

De Doorkijk

Jaargang 49 | nummer 1 | zomer 2023



In deze editie

Dit is Ben Zweekhorst
Tijdelijke directeur-bestuurder
Eerbetoon Ad Zopfi
Huurverlaging voor sommige huurders
Zonnepanelen
Huurdersvereniging De Wassenaarsche
Bewonerscommissie Tranendal



Wassenaarsche
Bouwstichting

De Doorkijk



Oplage

3.000 exemplaren

Redactie

Wassenaarsche Bouwstichting, Wassenaar

Interviews en eindredactie

Erwin Rooyakkers tekstproducties

Ontwerp/Opmaak

Clownfish Creatieve Communicatie, Wassenaar



Wassenaarsche
Bouwstichting

De Doorkijk is een uitgave van de
Wassenaarsche Bouwstichting.



Dit is Ben Zweekhorst	4
Tijdelijke directeur-bestuurder	6
Eerbetoon Ad Zopfi	8
Zonnepanelen	9
Zo voorkomt u schulden	10
Nieuwe binnentuin aan de Hofcampweg	11
Huurdersvereniging De Wassenaarsche	12
Puzzel	13
Bewonerscommissie Tranendal	14
Huurverlaging voor sommige huurders	16
Veel schulden door achteraf betalen	18
Wist u dat...	19
Werk in uitvoering	22

Inhoud



Dit is

Ben Zweekhorst

Onze nieuwe wijkbeheerder in Westland

Westland zat al een tijdje zonder wijkbeheerder. Op 1 april is daar verandering in gekomen. Op die dag is Ben Zweekhorst bij de Wassenaarsche Bouwstichting in dienst gekomen. Wij stellen hem aan u voor.

Ben is zijn werkend leven begonnen in de metaal, als instrumenten-draaier. Tot hij een vriend tegenkwam die schilder was. "Dat betaalde veel beter. En het was ook leuk werk. Jarenlang heb ik een eigen schildersbedrijf gehad. Maar het werken in mijn eentje ging me na een tijd enorm tegen staan. Ik zei tegen mijn vrouw: 'Dit trek ik niet meer. Ik ga ermee stoppen.' En dan ging ik toch weer door."

Praten

Toen Ben het alleen werken echt niet meer trok, is hij uiteindelijk wel gestopt. Hij heeft toen een tijdje thuis gezeten. Maar dat was ook niet wat hij wilde. "Daar ben ik te jong voor", zegt hij. "Mijn vrouw zag een vacature bij de Wassenaarsche Bouwstichting. Ze zochten een wijkbeheerder. Als wijkbeheerder moet je kunnen praten met mensen. En handig met je handen zijn. Dat past allebei bij mij. Dus ik heb op die vacature gereageerd. Op 1 april ben ik aan mijn nieuwe baan begonnen. Tot nu toe is die hartstikke leuk."

"Als wijkbeheerder moet je kunnen praten met mensen. En handig met je handen zijn."



Vaste ronde

Ben is wijkbeheerder in Westland. Daar heeft de Wassenaarsche Bouwstichting zo'n 800 woningen. Als wijkbeheerder is Ben de schakel tussen de huurders van deze woningen en de corporatie. "Ik loop elke dag een vaste ronde door Westland", vertelt Ben. "Ik kijk dan bijvoorbeeld of er geen spullen in de trappenhuizen staan. En of de noodverlichting het nog doet. Ook verhelp ik kleine mankementen bij huurders in huis. Zoals lekkende kranen of een raam dat niet meer goed sluit."

Reparaties uitvoeren

Voor die reparaties krijgt Ben een mail van een van zijn collega's op kantoor. "Een verzoek voor een reparatie komt binnen bij de medewerkers klantencontact", legt Ben uit. Zij maken een afspraak met de huurder en zetten die in mijn agenda. Maar ook als mensen mij zien lopen, spreken ze mij aan. Zoals laatst een mevrouw van wie de verwarming het niet deed. Ik ben met haar meegelopen en heb het probleem meteen kunnen verhelpen."

Op kantoor en op pad

Bij het werk als wijkbeheerder hoort ook een beetje administratie en e-mail. Daar moet Ben nog wel aan wennen. "Als ik bij mijn vorige werk twee mailtjes per dag kreeg, was dat veel", zegt hij. "Nu krijg ik er soms wel twintig. Die mails en de administratie kosten me nog wel wat tijd. Daardoor zit ik nu ongeveer 30 procent van de tijd op kantoor en ben ik 70 procent van de tijd op pad. Ik denk dat ik straks 90 procent van de tijd in de wijk aan het werk ben."

Bakje koffie

Vooral het contact met de huurders maakt het werk voor Ben heel aangenaam. "Ik ga naar mensen toe en los hun problemen op", zegt hij. "Dat vind ik geweldig. En de mensen zijn allemaal aardig. Ik heb nog geen negatieve ervaringen gehad. En bijna overal krijg ik koffie aangeboden. Heel gezellig. Maar meestal zeg ik nee. Want als ik overal koffie zou drinken, kwam ik niet meer aan mijn werk toe."

