouwstichting ieder halfjaar drie maal € 50,00. Deze keer zijn de winnaars: M.C. Peereboom, A. Groeneveld-v.d. Hout, en L.M. Woerkens. Van harte gefeliciteerd!

Wilt u ook kans maken op € 50,00? Vul dan het machtigingsformulier voor automatische incasso in. Formulieren zijn verkrijgbaar bij ons in kantoor en via onze website www.wassenaarschebouwstichting.nl.

Sudoku

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!

Eenvoudig

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

Oplossing

		9				7		
--	--	---	--	--	--	---	--	--

Moelijk

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

			2				5	
--	--	--	---	--	--	--	---	--

Oplossing

Heeft u de oplossing gevonden? Stuur deze dan vóór 1 augustus 2021 naar de Wassenaarsche Bouwstichting, Postbus 2018, 2240 CA Wassenaar of stuur een email naar 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 2020) zijn:

R. Harders, A. de Lange en J. van der Helm

Van harte gefeliciteerd! Zij hebben hun prijs ondertussen ontvangen.

De juiste oplossing was:

Kerstverhaal

Jaarlijkse huurverhoging



De huurprijs van sociale huurwoningen in Nederland gaat jaarlijks per 1 juli omhoog. De regering bepaalt het maximale huurverhogingspercentage. Voor 2021 heeft de regering bepaald dat er vanwege de coronacrisis geen huurverhoging voor alle sociale huurders in Nederland.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft besloten dat alle huurders, ook van de vrije sector huurwoningen geen jaarlijkse huurverhoging krijgen per 1 juli 2021.

Uitzondering: als er in een woning energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd, is daaraan wel een huurverhoging verbonden.



Wet eenmalige huurverlaging 2021

In december 2020 heeft de regering besloten dat een groep huurders in 2021 recht heeft op een eenmalige huurverlaging. Misschien geldt dit ook voor u. Huurt u een sociale huurwoning en is uw huur te hoog voor uw inkomen? Voldoet u ook aan de andere voorwaarden? Dan heeft u per 1 mei de huurverlaging automatisch van ons gekregen.

De eenmalige huurverlaging 2021 in het kort:

- De huurverlaging is voor huurders die een sociale huurwoning huren die te duur is voor hun inkomen.
- Om te bepalen wie recht heeft op deze eenmalige huurverlaging kijken wij naar de netto huurprijs van uw woning en naar het inkomen van alle personen die op het adres staan ingeschreven. De netto huur is de kale huur zonder servicekosten.
- De Belastingdienst controleert of uw inkomen aan de voorwaarden voldoet. Zij kijken naar het inkomen dat u had in 2019. De Belastingdienst vertelt ons alleen of uw inkomen hoger of lager is dan de inkomensgrens die de overheid heeft bepaald.
- De huurverlaging geldt alleen voor sociale huurwoningen met een netto huur vanaf € 633,25. Is uw netto huur lager dan € 633,25, dan komt u niet in aanmerking voor deze eenmalige huurverlaging.
- Huurt u een woning met een huur boven de € 752,33, dan heeft u in principe geen recht op huurverlaging.

Mijn gezamenlijk inkomen is in 2020 gedaald. Wat nu? Misschien komt u dan toch in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging. In dat geval vraagt u zelf de huurverlaging bij ons aan. Doe dit voor 31 december 2021. U moet dan kunnen laten zien dat u al minimaal zes maanden een (gezamenlijk) inkomen heeft dat aan de voorwaarden voldoet. U kunt dit laten zien met minimaal 6 recente loonstroken, uitkeringsspecificaties en een uittreksel Basis Register Personen.

Proefberekening bij huurverlaging

Met een lagere huurprijs krijgen huurders misschien minder huurtoeslag. Met een lager inkomen misschien juist meer. Wat betekent dit voor de huur?

