

juli 2019

WONEN

in het groen



Huuraanpassing 2019

| AFSTEMMING HUURDERSVERENIGINGEN

Nieuwbouwproject De Kreek

| OVEREENKOMST GETEKEND

Stekkerproef

| VOORKOM ONNODIGE KOSTEN



Nieuws van Peter van Ling

De tijd gaat snel! Vijf maanden geleden ben ik begonnen bij Wonen Midden-Delfland. In deze maanden is er veel werk verzet. Zo wisten we het jaarverslag en de jaarrekening 2018 af te ronden, ondertekenden we de prestatieafspraken met gemeente en beide huurdersverenigingen en sloten we een koop- en realisatieovereenkomst af met ABB Bouwgroep. Ook organiseerden we weer een nieuwe serie Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten. We zijn enorm blij met uw inbreng tijdens deze bijeenkomsten, en uw betrokkenheid en vertrouwen. Als laatste wil ik u nog even informeren dat onze manager vastgoed Erwin van der Wilk afscheid van ons heeft genomen. Hij gaat naar het buitenland emigreren. Per 1 juni is onze nieuwe manager vastgoed Ivar ten Have.

Ik wens u een mooie zomer toe!

Eet Mee Praat Mee (EMPM)

Om ons werk goed te blijven doen, gaan we graag met u in gesprek over wat uw woonwensen zijn en wat u van ons verwacht. Daarom organiseerden we eind juni en begin juli alweer voor de derde maal Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten. Ditmaal was het thema Duurzaamheid. Vragen die deze avonden aan bod kwamen waren: Bent u op de hoogte van de enorme duurzaamheidsopgave die corporaties hebben? Wat betekent deze opgave voor uw eigen portemonnee? Wat kunt u zelf doen aan duurzaamheid? Een korte samenvatting van de bijeenkomsten volgt in de nieuwsbrief van september.



Joop den Boer: al 40 jaar een constante factor

Het begon in 1979. Op 5 april van dat jaar solliciteerde Joop op de functie van junior timmerman en onderhoudsman bij toen nog de Algemene Woningstichting Maasland. Op dat moment had hij al zeven jaar ervaring als timmerman en onderhoudsman bij een bedrijf in Rotterdam. Joop werd aangenomen en kon op 21 mei 1979 aan de slag.

In het begin pakte hij de grote klussen op, samen met Frans Louter, onze vakman die zelf ook alweer 41 jaar in dienst is. Samen toerden ze door Maasland in een Citroen HY. Dat waren nog eens 'goeie ouwe' tijden. Van vakman, jonge timmerman en onderhoudsman in de buitendienst groeide Joop door naar de binnendienst.

Net voor de fusie in 2010 van de Algemene Woningstichting Maasland en Woningstichting St. Willibrordus tot Wonen Midden-Delfland, ging Joop de afdeling wonen versterken. Hij kent inmiddels bijna alle huurders in Maasland en is een fijne collega. Joop is altijd opgewekt, houdt van een lolletje en is enorm behulpzaam. Niet voor niets hebben wij hem op zijn jubileum flink in het zonnetje gezet.





Prestatieafspraken

Op 1 mei zijn de nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente Midden-Delfland, Huurdersvereniging Maasland, Huurdersvereniging Schiphoorn en Wonen Midden-Delfland getekend. De vijf belangrijkste thema's voor het komende jaar zijn: woningen, betaalbaarheid & beschikbaarheid, leefbaarheid, betrokkenheid van bewoners bij beleid & beheer, en wonen & zorg. U vindt de uitgewerkte prestatieafspraken op onze website www.wonenmd.nl bij publicaties.

Jaarverslag 2018

Het jaarverslag 2018 is klaar en besproken met de accountant, de Raad van Commissarissen en de beide huurdersverenigingen. Vorig jaar lag de focus vooral op de uitvoering van ons nieuwe Koersplan. Ditmaal besteedden we extra aandacht aan de projecten waarin we samenwerking zochten met andere partijen. Want wij kunnen niet zonder onze huurders, de gemeente Midden-Delfland, de lokale belangenbehartigers en alle anderen die het net als wij belangrijk vinden dat mensen betaalbaar kunnen blijven wonen in deze mooie, groene omgeving.