Tijdelijke directeur-bestuurder 'Ik verbind de meest verschillende typen mensen'

Sinds 1 april heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een tijdelijke directeur-bestuurder. Die is voor 7 maanden aangenomen. "Maar dat kunnen er ook 5 worden. Of 8." Via een aantal steekwoorden stellen wij aan u voor: **Sicco Timmerman**.

Gezin

"Ik ben getrouwd en heb twee kinderen. Mijn vrouw werkt in het theater. Onze dochter is eventmanager bij de Westergasfabriek in Amsterdam. En onze zoon studeert bestuurskunde in Leiden. Mijn vrouw en ik wonen in Limmen, bij Alkmaar. Vanuit daar naar Wassenaar is prima te doen, als je langs de kust rijdt en de A4 vermijdt."

Handbal

"Dat is een van mijn passies. Ik ben coach bij Havas uit Almere. Ik coach het team dat in de eredivisie speelt. Twee avonden in de week trainen we. En één avond in het weekend spelen we een wedstrijd. Dat kost best veel tijd. Maar het levert me heel veel energie op."



Ik praat net zo makkelijk met een loodgieter als met een wethouder

Mensenmens

“Als coach verbind ik de meest verschillende typen mensen. Van een jongen van 17 die helemaal geen zin heeft om zijn middelbare school af te ronden. Tot aan een diëtiste van 38 die graag handbalt, maar haar werk ook belangrijk vindt. In mijn werk doe ik hetzelfde. Ik praat net zo makkelijk met een loodgieter als met een wethouder. Dat is mijn kracht. En daarnaast heb ik ook verstand van vastgoed en geldzaken. Dat komt samen bij de Wassenaarsche Bouwstichting. Mijn eerste indruk? Het is een kleine club uiterst gedreven mensen. Ze werken allemaal ontzettend hard en naar vermogen.”

Nieuwbouw

“Nederland heeft een probleem. Er zijn veel te weinig woningen. Daarom heeft minister Hugo de Jong gezegd dat er tussen nu en 2030 maar liefst 900.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Elke regio moet daarvoor een plan maken. In deze regio hebben verschillende partijen in maart hun handtekening gezet onder de woondeal Haaglanden. Die partijen zijn de woningcorporaties en gemeenten binnen de regio Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het Rijk. Zij hebben de ambitie uitgesproken om tot en met 2030 ongeveer 75.000 nieuwe woningen in de regio te bouwen. In de gemeente Wassenaar zijn dit ongeveer 500 sociale woningen. En in gemeente Westland ongeveer 1.500 sociale woningen.”

Conceptwoningen

“In de regio Haaglanden willen we dat enorme aantal woningen onder andere waarmaken met conceptwoningen. Dat zijn woningen die al ontworpen zijn, maar die je heel makkelijk kunt aanpassen aan de eisen en wensen van de opdrachtgever. Daarmee bespaar je veel tijd en kosten. Wij hebben daarnaast ook ons eigen concept ontwikkeld voor starters. Dit hebben wij gerealiseerd in de buurt Polanenpark in de gemeente Wassenaar. Komend jaar willen wij dit concept ook gaan inzetten in de dorpskern Honselersdijk in de gemeente Westland.”

Flexwoningen

“Tijdelijke, of flexwoningen, vormen ook een deel van de oplossing. Het wooncomfort van flexwoningen is tegenwoordig net zo hoog als gewone woningen. Ze zijn heel geschikt voor locaties die geen woonbestemming hebben, maar die wel tijdelijk beschikbaar zijn. Je kunt flexwoningen ergens een aantal jaren neerzetten en ze daarna verplaatsen naar een andere locatie. In de gemeente Westland, maar ook in Wassenaar zien we hier goede mogelijkheden voor.”

6 maanden

“Ik ben aangenomen voor 7 maanden. Maar dat kunnen er ook 5 worden. Of 8. Ik blijf hier tot er een nieuwe vaste directeur-bestuurder is aangetrokken. Wat ik hierna ga doen is ook voor mij nog een verrassing.”

“De ambitie is om tot en met 2030 ongeveer 75.000 nieuwe woningen in de regio te bouwen”



AM Zopfi Hof

Eerbetoon aan **Ad Zopfi**

Ad Zopfi was ruim 25 jaar de directeur-bestuurder van de Wassenaarsche Bouwstichting. Op 30 maart 2023 is hij met pensioen gegaan. In zijn tijd bij de Wassenaarsche Bouwstichting heeft hij veel goede dingen gedaan. Het erbetoon van de bewonerscommissie Tranendal bevestigt dit. Net als de legpenning die Ad heeft ontvangen van burgemeester De Lange.

In 1996 kwam Ad bij de WSB in dienst. Onder zijn leiding zijn veel onderhoudsprojecten uitgevoerd en sociale huurwoningen gebouwd. Daarbij is het aanzicht van Wassenaar behouden. Kijk bijvoorbeeld naar de wijk Oostdorp. Daar zijn woningen uit 1929 grondig opgeknapt. In 1982 was dat ook al gebeurd. Maar toen zijn veel vensters, deuren en dakkapellen vervangen. Daarna zagen de woningen er niet meer uit zoals vroeger. Sinds de grondige opknopbeurt in 2015 is dat wel weer zo. Bovendien zijn de woningen toen goed geïsoleerd.