Doe hier de proefberekening:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>

Meer informatie

Kijk voor informatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties op <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/>

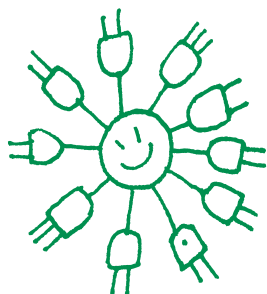
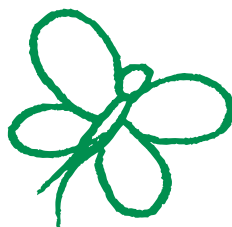
Vragen?

Stuur een mail naar wbs@wabs.nl of bel ons op 070 – 511 46 90 (Wassenaar) of 0174-231300 (Westland).



De Wassaenaarsche Bouwstichting verduurzaamt

De Wassaenaarsche Bouwstichting zit midden in de aanpak van 1.200 huurwoningen in het kader van het verduurzamen van de woningvoorraad. Dat is ruim 60% van onze totale woningvoorraad in Wassaenaar. Die aanpak komt neer op het isoleren van woningen, aanpassen van ventilatiesystemen en het plaatsen van zonnepanelen. Door deze aanpak krijgen alle huurwoningen met een energielabel D of hoger uiteindelijk een label A of B. In eerste instantie was het doel gemiddeld label B in 2021. Dat doel is eind 2020 bereikt, maar het werk gaat nog door tot in 2027.





Het is een project van circa 10 jaar en het betekent een investering van ongeveer € 30 mln., waarbij ook andere bouwkundige verbeteringen, vooral bij de vooroorlogse woningcomplexen, zijn inbegrepen.

Als je dit vraagt van je huurders, dan moet het energiegebruik in de eigen organisatie ook op orde zijn. Met de uitbreiding van het kantoor zijn wij al in 2010 overgegaan op een warmtepomp en gebruik van warmte-koude-opslag (WKO) in de bodem. Het gasverbruik is geminimaliseerd. Recent zijn circa 230 zonnepanelen geplaatst op de daken van ons kantoor en zijn alle bedrijfsauto's vervangen door elektrische auto's. De elektrische energie die nog moet worden ingekocht komt van Hollandse Wind. Daarmee is de bedrijfsvoering met ingang van 2021 nagenoeg CO²-neutraal.

Als maatschappelijke organisatie heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een voorbeeldfunctie. Wij doen wat nodig en mogelijk is, maar zullen nooit klakkeloos in dure oplossingen investeren. De kosten en baten moeten in verhouding tot elkaar staan. Dat begint bij het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen, bijvoorbeeld door te isoleren of te besparen. Daarna kijken wij na alternatieve oplossingen (installaties die draaien op elektriciteit i.p.v. gas en water, lucht en bodemwater als warmtebron) en vervolgens naar alternatieven voor de brandstof.

Het zal nog wel even duren voordat alle woningen van het gas af zijn. Maar wij hoeven niet te wachten met het zetten van de eerste stappen. Daar werken wij nu aan!





De huismeester maakt het verschil!

Prettig en vertrouwd wonen bij de **Wassenaarsche Bouwstichting**



Barry Willemse is sinds eind vorig jaar huismeester in 6 complexen van de Wassenaarsche Bouwstichting: Oosterhof, Hillenaarlaan, Ernst-Casimirstraat, Sophiekehove, Luciehof, Bonte Os.

In deze complexen wonen mensen van 60 tot 90 jaar. Bewoners zijn blij met zijn hulp. De frontoffice krijgt bij reparatieverzoeken in deze complexen regelmatig de vraag: "Komt Barry dan wel?"

Als bewoners vragen hebben, gaat Barry in gesprek

Reparaties zijn zo gedaan ...