2018 was ook het jaar waarin, mede door de oplevering van 21 nieuwbouw-woningen in de Julianahof in Den Hoorn, onze inzet op doorstroming zijn vruchten afwierp. Daarnaast hebben we op het gebied van duurzaamheid veel bereikt. Ook is onze organisatie op basis van assessments en nieuwe functieprofielen nu zó ingericht, dat wij de uitvoering van ons Koersplan voortvarend en tegelijkertijd met de grootste zorgvuldigheid konden oppakken.

Nieuwsgierig naar ons jaarverslag? Kijk dan op onze website www.wonenmd.nl onder publicaties.



Huuraanpassing 2019

Eind april ontving u van ons een voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2019. De overheid stelt de kaders vast en op basis van de kaders bepaalt Wonen Midden-Delfland de nieuwe huurprijs. Dit jaar mag de huur van uw huis met maximaal 4,1% omhoog.

Afstemming huurdersverenigingen

Wonen Midden-Delfland stemt het huurprijsbeleid af met de beide huurdersverenigingen. Wij spraken af een gematigd huurprijsbeleid toe te passen met huuraanpassingen tussen de 0,50% en 3,70%. De totale huuraanpassing over 2019 bedraagt 1,8%. Net als voorgaande jaren kijken wij naar de verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woning.

Huurbevriezing

Nieuw dit jaar is de mogelijkheid om huurbevriezing en/of huurverlaging aan te vragen. Wij volgen hierin voor een groot deel de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Hoe dit precies werkt kunt u teruglezen op onze website (www.wonenmd.nl onder ik huur een woning/huurverhoging) en in de bijlage welke u bij de huuraanpassing ontving.

Ik heb een klacht, waar moet ik zijn?

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH)

Heeft u een klacht over Wonen Midden-Delfland? Dan willen we daar graag met u over in gesprek, om te kijken of we er samen uitkomen. Bent u het niet eens met de manier waarop uw klacht is afgehandeld? Of komen we er samen écht niet uit? Dan is het mogelijk een klacht in te dienen bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland is een onafhankelijke commissie bij wie u geschillen over ons handelen kunt melden. Voorwaarde is dat wij wel eerst de gelegenheid moeten krijgen om een besluit te nemen over het geschil. Pas daarna kunt u de commissie inschakelen. Meer informatie staat op www.gcwzh.nl

Huurcommissie

Klachten over ernstig achterstallig onderhoud, de huurprijs of servicekosten kunt u voorleggen aan de Huurcommissie. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Lees meer op www.huurcommissie.nl

Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling

Tot slot is er de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden. Deze instantie behandelt klachten over de woonruimteverdeling. Meer weten? Kijk op www.woonnet-haaglanden.nl

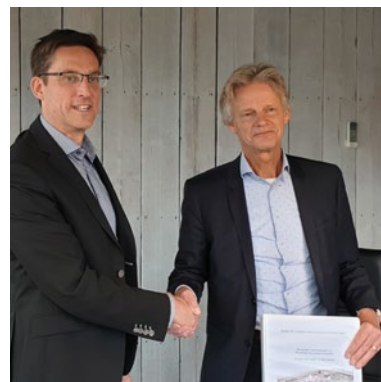


Herindeling werkgebieden kernaannemers

Vanaf 2017 zetten we kernaannemers in. Deze aannemers hebben een eigen werkgebied en voeren in dit gebied reparatie werkzaamheden uit. De afgelopen periode hebben we een evaluatie gehouden. Op basis van onze ervaringen en de prestaties van de kernaannemers hebben we besloten om met 2 van de 3 kernaannemers het contract te verlengen. Dit kan ervoor zorgen dat een andere kernaannemer reparaties bij u gaat uitvoeren. Vanaf 1 juli 2019 geldt de verdeling zoals hiernaast aangegeven.