Verschil maken

Tijdens het uitreiken van de legpenning zei burgemeester De Lange: "Ad Zopfi heeft op tal van terreinen voor Wassenaarders het verschil weten te maken. Met de gemeentelijke legpenning willen wij hem hartelijke danken voor zijn jarenlange inzet voor de gemeenschap." Die inzet was niet alleen als directeur-bestuurder van de Wassenaarsche Bouwstichting. Maar bijvoorbeeld ook als voorzitter van de Openbare bibliotheek Watering/Westland en als secretaris-penningmeester van Ondernemend Wassenaar.

Nog steeds vrijwilliger

Ad liet weten dat hij ook na zijn pensioen als vrijwilliger aan de slag blijft. Zo kennen wij hem: betrokken en sociaal. Ook wij van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn ontzettend dankbaar voor zijn enorme inzet en enthousiasme. We hadden ons geen betere directeur-bestuurder kunnen wensen.

Zonnepanelen

De Wassenaarsche Bouwstichting wil dit jaar op 250 woningen zonnepanelen leggen. Maar dat kunnen we niet alleen. Daarom zijn we een samenwerking aangegaan met het bedrijf Zonneplan.

Zonneplan is een professioneel en ervaren bedrijf. Het heeft inmiddels 125.000 woningen van zonnepanelen voorzien. Klanten beoordelen het bedrijf gemiddeld met een 9.3. Wij hadden Zonneplan uitgenodigd om een presentatie over hun werkwijze te geven. Die was indrukwekkend. Vooral hoe het bedrijf is ingericht op klantcontact vinden we heel positief. Daarom zijn we de samenwerking aangegaan.

Tranendal

In april zijn we in Wassenaar gestart met het leggen van zonnepanelen. In de wijk Tranendal. De eerste panelen liggen al. De daken van deze woningen zijn een aantal jaar geleden gerenoveerd. Daardoor zijn ze al geschikt voor panelen. Van sommige huurders is de meterkast niet geschikt om er panelen op aan te sluiten. In dat geval zorgt Zonneplan dat die direct in orde wordt gemaakt.

Ook in andere wijken

We willen dit jaar op meerdere eengezinswoningen zonnepanelen plaatsen. Het gaat om de wijken Weteringpark A en Spinbaan en de straten Burmanlaan en Van Duivenvoordelaan. En in de gemeente Westland aan de Noordduynkade en omgeving te Honselersdijk.

Zoveel mogelijk zonnepanelen

De prijs van energie is tegenwoordig hoog. Daarom willen veel huurders zo snel mogelijk zonnepanelen. Dat begrijpen wij. Daarom willen wij de komende jaren in veel meer wijken zonnepanelen plaatsen. Maar het is onmogelijk voor ons om dat overal tegelijk te doen. Wij willen namelijk nog steeds verantwoord met onze uitgaven omgaan. We gaan daarom zo hard als we kunnen en zo langzaam als het moet.



Zo voorkomt u schulden

Uit een onderzoek van het Nibud blijkt dat veel Nederlandse huishoudens problemen hebben door hoge vaste lasten en stijgende uitgaven. Niet alleen mensen met een uitkering of laag inkomen kunnen moeilijk rondkomen. Ook mensen die wat meer verdienen, moeten beter op hun uitgaven letten om niet in de schulden te komen. Er zijn een aantal dingen die u kunt doen om schulden te voorkomen.

1. Maak een budget

Voordat u geld uitgeeft, is het belangrijk om te weten hoeveel geld u heeft en hoeveel u kunt besteden. Maak daarom een lijst van hoeveel u verdient en hoeveel u uitgeeft aan dingen zoals eten, kleding, vrije tijd, enzovoort. Dit helpt u om te zien waar uw geld naartoe gaat en waarop u misschien kunt besparen.

2. Wees voorzichtig met achteraf betalen

Op steeds meer plekken, op internet en bij gewone winkels, kunt u achteraf betalen. Maar als u niet op tijd betaalt, leidt dit tot hoge extra kosten. Probeer daarom zo veel mogelijk op het moment van aankoop zelf te betalen. Zo houdt u ook beter overzicht over uw uitgaven. Hoe u schulden voorkomt, leest u in het artikel op pagina 18.

3. Spaar voor de toekomst

Sparen helpt u om grotere uitgaven te doen in de toekomst, zoals een nieuwe koelkast of wasmachine. U kunt bijvoorbeeld met uzelf afspreken om steeds 5 of 10 procent van wat u uitgeeft te sparen. Stel, u doet boodschappen voor 10 euro. Dan zet u 1 euro op uw spaarrekening. Dat klinkt als heel weinig om te sparen, maar uiteindelijk spaart u ongemerkt een aardig bedrag bij elkaar.