Barry: "Mijn werk is gedeeltelijk technisch en gedeeltelijk sociaal. Bij de technische kant moet je denken aan klusjes als een lekkende kraan of kapotte lamp. Het gaat ook over het oplossen van storingen, bijvoorbeeld aan de intercom. Ook komt het voor dat ik reparaties uitvoer aan het hang- en sluitwerk van ramen en deuren. Als er een reparatieverzoek binnenkomt, kijk ik altijd eerst of ik het zelf kan oplossen. Zo niet, dan schakel ik een opzichter van een andere afdeling in. Bij twijfel ga ik ter plaatse, maar van tevoren maakt frontoffice ook al een goede beoordeling of doorverwijzing."

... en natuurlijk de contacten met de bewoners

Naast het technische aspect, is er het sociale aspect. Als bewoners vragen hebben, gaat Barry in gesprek. Zijn ervaring is dat mensen dit echt op prijs stellen. Als er bijvoorbeeld onduidelijkheden zijn, is het handig om een gezicht van de bouwstichting te zien. Het maakt het persoonlijker. Het is gemakkelijk en laagdrempelig om even met elkaar in gesprek te zijn. Als huismeester is hij er echt voor de bewoners.

Iedere dag van de week

Barry: "Ik ben eigenlijk elke dag wel hier en daar aanwezig op de complexen. Vooral de reparatieverzoeken probeer ik snel in te plannen. De bedoeling is om in de toekomst naar vaste dagen toe te gaan met spreekuren per complex. Dan wordt het voor bewoners nog duidelijker wanneer ze even bij mij kunnen binnenlopen. Dat vinden wij nu alleen nog niet zo handig, vanwege de Corona-richtlijnen."

Het leukste werk

Prettig wonen en dat de dagelijkse dingen goed gaan. Daar zet de huismeester zich voor in. Barry doet zijn werk graag. Naast het technische werk, is er het praatje met degene die wat eenzamer is (vooral nu met Corona). "Dan kun je wat gezelligheid creëren, een gevoel van geborgenheid voor de bewoners", zegt Barry. "Mensen waarderen het, dat merk je. Het contact met de bewoners. Het sociale praatje, de ervaringen van de bewoners, hun levenservaring. Dat is één van de mooiste dingen."

De verbindingen die je maakt met de mensen. Als ik iets voor iemand kan betekenen, zijn ze vaak heel dankbaar. Het maakt me trots als ik een bewoner blij maak. Sommige bewoners hebben geen familie, geen kinderen, zijn wat eenzamer. Zij hebben echt wel iemand nodig voor hulp. Ik kan hen te woord staan en helpen. Juist bij hen merk je dat je het verschil kunt maken."

Netjes

Barry: "Mijn werkdag gaat als volgt. In de ochtend begin ik met administratie, dan kijk ik onder andere welke reparatieverzoeken en vragen zijn binnengekomen. Vervolgens doe ik een ronde bij een complex, pak ik wat technische klusjes op, loop ik door het gebouw, ga ik naar de volgende ronde, loop alles even na. Het gaat erom te weten wat waar speelt, welke technische mankementen er zijn. Ook spreek ik de bewoners aan als ik bijvoorbeeld grof vuil zie wat er niet hoort te staan. Zo zorg ik er ook voor dat het netjes blijft. Zo blijft het voor iedereen prettig wonen. Maar eerlijk gezegd: op de complexen waar ik werk, zijn de bewoners over het algemeen heel netjes."

Wassenaarsche Bouwstichting

"Het is leuk om voor de Wassenaarsche Bouwstichting te werken", zegt Barry. "Hier zijn korte lijnen, het gaat echt om de bewoners. Zo sta ik er zelf ook in, daarin word je in aangemoedigd, daar sta ik voor. Ik heb leuke collega's, het is een goede groep met elkaar. Iedereen is toegankelijk, van de directeur tot aan de servicedienst. De goede samenwerking met de collega's om zo de bewoners het beste van dienst te zijn, dat geeft me echt voldoening."