Plaats	Kernaannemer
Den Hoorn	Service West
Maasland	Vehoec
Schipluiden	Vehoec

ABB Bouwgroep en Wonen Midden-Delfland tekenen overeenkomst huurwoningen De Kreek



De overeenkomst

Los van elkaar sloten wij en ABB Bouwgroep al een overeenkomst met de gemeente Midden-Delfland af, voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in nieuwbouwproject De Kreek in Den Hoorn. Nu hebben ook wij de handen ineengeslagen. Op dinsdag 7 mei ondertekenden Erik den Breejen, directeur ABB Bouwgroep, en Peter van Ling een koop- en realisatieovereenkomst. Naast ontwikkelaar van de woningen, is ABB ook verantwoordelijk voor de bouw van de woningen. Wij gaan in dit nieuwbouwproject 64 sociale woningen verhuren.



64 sociale huurwoningen

Ruim opgezette woonwijk

Woningbouwproject De Kreek ligt in Den Hoorn, tussen de Harnaschdreef en Achterdijkshoorn. De Kreek past goed in de Cittaslowgedachte van de gemeente Midden-Delfland. In deze ruim opgezette woonwijk komen in totaal 140 nieuwe woningen, waaronder 64 sociale huurwoningen. De overige 76 woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen, worden door ABB Bouwgroep verkocht.

Sociale huurwoningen

In het collegewerkprogramma is opgenomen dat de gemeente Midden-Delfland de komende jaren 700 nieuwe woningen gaat realiseren. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor sociale huurwoningen. De Kreek levert met 64 sociale huurwoningen een grote bijdrage. In twee fasen worden 52 rijtjeshuizen en 12 appartementen gebouwd en verhuurd. De verhuur loopt via Woonnet Haaglanden. Naar verwachting kunnen de woningen uit fase 1 in het najaar van 2020 in de verhuur.

Fase 1 is opgestart

Fase 1 omvat de bouw van in totaal 42 woningen, bestaande uit 18 koop- en 24 huurwoningen (waaronder 3 appartementen). De bouwtijd van fase 1 bedraagt ongeveer een jaar. De gemeente Midden-Delfland heeft de locatie in Den Hoorn inmiddels bouwrijp gemaakt en in juni zijn de werkzaamheden gestart.

Meer informatie

Interesse in een van de huurwoningen? Op onze website staat meer informatie. Algemene informatie over De Kreek en informatie over de koopwoningen, is te vinden op www.dekreek-denhoorn.nl

Nieuws van...

Huurders Vereniging Maasland

Donderdag 4 april vond de jaarlijkse ledenvergadering plaats. Tijdens de vergadering uitten enkele huurders hun ongenoegen over de werkwijze en afhandeling van klachten door Wonen Midden-Delfland. Directeur Peter van Ling die ook aanwezig was, gaf aan dat hierin verbetering komt. Daarnaast stond de herverkiezing van de twee bestuursleden Wilfried Alsemgeest en Carla Hanselaar op de agenda, bij gebrek aan tegenkandidaten. Zij zijn beiden herkozen.

Hierna nam voorzitter Dick Tuitel het woord om afscheid te nemen van een zeer toegewijd bestuurslid. Secretaris Rob de Kiewit was zestien jaar lang de spil van de HVM. Het hele bestuur vond het jammer om afscheid van Rob te moeten nemen. Vaak wist hij de juiste snaar te raken in de vele vergaderingen met de directie van Wonen Midden-Delfland. Tegelijk hield hij de andere leden van de HVM bij de les met zijn vele berichten en tips. Als blijk van waardering voor zijn jarenlange inzet ontving Rob een leuke attentie.

Linda van Barneveldt, manager Wonen bij Wonen Midden-Delfland was er ook om uitleg te geven over de manier waarop woningen worden toegewezen. Haar uitleg was zeer verhelderend voor de aanwezigen. Ook Linda zette Rob in het zonnetje en prees hem voor zijn jarenlange inspanningen en de prettige samenwerking. Rob bedankte de aanwezigen voor het vertrouwen en de plezierige tijd. Hij gaf aan dat hij vooral blij was dat hij heeft mogen meewerken aan het verbeteren van het wonen in Maasland. Frans de Bruijn is een waardige opvolger. Frans was al lid van de HVM.