4. Wees niet bang om hulp te vragen

Wees niet bang om hulp te vragen als u geldproblemen heeft. Er zijn veel mensen en organisaties die u kunnen helpen met uw geldzaken. Kijk bijvoorbeeld op de website van de gemeente van uw woonplaats, www.thuisinwassenaar.nl of www.gemeentewestland.nl. Kunt u de huur een keer niet of niet op tijd betalen? Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op. We zoeken dan samen naar een oplossing. Bedenk: hoe langer u wacht met hulp vragen, hoe moeilijker het is om een oplossing te vinden.



Nieuwe binnentuin aan de Hofcampweg

Tussen de woningen aan de Hofcampweg en de Luzacstraat ligt een grote binnentuin. Als het hard of lang regende, kon het regenwater niet goed wegkomen. De tuin kwam daardoor deels onder water te staan. Daarom zijn er nu drie zogeheten wadi's aangelegd.

In het verleden zijn er ook al maatregelen getroffen om het probleem op te lossen. Alleen hebben die niet goed geholpen. Bovendien was ook een deel van de achtergevel aan de Hofcampweg niet meer helemaal waterdicht. De afgelopen maanden zijn de problemen aangepakt.

Slim systeem voor regenwater

In de tuin zijn drie wadi's aangelegd. Die zien eruit als een verlaging in het gras. Op het eerste gezicht lijkt dat niets bijzonders. Maar dat is een wadi wel. Want onder de grond zit een natuurlijk systeem dat regenwater zuivert en langzaam in de bodem laat zakken. Hierdoor is een wadi nuttig bij hevige regen. Maar ook in tijden van droogte.

Werkzaamheden in de binnentuin

Er zijn verschillende werkzaamheden uitgevoerd in de binnentuin. Om de wadi's goed te laten werken en om de tuin er weer mooi uit te laten zien. Bijvoorbeeld:

- Er is een nieuw voetpad in de tuin aangelegd. Dat laat regenwater door, zodat de grond eronder dit kan opnemen.
- Er zijn gekleurde sfeerplanten bij de wadi's geplant.
- Er is een zitgedeelte gemaakt. Hiervoor zijn de oude straattegels opnieuw gebruikt.
- Er is een speelse heuvel in het midden van de tuin gemaakt.

Tegelijkertijd hebben de achtergevels van de woningen aan de Hofcampweg een waterdichte coating gekregen.

Gras en planten

Rond het verschijnen van deze Doorkijk is er in bijna de hele tuin gras gezaaid. Een aantal stukjes tuin hebben we opengelaten. Die bevinden zich aan de achterkant van de woningen aan de Hofcampweg. Deze stukjes tuin willen we graag samen met onze huurders beplanten. Zij kiezen zelf de planten uit.

Zo werkt een wadi

Bent u benieuwd hoe een wadi precies werkt? Ga dan naar YouTube en zoek daar op 'Wat is een wadi?' In de zoekresultaten ziet u een getekend filmpje van de gemeente Enschede. Dat filmpje legt heel duidelijk uit hoe een wadi werkt.

Beste lezer,

Voordat ik dit ben gaan schrijven, heb ik de vorige Doorkijk er nog eens bij gepakt. Wat een veranderingen ...

Toen was Ad nog "onze" directeur ... De man die je vrijwel nooit kon verrassen. De man die wist wat er speelde in zijn organisatie. De man die veel huurders bij naam en toenaam kende. De man met nukken en grillen, maar tegelijkertijd een enorm groot hart voor de volkshuisvesting. De man die echt tijd nam voor onze zaken. De man die nooit verstek liet gaan bij onze Ronde Tafels. De man bij wie de Wassenaarsche Bouwstichting door de aderen stroomde.

Kortom, als dan toch de dag daar is dat hij afscheid gaat nemen, konden wij dat niet ongemerkt voorbij laten gaan.

Op de avond dat wij als bewonerscommissies, actief betrokken huurders en huurdersvereniging afscheid van hem namen, had iedereen zich ook goed voorbereid om hem (en Marjolein) een gedenkwaardige avond te bezorgen. Iedereen heeft de tijd genomen om met een korte anekdote herinneringen op te halen en een kleine tastbare herinnering te overhandigen.

Wat een mooie en warme avond!

Zoals gezegd en geschreven: afscheid nemen doet een beetje pijn. Maar opent ook nieuwe deuren. We werken inmiddels een maand samen met de nieuwe (tijdelijke) directeur, Sicco Timmerman. Mooi te zien hoe "nieuwelingen" altijd weer een verfrissende kijk op zaken hebben. Zaken anders zien, vragen stellen, informatie brengen en informatie ophalen. Bij de volgende Ronde Tafel zullen ook alle bewonerscommissies kennis met hem maken en gaan we een plan de campagne maken voor het komende half jaar.

Want: stilstand is achteruitgang!

Doordat de samenwerking met Wonen Wateringen niet is doorgegaan zullen wij ons ook samen met de bewonerscommissies in het Westland moeten gaan beraden over een logische samenwerking als bewonerscommissies en huurdersvereniging.

Hoe komen we dichterbij elkaar, brengen we de kennis over, leren we van elkaar en blijven we samen een goede sparringpartner voor de Wassenaarsche Bouwstichting?