Bereikbaar

Alle bewoners uit betreffende complexen kunnen contact opnemen met de huismeester. Als er iets kapot is of als er andere vragen zijn. Dit kunnen zij laten weten door te bellen naar de frontoffice op telefoonnummer 070-5114690. Er is nog een manier. In ieder complex is een brievenbus voor alle vragen. Barry: "Meestal krijg ik hier technische vragen, reparatieverzoeken. Maar ook sociale vragen mogen uiteraard gesteld worden."

Tot ziens, Barry Willemse

Enquête: Wat vinden de bewoners?

Het toepassen van energiebesparende maatregelen levert besparing op de energiekosten én meer wooncomfort. Daar steekt de Wassenaarsche Bouwstichting graag energie in. Al 550 woningen zijn de afgelopen jaren verduurzaamd naar minimaal label B.

De nieuwste projecten: 194 woningen in de Wassenaarse wijk Duivenvoorde-Kempenaar en 128 woningen in de wijk Kerkehout. Hoe hebben de bewoners dit ervaren? En om welke maatregelen gaat het eigenlijk?

Maatregelen

Dit is een samenvatting van de belangrijkste maatregelen:

- De schil van de woning isoleren (muren, dak, gevels en indien mogelijk de vloer, de kruipruimte).
- Incidenteel: nieuwe kozijnen
- Ventilatioeroosters in de kozijnen
- Asbesthoudende materialen verwijderen
- Dakkappen en goten hemelwaterafvoer vervangen
- Herstellen gemetselde schoorstenen
- Een CO²-gestuurde mechanische ventilatie
- Zonnepanelen op het dak aangesloten op de eigen meter van de bewoners. Zo wordt de energiebesparing meteen duidelijk.

Overlast

Dat betekende overlast voor de bewoners. Stof, lawaai, werkmannen over de vloer, drukte. Voor het goede doel, dat wel, maar het is ingrijpend.

Communicatie

Er is dan ook veel extra communicatie vanuit de Wassenaarsche Bouwstichting georganiseerd. Informatiebijeenkomsten, -boekjes, -nieuwsbrieven en een wekelijks spreekuur om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de vragen en opmerkingen.

Wij zijn benieuwd naar de mening van de bewoners, nu de projecten zijn opgeleverd. Hoe zijn de werkzaamheden verlopen en zijn zij tevreden?

Enquête tevredenheid

Samenvatting resultaten enquête Duivenvoorde

194 woningen – 49 huishoudens vulden de enquête in

Onderwerp	Tevredenheid
Rapportcijfer voor wonen vóór uitvoering van de werkzaamheden	7,2
Rapportcijfer voor wonen tijdens uitvoering van de werkzaamheden	6,6
Rapportcijfer voor wonen ná uitvoering van de werkzaamheden	7,8
Rapportcijfer eindresultaat	7,8

Samenvatting resultaten enquête Kerkehout

128 woningen – 20 huishoudens vulden de enquête in

Onderwerp	Tevredenheid
Rapportcijfer voor wonen vóór uitvoering van de werkzaamheden	7,5
Rapportcijfer voor wonen tijdens uitvoering van de werkzaamheden	7,5
Rapportcijfer voor wonen ná uitvoering van de werkzaamheden	8,0
Rapportcijfer eindresultaat	8,2

Tevreden tot zeer tevreden Informatie

Zowel in de wijk Duivenvoorde als Kerkehout is het overgrote deel van de huurders tevreden tot zeer tevreden over de informatie van de Wassenaarsche Bouwstichting en de aannemer voorafgaand aan de werkzaamheden (70 tot 90%). De tevredenheid over de informatie van de aannemer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ligt bij Duivenvoorde lager (65%) dan bij Kerkehout (70%).

Uitvoering

74 % van de respondenten in Kerkehout is tevreden over de uitvoering van de werkzaamheden door de aannemer. Dit geldt ook voor het nakomen van afspraken door aannemer en uitvoerder en in het bijzonder onderaannemers (76%). In Duivenvoorde is dit hoger: 90% en 85%.