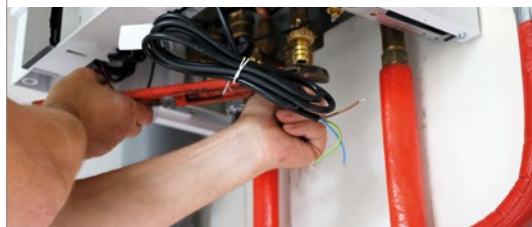
Meer weten over de HVM?

U vindt ons op www.huurdersverenigingmaasland.nl

Onderhoud CV, mechanische ventilatie, warmteterugwinunit: niet elk jaar

Regelmatig vragen huurders ons of de individuele CV-ketel elk jaar wordt schoongemaakt. Het antwoord is: dat hoeft niet meer, om het jaar is genoeg. Hiervoor hebben wij een onderhoudscontract afgesloten met Technisch Buro TOM. Deze manier van werken is volgens de fabrieksvoorschriften. Het huidige type ketels heeft zo'n jaarlijkse schoonmaak niet meer nodig. Uiteraard mag u de installateur altijd bellen wanneer uw CV-ketel niet goed werkt of een storing aangeeft. Technisch Buro TOM is te bereiken via telefoonnummer 010-462 04 11.

Daarnaast worden uw mechanische ventilatie en warmteterugwinunit om de vier jaar schoongemaakt. Dit gebeurt dan tegelijk met het CV-onderhoud.



Afscheid Rob de Kiewit, HVM

HV Schiphoorn

De HV Schiphoorn zoekt u op

Net zoals voorgaande jaren organiseerde de HV Schiphoorn in de eerste helft van dit jaar een aantal huurderscafés. Een huurderscafé is bedoeld om met het bestuur van de HV Schiphoorn van gedachten te wisselen over diverse huurderszaken. Alle huurders uit Schipluiden, Den Hoorn en hun huisgenoten vanaf 16 jaar, zijn hier van harte welkom.

Het volgende huurderscafé is op 14 oktober aanstaande, in het Windrecht in Schipluiden. We ontmoeten u graag tijdens deze bijeenkomst. Bent u niet in de gelegenheid om te komen en heeft u een vraag? U mag ons altijd mailen via hvschiphoorn@gmail.com. Op www.hvschiphoorn.nl vindt u verdere informatie over de huurdersvereniging.

Stekker proef

Het komt regelmatig voor dat huurders ons bellen over een stroomstoring in de woning. Vaak is de reden dat er ergens kortsluiting is geweest en er een stop is uitgeschakeld in de meterkast.

Wat moet u dan doen?

Kortsluiting komt natuurlijk nooit op een gelegen moment. U bent net aan het koken en alle apparaten in uw keuken vallen uit. Of u kijkt naar een spannende film en door de kortsluiting mist u het einde. Is er sprake van kortsluiting, voer dan eerst een aantal controles uit voordat u ons inschakelt. In de meeste gevallen kunt u de storing namelijk snel zelf verhelpen en voorkomt u onnodig rijden van de installateur. Hoe? Heel eenvoudig. Door de stekkerproef uit te voeren, komt u erachter hoe en waar de kortsluiting is ontstaan.

“ **Voorkom onnodige kosten door eerst de stekkerproef uit te voeren**

Wanneer het probleem in uw installatie blijkt te zitten, raden wij aan om ons te bellen op 010-592 50 93. Houd er wel rekening mee dat wij de eventuele kosten doorberekenen indien blijkt dat het toch uw eigen apparaten zijn die het probleem veroorzaken.