Genoeg zaken dus die aandacht verdienen en laten we vooral het volgende niet vergeten: "Overleven doe je in je eentje, successen boeken wij samen."

Voor nu een heerlijke en vooral gezonde zomer!

Dianca Berendsen
Voorzitter
Huurdersvereniging De Wassenaarsche

Puzzel

N E K E W B H E C T O G R A M L N E Z O L
C I V I E L G L O D N A R B E D I E H E E
E M L S I U L E D U O V E R D R E V E N B
E F I E O M A D R I D E O H R E G N I V O
N R E R S D E E R E I P S T S R O B E E N
O A S E A D L V C E Z N N R I A R O N O H
G G A P S E R A N E I D M O D U L A T I E
I I T I T T M O G D E N R A T I L W T G T
G E T P G E R B O L I O A A E N E A E I O
R L E T T A A E F B T G R P E N I N A N N
E I A E U A R T D A S O I K C A A M B N C
D F R N R R A E I E K T U T S M A H D I O
N R E D S R T D N P R E S S A P P O I A L
E I P I J P A A F I U K O T U A L E T S E B
Z E O E C R E D I T E R E N B R I D G E T
K S L I P K N A L S F A A L S E J S T U M

De woorden zitten horizontaal, verticaal en diagonaal in alle richtingen van de puzzel verstopt. Ze kunnen elkaar overlappen. Zoek ze op en streep ze af. De overblijvende letters vormen achter elkaar gelezen de oplossing.

AARDPEK	EISER	NOBEL
ABDIS	FEESTREDE	OLIEPIT
ADAPTER	FRAGIEL	OPERA
AFSLANKPIL	FRIES	OPPASSER
ASCEET	GLANS	OPZEGBAAR
BADMINTON	HECTOGRAM	OUDELUI
BESTELAUTO	HEIDEBRAND	OVERDREVEN
BLOCNOTE	HEIEN	RADIATOR
BOORDSEL	HONORAIR	REEDS
BORSTSPIER	INNIG	ROUGE
BRIDGE	KEUKENLA	SLAAFS
CIVIEL	KUIFAAP	TAROK
CREDITEREN	LEPRA	TELER
DAAGS	LOZEN	TRUTTIG
DECAMETER	MADRID	TURBINE
DELFT	MAHDI	ULAAN
DIENARES	MANEGE	VEDEL
DIEPTE	MODULATIE	VINGERHOED
DIGITALIS	MUTSJES	VLIES
DREIN	NAAIGAREN	WEKEN
EENOGIG	NEWTON	ZENDER

Oplossing Puzzel

Heeft u de oplossing gevonden? Stuur deze dan vóór 31 juli naar de Wassenaarsche Bouwstichting, Postbus 2018, 2240 CA Wassenaar of stuur een e-mail naar wbs@wabs.nl (indien u mailt graag uw adres vermelden) Onder de juiste inzendingen worden drie boekenbonnen van € 15,00 verloot.

De prijswinnaars van de vorige puzzel (De Doorkijk, december 2022) zijn: **Mw. C Habermehl, D.G. Spaans en J. Bernard Sr.**

Van harte gefeliciteerd! Zij hebben hun prijs ondertussen ontvangen.

De juiste oplossing was: **Lichtjesregen**

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: **R. P. M. Lubbe, C. Boon en E.C. Chaikina**

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.

Oplossing



Bewonerscommissie Tranendal

Veel lachen én veel bereikt

Een gezellig clubje is het, de bewonerscommissie Tranendal. Dat heb je meteen door als je met ze in gesprek gaat. En tussen al die gezelligheid door krijgen ze ook nog veel voor elkaar. De bewonerscommissie is namelijk een serieuze gesprekspartner van de Wassenaarsche Bouwstichting. "Er wordt naar ons geluisterd."

De bewonerscommissie Tranendal in Wassenaar bestaat uit 6 mannen. Allemaal zijn ze er al minstens 20 jaar lid van. En sommige zelfs al meer dan 25 jaar. Dat laat wel zien hoe enthousiast en serieus zij zijn over de bewonerscommissie. Dat valt ook wel te begrijpen. Want als commissie doen ze belangrijk werk.

Problemen met bewoners

De bewonerscommissie Tranendal vertegenwoordigt de huurders van alle 171 adressen in Tranendal. In 2007-2008 werden er in deze buurt 71 woningen flink opgeknapt. "Dat was een hele leuke periode voor ons als bewonerscommissie", zegt Jaap van Egmond. "We hadden goed contact met de Wassenaarsche Bouwstichting en de architect."

"En ze luisterden naar ons", zegt Hans Zwetsloot. "Zo zouden aan de Van Heemstraweg delen van de gevels marineblauw geverfd worden." "Wij zeiden: 'Als je dat doet, krijg je problemen met de bewoners'", vervolgt Jaap, "Het kleurenschema is toen aangepast."

Zonnepanelen

Een schakel tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en de huurders. Dat is de bewonerscommissie ook. Zoals nu, bij het aanleggen van zonnepanelen. Henny Corel: "Niet alle huurders wilden die."