Overlast meegevallen

Het overgrote deel van de respondenten geeft aan dat de overlast tijdens de uitvoering van de werkzaamheden hen is meegevallen. Met name in Kerkehout zijn veel complimenten voor de werknemers van de aannemer en de onderaannemers.

Kritische opmerkingen

Kritische opmerkingen zijn er in Kerkehout bijvoorbeeld over de draairichting van de ramen (naar binnen). In Duivenvoorde waren klachten over schade door lekkages doordat de daken open lagen tijdens regenbuien (met name in de weekenden) en schade aan eigendommen (heg, tuin, hekwerk, vloer). Het niet registreren van de zonnepanelen is een klacht en dat er een Engelstalige handleiding is afgegeven voor de omvormer. Verder zijn er opmerkingen over na werkzaamheden achtergelaten 'rommel'. De communicatie met betrekking tot de onderaannemers is door een aantal huurders genoemd als aandachtspunt.

Samenvattend: **Men wil graag weten wie er komt, wat men komt doen en wanneer.**

Benaderd

De bewoners zijn inmiddels benaderd over deze klachten, mits zij hun contactgegevens op het formulier hadden ingevuld.

Heeft u een klacht en is deze nog niet opgelost?

Neem contact op via het algemene telefoonnummer: 070-5114690.

De Wassenaarsche Bouwstichting is blij met deze terugkoppeling. Deze input is van grote waarde voor vervolgprojecten.

Voorwoord

van de huurdersvereniging

Het is nu alweer ruim een jaar gelden dat het corona virus onze wereld ingrijpend heeft veranderd. Zowel op de economie als op ons eigen leven heeft het een grote impact. Er werd afstand gecreëerd en ieder moest er op zijn / haar eigen manier mee om leren gaan. Ondanks dat dit soms pijn deed, gingen we ook weer meer genieten van de kleine dingen die nog wel konden. Gelukkig worden nu de dagen weer langer en zonniger, waardoor er meer mogelijk wordt en we elkaar weer kunnen treffen op een bankje of in de Langstraat. Toch even tijd voor een praatje en aandacht voor elkaar. Blijf oog houden voor de ander want iedereen verdient aandacht en genegenheid.

Nu dan even een klein overzicht waar de Huurdersvereniging zich in de 1e helft 2021 mee bezig heeft gehouden.

De overname van sociale huurwoningen van Vestia in het Westland door de Wassenaarsche Bouwstichting heeft inmiddels plaats gevonden. Op papier per januari 2021 en per 1 april is ook het beheer overgegaan naar de Wassenaarsche Bouwstichting. Via deze weg wil ik dan ook al deze huurders welkom heten als lid van onze Huurdersvereniging. Graag maken wij kennis met de bewonerscommissies in het Westland. Dit voorjaar zullen wij contact opnemen en bezien hoe we deze kennismaking en samenwerking vorm gaan geven. Wij willen deze commissies ook van harte welkom heten bij onze Ronde Tafel bijeenkomsten.

En ja . . . De Ronde Tafel bijeenkomsten . . . helaas is het tot op dit moment niet mogelijk om elkaar fysiek te treffen. Maar wij zijn positief gestemd dat dit op korte termijn weer op een veilige manier kan. Dit zodat we ook onze ALV weer kunnen gaan organiseren. Ook nu lukt dit niet voor juni maar zal zoals het er nu uitziet rond augustus / september wel moeten lukken. Zodra dit kan nodigen wij onze Ronde Tafel leden direct uit om bij te praten.

Verder heeft Jaap van Egmond nog een aantal onderwerpen ingebracht vanuit Tranendal over o.a. de berekening van de energie labels en zonnepanelen. Over beide onderwerpen hebben Jaap en ik een gesprek gevoerd met Ad Zopfi. Resultaat hiervan is dat Ad Zopfi aan de berekening van de energie labels aandacht zal wijden in de Doorkijk en dat de zonnepanelen opgenomen worden in de meerjarenonderhoudsbegroting. Fijn dat hier oog en oor voor is!



