

# Woonflits



## ► Deze nieuwsbrief biedt u kansen!!!

**Maar jou ook!** Bent u of ben jij op zoek naar een meer passende en betaalbare woning? Dan is het nu zaak om ons goed in de gaten te houden. Wij gaan senioren, jongeren en jonge gezinnen namelijk mooie kansen bieden!

Vanaf deze maand gaat onze pilot van start waarbij u als senior, die nu in één van onze sociale huur eengezinswoningen woont, voor bijna dezelfde huur met voorrang kunt verhuizen naar een seniorenwoning of -appartement. En dat is weer interessant voor jou als jongere! De eengezinswoningen die zo vrij komen worden nl. weer met voorrang verhuurd aan Nieuwkoopse jonge stellen of jonge gezinnen. Zo creëren we een win-win situatie voor beide generaties!

Daarnaast worden er op zeer korte termijn 12 woningen in Noorden gebouwd. Acht eengezinswoningen en 4 appartementen. Ook hiervoor willen wij voorrang geven aan de Noordenaren en Nieuwkopers! De verhuur start al snel en u krijgt inspraak in een aantal voor u belangrijke zaken. Dus zorg dat u ingeschreven staat bij [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl) en schrik niet van de gebruikelijke wachtlijst, want de kans is voor u, maar ook voor jou als Noordenaar of Nieuwkoopse nu groot doordat je voorrang krijgt!

Verder houden wij dit jaar en volgend jaar inspraakavonden voor onze bouwlocaties Centrumlocatie Nieuwveen (de eerste vond plaats op 10 december) en het Koetshuis (datum wordt nog bekend gemaakt).

Vindt u het belangrijk wat daar komt?

Heeft u wensen of zorgen? Zorg dan dat u uw stem laat horen! Hier komen starters en seniorenwoningen dus we nodigen ook zeker onze Nieuwkoopse jongeren uit om te komen.



**Caroline Nolet**

## Bye Bye Koetshuis feestje

► Eind oktober heeft WSN samen met de gemeente, omwonenden, oud-bewoners en oud-medewerkers afscheid genomen van het voormalige verzorgingshuis Het Koetshuis. Het Koetshuis moet plaatsmaken voor betaalbare woningen voor senioren en starters.

Het Koetshuis wordt door de sloopaannemer circulair gesloopt. Dat houdt in dat meer dan 90% van alle vrijkomende materialen wordt hergebruikt. WSN vindt het belangrijk dat het pand op deze duurzame manier wordt gesloopt, waardoor afval weer grondstof wordt.

De sloper start met het zogenaamde schoonslopen van de binnenkant van het gebouw. Met de hand en machinaal worden materialen verwijderd, zoals deuren, kozijnen, pla-



**Lees verder op de volgende pagina**

fondplaten, elektra en installaties. Daarna worden de grote en zware materialen weggehaald. Denk aan trappen, de lift, houten balken en als het lukt ook vloerdelen. Tenslotte gaat het gebouw tegen de vlakte en wordt het puin (steen en beton) door mobiele puinbrekers extern verwerkt tot gecertificeerd granulaat dat kan worden gebruikt als grindvervanger, grondstof voor nieuw beton of voor fundering van nieuwe wegen, bij voorkeur in de directe omgeving van Nieuwkoop.



## Even voorstellen

### Bouwbedrijf Woubrugge Vastgoedonderhoud | Misschien kent u ons al?



► Wij zijn **Bouwbedrijf Woubrugge Vastgoedonderhoud**, een aannemer uit Alphen aan den Rijn waar **Woningstichting Nieuwkoop** sinds 2017 mee samenwerkt.

De naam zegt het eigenlijk al: Wij zijn een aannemersbedrijf dat gespecialiseerd is in het uitvoeren van vastgoed onderhoud voor verschillende woningbouwcorporaties en VVE complexen in de regio.

Bij dit soort onderhoud is het erg belangrijk om een flexibele organisatie te hebben en goed rekening te houden met de wensen en eisen van zowel de opdrachtgevers als de bewoners. Hiervoor hebben wij in onze buitendienst dan ook een vaste groep ervaren allround vaklieden die met veel kennis en passie het onderhoud op alle facetten uitvoeren en op kantoor een enthousiast team om het hele proces goed te coördineren.