Hans Zwetsloot

Henny Corel

Wij hebben weerstand weggenomen door uit te leggen waarom zonnepanelen een goed idee zijn. Het mooie is dat mensen die ze eerst niet wilden, er nu heel tevreden mee zijn."

Goed gesprek

Overigens stond Tranendal eerder helemaal onder aan het lijstje van buurten die zonnepanelen krijgen. Ben Jansen: "De Wassaarsche Bouwstichting legt namelijk panelen op woongebouwen als die gerenoveerd worden. Vanwege het onderhoud in 2007-2008 was Tranendal nog lang niet aan de beurt." Jaap: "Daar waren wij niet blij mee. Dus hebben we samen met de voorzitter van de huurdersvereniging een goed gesprek gehad met Ad Zopfi, de vorige directeur-bestuurder van de Wassaarsche Bouwstichting. 'Dien maar een verzoek in voor zonnepanelen', zei die. Afgelopen april zijn de eerste zonnepanelen geplaatst."

A.M. Zopfi Hof

Ad Zopfi is nog een keer onderwerp van het gesprek met de 6 mannen van de bewonerscommissie Tranendal. Ze vertellen dat ze de samenwerking met hem ontzettend hebben gewaardeerd. Ben van den Berg: "Als blijk van die waardering hebben we de vernieuwde binnentuin tussen de Hofcampweg en de Luzacstraat het A.M. Zopfi Hof genoemd. Dat staat op het welkomstbord voor in de tuin, achter de rozenboog. Ad was er erg van onder de indruk."

Advies

De bewonerscommissie Tranendal is de oudste bewonerscommissie van huurders van de Wassaarsche Bouwstichting. Niet elke buurt heeft een bewonerscommissie. Ontzettend jammer, vinden de 6 mannen. "Want wij maken echt verschil voor onze buurt", zegt Peter Houtman. "Zijn mensen geïnteresseerd in het oprichten van een bewonerscommissie voor hun eigen buurt? Dan leggen wij graag uit hoe dat gaat en hoe wij te werk gaan. Via de Wassaarsche Bouwstichting kunnen ze ons nummer vragen."



Peter Houtman

Ben Jansen

Ben van den Berg

Jaap van Egmond

Huurverlaging

VOOR sommige huurders

Elk jaar passen we de huur aan. Meestal gaat uw huur dan iets omhoog. Maar dit jaar gaat voor sommige huurders de huur omlaag. In dit artikel leest u voor wie dit geldt. En waarom dat zo is.

Op 19 april hebben wij de meeste van onze huurders een brief gestuurd. In deze brief leest u of uw huur omhoog gaat of hetzelfde blijft. Dat laatste geldt voor huurders van wie de woning op dit moment verduurzaamd wordt. Of van wie de woning wordt gesloopt.

Huurverlaging voor lage inkomens

Voor huurders met een laag inkomen en een hogere huur verlagen we de huur. Zij hebben hierover in mei een brief van ons ontvangen.

Is uw huur hoger dan € 575,03 en heeft u een laag inkomen? Dan verlagen wij vanaf 1 juli 2023 uw huur naar € 575,03.

U krijgt deze eenmalige verlaging van de huur in de volgende situatie:

- U woont alleen en uw inkomen is lager dan € 23.250 per jaar (of € 24.600 als u AOW krijgt)
- U woont met 2 of meer personen en uw inkomen is lager dan € 30.270 per jaar (of € 32.730 als u AOW krijgt)

Als u pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen heeft

Voor het verlagen van huren gebruiken wij gegevens uit 2021. Heeft u pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen? En hebben wij u in april laten weten dat uw huur omhoog gaat? Neem dan contact met ons op. Dat kan per e-mail via wbs@wabs.nl, of telefonisch via nummer (070) 511 46 90 (kantoor Wassenaar) of (0174) 23 13 00 (kantoor Naaldwijk).

Iedereen dezelfde verhoging

Voor de meeste van onze huurders geldt de verlaging van de huur niet. Hun huur gaat met 2,6% omhoog. Dit percentage geldt voor alle huurders die een hogere huur krijgen. We behandelen dus iedereen gelijk. U heeft misschien wel eens gehoord van een huurverhoging die afhankelijk is van uw inkomen. Dit betekent dat hogere inkomens een extra huurverhoging mogen krijgen. Maar dat doen wij niet. Want het leven is al duur genoeg.





Lees de Huurkrant op onze website

De afgelopen jaren heeft u van ons de Huurkrant in de brievenbus ontvangen. Dit jaar kunt u de Huurkrant online lezen.

Ga hiervoor naar onze website www.wassenaarschebouwstichting.nl/over-ons/nieuws/jaarljkse-huurverhoging-en-huurverlaging. Leest u de krant toch liever op papier? Dan kunt u die op ons kantoor komen ophalen. Maar op = op.

In de Huurkrant leest u alles over de aanpassing van de huur in 2023. En bijvoorbeeld hoe u huurtoeslag kunt aanvragen. Ook leest u tips in de krant voor als u moeite heeft om de huur te betalen.