Dianca Berendsen, Voorzitter Huurdersvereniging De Wassenaarsche

Onze penningmeester, Liana Slats, heeft alle financiële stukken weer op orde gebracht en deze zullen in de eerstkomende ALV aan de orde komen. Hoe en wanneer de kascommissie bij elkaar komt dat volgt op een later moment. Maar erg fijn om zo'n accurate penningmeester te hebben!

Gre Brouwer is in de resultaten van ons Puntensysteem gedoken en hierover staat verderop meer beschreven. Goed te zien dat er gebruik van wordt gemaakt en dat de huurders hier blij mee zijn. Een mooi extra voor onze "trouwe" huurders.

En onze secretaris, Rob Barhoorn, heeft niet alleen verslagen gemaakt van onze bijeenkomsten, maar is ook actief betrokken bij de verduurzamingsprojecten in Kerkehout. In de volgende Doorkijk hier meer over. Want ook daar is de Wassenaarsche Bouwstichting volop bezig om alle woningen energiezuiniger te maken en het woongenot voor een ieder te verhogen.

In de volgende Doorkijk willen we "onze" nieuwe Westlandse huurders graag een plek geven om zich voor te stellen. Zo leren we elkaar kennen en kunnen we elkaar versterken. Ook kunnen we dan meer vertellen over de verkenning van de fusie tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Wateringen.

Mocht u meer willen weten over de onderwerpen of een keertje willen aanschuiven (zodra dit veilig weer kan) bij onze Ronde Tafel bijeenkomsten, stuur dan een mailtje met uw gegevens naar wbs@wabs.nl en wij zullen dan contact met u opnemen.

Tot slot wil ik u en uw dierbaren vooral een goede gezondheid wensen. Zorg goed voor uzelf en houd oog voor uw medemens!

Met vriendelijke groet,
Dianca Berendsen
Voorzitter Huurdersvereniging De Wassenaarsche



Het bestuur van de
huurdersvereniging

In gesprek met complexgroeplid Ernst Casimir

Margriet de Wit

Mijn naam is Margriet de Wit 70 jaar en woon sinds 26 mei 2018 aan de Ernst Casimirstraat eerst samen met mijn man Teun die in november 2018 helaas overleden is. Mijn activiteiten zijn: bestuurslid van de ouderenkring "Altijd Welkom" van de Messiaskerk en ook koorlid. Verder sport ik op een sportschool, maar al deze activiteiten liggen vanwege corona zo goed als stil.

Het goed wonen in mijn appartement. Al snel gaf ik mij op voor de open eettafel, zodat ik de mensen in het complex iets beter leerde kennen en niet alleen hoeft te eten.

Hopelijk komt er dit jaar weer de mogelijkheid om de open eettafel weer op te starten en ook verschillende activiteiten weer op te starten, want contact met anderen wordt door velen gemist.

Als lid van de complexgroep is mijn stokpaartje het afvalprobleem. Vele (niet) bewoners van de Ernst Casimirstraat zetten hun grofvuil bij de mobiele afvalcontainers die alleen bestemd zijn voor onze bewoners. Grofvuil hoort naar de stort gebracht te worden. Menigmaal loop ik en de Wassenarese bermbrigade met een knijpstok het straatvuil op te rapen, zodat wij in een ordentelijke omgeving kunnen wonen.

In september zouden de beloofde ondergrondse containers in plaats van de bestaande afvalcontainers geplaatst worden, maar door een procedure fout bij de gemeente ging dit helaas niet door. Vanuit de gemeente is nu beloofd dat voor de zomer van 2021 de twee ondergrondse containers geplaatst worden aan het eerste zijstraatje van de Ernst Casimirstraat gezien vanaf de Hofcampweg. Het Avalexpasje geeft dan toegang tot de containers, zodat alleen de bewoners van de Ernst Casimirstraat en de bewoners van de flats Stadshoudersplein grenzend aan de Johan Willem Frisostraat hun huisafval hier kwijt kunnen.