Stekkerproef

Volg onderstaande stappen:

1. Schakel alle groepen in uw meterkast uit of verwijder de zekeringen van de groepen.
2. Verwijder in uw gehele woning alle stekkers uit de stopcontacten. Vergeet de stekkers in bijvoorbeeld uw schuur of berging niet!
3. Schakel de aardlekschakelaar weer in.
4. Schakel de groepen in uw meterkast opnieuw in.
5. Plaats nu alle stekkers één voor één weer in het stopcontact en zet daarbij ook de apparaten één voor één aan. Wacht tot het apparaat automatisch aanslaat voordat u verder gaat met het volgende apparaat.
6. Valt de aardlekschakelaar opnieuw uit op het moment dat u een stekker in het stopcontact steekt of een apparaat aanzet? Dan is dit apparaat de oorzaak van de storing. Zorg voor reparatie of vervanging.
7. Zorgt geen van uw apparaten voor problemen, maar blijft de stroom toch uitvallen? Controleer eerst of er geen sprake is van overbelasting. Blijft uw aardlekschakelaar uitvallen? Dan zit het probleem waarschijnlijk in uw installatie.



Een mierenplaag of last van ander ongedierte?

Vaak krijgen wij telefoontjes of wij ongedierte willen verwijderen, maar dit ligt niet bij ons. Voor het bestrijden van bijvoorbeeld wandluizen, kakkerlakken, mieren, torren, kevers, vlooiën en ratten bent u namelijk zelf verantwoordelijk. Ook als het gaat om het verwijderen van wespen- en bijennesten in of aan uw woning. In alle gevallen raden wij u aan om daarvoor contact op te nemen met een erkend bedrijf in ongediertebestrijding.

Gevolgschade, zoals de gaten waar de muizen of wespen naar binnen zijn gekomen, repareren wij wél. Alleen het bestrijden van ongedierte regelt u dus zelf.

Voorkom kosten, bel ons eerst!

Regelmatig krijgen wij achteraf verzoeken voor een tegemoetkoming in de kosten van bijvoorbeeld zelf aangepaste elektra, zelf uitgevoerd stucwerk of voor zand en/of grond dat is gekocht om straatwerk op te hogen. U heeft deze klusjes dan als huurder zelf al geregeld, terwijl ze in sommige gevallen ook via ons hadden gekund. Heeft u zo'n klus? Bel ons dan eerst met de vraag of wij de kosten vergoeden. Ons beleid is namelijk dat wij dat achteraf niet doen.

Colofon

Contact

Wonen Midden-Delfland
Langetaam 4
3155 TG Maastrand
T 010 592 50 93
E info@wonenmd.nl
www.wonenmd.nl

Openingstijden

Maandag t/m donderdag 8.00-13.00 uur
Vrijdag 8.00-12.00 uur

Vormgeving

Drukwerk
Drukkerij Van Deventer
Vormgeving
AllesOnline
Fotografie
Gerard Vellekoop

Nieuws van Bewonerscommissie SPD

Beste medebewoners,

Hier is weer een berichtje van de SPD. Er speelt een aantal zaken. Het verwijderen van de bomen aan de Watertuin is gelukt; nu is het nog wachten op een snoeibeurt van de ligusterheggen. Het riet is ingekort, maar nog niet helemaal verwijderd. Ook het gras op de parkeerplaatsen tiert weer weelderig.

Bewonersbijeenkomst

De opkomst van onze laatste bewonersavond was bevredigend; Rob Noordermeer heeft de avond prima geleid. Ook de uitleg van de heer Leijssen over de ontwikkeling van de scholen in ons dorp was heel interessant.

Overig

Het gebruik van de grote papiercontainers verloopt heel goed, niet alleen voor de bewoners die papier inleveren, maar ook voor de mensen die de containers netjes elke maand buiten zetten. Toch blijft het moeilijk om grote dozen klein te maken en let op: plastic is geen papier.

Na de dringende oproep van onze huisbaas merken we gelukkig dat de meeste bewoners hun elektrische fietsen na het opladen van de accu weghalen bij de stopcontacten. Er zijn nog een paar mensen die niet weten wanneer de accu vol is. Voor de fietsen met lekke banden en voor de gestalde kinderfietsen, is nog geen oplossing gevonden. Wonen Midden-Delfland gaat deze fietsen nog voor de zomervakantie opruimen.

Rest ons u namens de bewonerscommissie een heerlijke zomer toe te wensen, met hartelijke groet!

Alle tips zijn welkom!

Heeft u tot slot nog tips of suggesties voor ons? U kunt ze mailen naar info@wonenmd.nl Overig nieuws leest u op onze website www.wonenmd.nl