Minder verhoging dan is toegestaan

De overheid heeft bepaald dat verhuurders de huren dit jaar met maximaal 3,1% mogen verhogen. Dit is al veel minder dan de prijsstijging van de boodschappen en de energierekening het afgelopen jaar. Maar samen met de huurdersvereniging hebben wij andere afspraken gemaakt. 3,1% vinden wij nog te hoog. Vandaar dat we de huren met maar 2,6% verhogen.

Als u nog vragen heeft

Meer informatie over de aanpassing van de huur vindt u op onze website. Ga hiervoor naar www.wassenaarschebouwstichting.nl/over-ons/nieuws/jaarljkse-huurverhoging-en-huurverlaging. Daar vindt u bijvoorbeeld een link naar een voorbeeld van een brief om een lagere huur aan te vragen.



Veel schulden door achteraf betalen

Bij steeds meer webshops kunt u winkelen zonder dat u er geld voor nodig hebt. Daar kunt u achteraf betalen. Dat klinkt handig, maar de kans is groot dat u uiteindelijk veel duurder uit bent.



Veel mensen onderschatten de gevaren van achteraf betalen. Het is heel makkelijk om op de knop 'Achteraf betalen' te drukken. Wie achteraf betaalt, voelt niet direct de pijn die met betalen gepaard gaat. Hierdoor koopt iemand vaak meer dan wanneer die wel meteen moet betalen.

Te laat betalen

Maar mensen vergeten voor het gemak dat ze de rekening op een later moment toch echt moeten betalen. Bedenk dat de kosten snel hoger worden als u de rekening niet op tijd betaalt. Als u dan ook nog uw mails vaak niet goed of helemaal niet leest, dan is de kans wel heel groot dat u herinneringen om te betalen over het hoofd ziet. Hierdoor is de kans groot dat u gewoon helemaal vergeet dat u nog een rekening moet betalen.

Uw verlies, hun winst

Achteraf betalen wordt verzorgd door een aantal diensten, zoals Klarna, Riverty (dat heette eerst Afterpay) en Tinka. Deze diensten werken hetzelfde als een creditcard. Alleen hoeven ze aan minder strenge regels te voldoen. Deze diensten verdienen vooral aan mensen die te laat betalen, gemiddeld 15 euro per keer. Zij zullen dus alleen het minimaal nodige doen om ervoor te zorgen dat je op tijd betaalt.

Incassobureau

Vooraf jongeren betalen hun rekeningen te laat en krijgen dan ook vaak met een incassobureau te maken. Dat komt omdat zij in het hier en nu leven, en niet goed de gevolgen voor de toekomst kunnen inschatten. Met achteraf betalen bouwen ze snel een hoge schuld op. Vaak zit daar een veel groter verhaal achter. Zoals een depressie of andere problematiek. Zij creëren kleine geluismomentjes voor zichzelf, door iets te bestellen.

Wat te doen

De makkelijkste manier om niet in de schulden te komen, is geen gebruikmaken van achteraf betalen. Geef alleen geld uit dat u nu al heeft. Komt u toch in de schulden? Wees dan niet bang om hulp te zoeken. Er zijn veel mensen en organisaties die u kunnen helpen met uw geldzaken. Kijk bijvoorbeeld op de website van de gemeente van uw woonplaats, www.thuiswassenaar.nl of www.gemeentewestland.nl.



Houd ruimte

Een cv-installatie is niet echt mooi. Sommige huurders bouwen daar dan ook een kast omheen. Dat is op zich prima. Maar zorg dan wel dat die niet te dicht op de cv-installatie zit. Hou aan beide zijanten minstens 15 centimeter ruimte tussen de installatie en de kast. En plaats niet twee halve deurtjes, maar één hele. Op die manier kan de cv-monteur nog steeds zijn werk doen.

Rioolontstoppingen

Wist u dat...

- 1.** Huurders in het Westland voor rioolontstoppingen rechtstreeks kunnen bellen met RRS via telefoonnummer 070 - 336 88 88?

RRS is 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar.

- 2.** Huurders in Wassenaar en Voorburg voor rioolontstoppingen rechtstreeks kunnen bellen met Riool NL via telefoonnummer 085 - 273 76 06?

Riool NL is 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar.



Bouwen en onderhouden **Werk in uitvoering**

Als verhuurder is het onderhouden van onze woningen een belangrijke taak voor ons. Daar zijn we dan ook het hele jaar mee bezig. Op deze pagina's laten we twee projecten zien, die we energiezuiniger maken.

Van der Goesstraat en omgeving



De woningen van dit project liggen in Honselersdijk. Deze dorpskern ligt in de gemeente Westland. In de Van der Goesstraat en omgeving zijn we nu bezig met het onderhoud van 45 woningen. Die zijn gebouwd in 1948. Samen met een projectgroep en de bewonerscommissie Samen Sterk hebben we de werkzaamheden voorbereid. De projectgroep bestaat uit huurders uit de betreffende woningen.