Ook kwam er kort geleden een brief van de gemeente dat ze van plan zijn in de Johan Willem Frisostraat drie deels ondergrondse afvalcontainers willen plaatsen voor papier, plastic en glas. Dit stuitte op verzet van de bewoners die behalve nu zicht hebben op geparkeerde auto's ook vrezen dat menigeen hun afval naast de containers zullen zetten, afgezien van het feit dat dit ook geluidsoverlast met zich meebrengt. Nadat een ambtenaar van de gemeente polshoogte nemen is er een voorstel gedaan om de containers te plaatsen in het verlengde van de viskraam "De Lekkerbekking" langs de Wetering.

Na enig geharrewar over het gebruik van het binnenpleintje worden de borders opnieuw beplant en mogelijk een plek om even te zitten en met elkaar een praatje te kunnen maken, dat zeker in deze tijd zo ontzettend belangrijk is.

Wij hopen dat er dit jaar in alles een mooie tijd zal aanbreken en tot ieders tevredenheid.



Beloning trouwe huurders

Zoals u al in de vorige Doorkijk heeft kunnen lezen is er een puntensysteem ontwikkeld waarbij door trouwe huurders punten worden gespaard. Dit puntensysteem is een initiatief van de Huurdersvereniging met de Wassenaarsche Bouwstichting.

De punten vertegenwoordigen een bepaalde waarde die gebruikt kan worden om verbeteringen in de woning aan te brengen. Deze regeling kan worden aangevraagd via een ZAV-formulier (zelf aangebrachte voorziening). Maar ook kunnen de punten bij huuropzegging worden gebruikt om bijvoorbeeld de vloerbedekking van de trap te laten verwijderen.

Deze regeling is door de huurders positief ontvangen en wordt inmiddels ook goed gebruik van gemaakt. Hieronder het overzicht over 2020:

Aanpassing / verbetering in 2020

Thermostatische kraan in douche	6x
Aanpassen keuken / inductieplaat	4x
Vloerbedekking verwijderen	6x
Schoorsteen verwijderen / dichtmaken	2x
Dakraam, verhoogd / zwevend toilet, aanpassingen badkamer	
Totale waarde	€ 13.031

Al met al: Een resultaat om trots op te zijn!

Wij, als bestuur van de Huurdersvereniging, hopen dat veel van onze trouwe huurders nog gebruik kunnen en zullen maken van deze goede regeling



Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken kunnen schriftelijk dan wel telefonisch worden doorgegeven. Schriftelijk via het reparatieverzoek-formulier op onze website www.wassenaarschebouwstichting.nl of via de mail wbs@wabs.nl. Telefonisch tijdens kantoortijden via telefoonnummer

Wassenaar 070 – 511 46 90
Westland 0174 – 23 13 00

Voor dringende reparaties buiten kantoortijden kunt u bellen met **telefoonnummer**

Wassenaar 070 – 511 46 90
Westland 0174 – 23 13 00

Waarna u de Service Telefoon Centrale aan de telefoon krijgt.

Huuropzeggingen

Een huuropzegging dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van minimaal een maand opzegtermijn. De huuropzegging kan elke werkdag ingaan. U kunt het opzeggingsformulier vinden op onze website of u kunt er een ophalen.

Service

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

Het kantoor in Naaldwijk is van maandag t/m vrijdag van 8.30 uur tot 12.00 uur geopend.

Bezoekadres Wassenaar

Starrenburglaan 1
2241 NA Wassenaar

Bezoekadres Naaldwijk

Laterastraat 10
2672 HE Wassenaar

Postadres

Postbus 2018
2240 CA Wassenaar

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.

Klachtencommissie

Indien u van mening bent dat uw klacht binnen de Wassenaarsche 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:

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

Postbus 610, 3300 AP Dordrecht

E-mail: info@gcwzh.nl

Website: www.gcwzh.nl



Wassenaarsche
Bouwstichting