Werkzaamheden

De woningen krijgen zonnepanelen en mechanische ventilatie. Ook worden de buitenmuren geïsoleerd. De ruimte hiertussen wordt gevuld met isolerend materiaal. Verder worden onder andere het dak, de goten en dakkapellen compleet vernieuwd en verstevigd. De werkzaamheden zijn ingrijpend. Daarom kunnen huurders niet in hun woning blijven tijdens de werkzaamheden. Vandaar dat zij dan tijdelijk in een zogeheten wisselwoning wonen.

Planning

Het project is inmiddels al geruime tijd bezig. In augustus zit het werk erop. De woningen voldoen dan weer helemaal aan de eisen van deze tijd. Zo krijgen de woningen een energielabel A. Dat betekent dat ze energiezuinig zijn.

Woningen energiezuiniger maken

Allebei de projecten in Honselersdijk sluiten aan bij de nationale prestatieafspraken. Dat zijn afspraken tussen alle woningcorporaties in Nederland, gemeenten, huurders en het Rijk. De afspraken gaan over de volkshuisvesting. Een van de afspraken is dat er in 2028 geen sociale huurwoningen meer zijn met een slecht energielabel (E, F of G). De Wasseenaarsche Bouwstichting streeft ernaar dat in er 2027 geen woningen meer zijn met een label E, F of G.

De Hunselaer

In Honselersdijk gaan we dit jaar ook aan het complex De Hunselaer aan het werk. Het gaat hier om 88 galerij-woningen die in 1972 zijn gebouwd.

Projectgroep

We hebben het project voorbereid met een projectgroep. Die bestaat uit een aantal huurders van de woningen.

Energiezuiniger

Bij dit project voeren we ook verschillende werkzaamheden uit. Zo krijgen daken en gevels extra isolatie. We vervangen de kozijnen van de woonkamers aan de kant van de balkons. De nieuwe kozijnen krijgen HR++ glas. Ook de borstweringen van het woonkamerkozijn en het enkelglas vervangen we. Het doel is om de woningen duurzamer te maken. En dat ze straks energielabel B of C hebben.

Modelwoning

In de woonkamer van De Hunselaer 53 hebben we een nieuw kozijn geplaatst. Dit is een proefwoning. Hier kunnen huurders zien hoe de nieuwe kozijnen en borstwering eruit komen te zien.

Zonnepanelen en trappenhuizen

Als het werk aan de daken erop zit, plaatsen we zonnepanelen. Elke woning krijgt er vier. Die sluiten we aan op de meter van de woning. Verder kijken we ook naar de toegankelijkheid van de woningen. Het is de bedoeling dat de woongebouwen drie hoofdtrappenhuizen krijgen met een lift.

Planning

Als alles gaat volgens planning, dan kunnen we eind 2023 het werk afronden.



Openingstijden en bezoekadressen

Kantoor Wassenaar

Starrenburglaan 1
2241 NA Wassenaar
Telefoonnummer: 070 - 511 46 90
Geopend van maandag t/m donderdag
van 8.00 uur tot 17.30 uur
en vrijdag van 8.00 uur tot 16.00 uur.

Kantoor Naaldwijk

Laterastraat 10
2672 HE Naaldwijk
Telefoonnummer: 0174 - 23 13 00
Dagelijks geopend van 8.30 uur tot 12.00 uur.

Postadres

Postbus 2018
2240 CA Wassenaar

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken kunt u op verschillende manieren doorgeven. U kunt op onze website www.wassenaarschebouwstichting.nl uw reparatieverzoek doorgeven. Klik hiervoor op 'Reparatie en onderhoud'. Mailen kan ook. Stuur uw reparatieverzoek dan naar wbs@wabs.nl. Tot slot kunt u ons ook bellen via een van deze nummers:

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

Tijdens kantooruren staan wij u zelf te woord. Belt u buiten kantooruren voor een dringende reparatie? Dan krijgt u de Service Telefoon Centrale aan de lijn.

Huur opzeggen

Als u de huur wilt opzeggen, moet u dit schriftelijk doen. Wij hebben hier een formulier voor. U kunt dit bij ons komen ophalen of downloaden van onze website www.wassenaarschebouwstichting.nl. U kunt het einde van uw huur elke werkdag laten ingaan, maar u moet de huur wel minstens één maand van tevoren opzeggen.

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.

Rioolontstopping

Huurders in het Westland kunnen hiervoor rechtstreeks bellen met RRS via telefoonnummer 070 - 336 88 88

Huurders in Wassenaar en Voorburg kunnen hiervoor rechtstreeks bellen met Riool NL via telefoonnummer 085 - 273 76 06

Klachtencommissie

Heeft u een klacht over de Wassenaarsche Bouwstichting en vindt u dat wij die klacht niet goed hebben opgelost? Dan kunt u dit schriftelijk melden bij de Klachtencommissie. Op de website van de klachtencommissie vindt u een formulier dat u hiervoor kunt gebruiken. Ook vindt u hier meer informatie over het indienen van een klacht.

Adres

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland
Postbus 610, 3300 AP Dordrecht
E-mail: info@gcwzh.nl
Website: www.gcwzh.nl