Ons werkgebied ligt in en rondom Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Noorden en Leiden. Wij werken behalve voor Woningstichting Nieuwkoop ook voor Woonforte in Alphen aan den Rijn, De Sleutels in Leiden en voor tientallen VVE's en vastgoedbeheerders.

Indien u een reparatieverzoek heeft ingediend bij Woningstichting Nieuwkoop en wij krijgen de opdracht, dan leggen

wij zo snel mogelijk contact met u om een afspraak te maken. Bij grotere verbouwingen, zoals bijvoorbeeld badkamer-, keuken- en toiletrenovaties, komt er van tevoren altijd eerst een uitvoerder het werk opnemen en alles met u vooraf doorspreken waarna de renovatie wordt voorbereid en in overleg met u verder wordt ingepland voor uitvoering. Ook verzorgen we altijd een dagplanning zodat u tijdens de uitvoering weet wanneer er wat gaat gebeuren.

#### Oproep e-mailadressen

Is uw e-mailadres al bij ons bekend? Geeft u het aan ons door via onze website [www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl). Op de hoofdpagina rechts onderin kunt u uw gegevens aan ons doorgeven. **Zo kunnen wij:** • u op de hoogte houden van uw reparatieverzoek als we u telefonisch niet kunnen bereiken • u informeren over eventuele werkzaamheden in uw complex • u de digitale nieuwsbrief toesturen • u informatie van de HBV toesturen.

## Netjes!

De woningen aan het Aambeeld in Nieuwkoop, Dorpsstraat in Nieuwveen en Irisstraat in Noorden staan weer strak in de verf! En dat ondanks het feit dat er veel regen is gevallen tijdens de uitvoering. Met dit eindresultaat staan de woningen er de komende jaren netjes bij.



## Van de afdeling Nieuwbouw

► WSN is volop aan het bouwen! Vanaf volgend jaar bouwt WSN alleen nog maar gasloze nieuwbouwwoningen, te beginnen met 12 huurwoningen in Driekoppenland Noorden. Dan zijn er drie projecten in voorbereiding voor over een paar jaar. Dat zijn circa 31 huurwoningen op de voormalige Koetshuislocatie bestemd voor starters en senioren en circa 45 huurappartementen op de Centrumlocatie Nieuwveen, eveneens voor starters en senioren. Bovendien werken wij in samenwerking met de gemeente aan circa 60 huurwoningen in de nieuwe wijk Buytewech-Noord in Nieuwkoop. Meer informatie vindt u in deze bijlage en ook de komende tijd zullen wij u over deze nieuwe projecten berichten via deze Woonflits en onze social media.



### Verhuringen nieuwbouw De Verwondering en Teylerspark

► Met de verhuring van 32 nieuwbouwwoningen is de doorstroming in gang gezet. Van de nieuwe huurders waren er:

- 28 afkomstig uit de Gemeente Nieuwkoop
- 20 lieten een (sociale) huurwoning achter
- 8 afkomstig uit een huurwoning van WSN

Zo kwamen er al met al door dit nieuwbouwproject 52 sociale huurwoningen vrij en hebben wij 52 mensen blij kunnen maken met een nieuwe woning! Een mooi resultaat om op terug te kijken!

## Woningstichting Nieuwkoop bouwt voor Noordenaren

► In de wijk Driekoppenland in Noorden gaat Woningstichting Nieuwkoop 12 betaalbare huurwoningen bouwen. De woningen worden gebouwd op het voormalige land van boer Koppen. De woningen die hier gebouwd worden, zijn in landhuisstijl. Uniek dus om hier te wonen!

Deze mooie woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor Noordenaren. Daarom informeren wij u als eerste dat deze woningen medio zomer 2020 op [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl) verschijnen. Bent u geïnteresseerd om in Driekoppenland te gaan huren? Schrijf u dan alvast in als woningzoekende.

WSN geeft voor een deel voorrang aan huurders die een huurwoning in Noorden achterlaten. Maar ook jonge

stellen die een gezinswoning zoeken én uit Noorden komen krijgen voor een deel voorrang. Als blijkt dat daarmee niet alle woningen worden verhuurd, maakt WSN de cirkel groter en geeft voorrang aan mensen uit de gemeente Nieuwkoop die een huurwoning achterlaten of daarna aan mensen uit Nieuwkoop in het algemeen.



*Impressie (concept) van 12 woningen Driekoppen in Noorden.*



Door heel precies deze voorrangregels op te stellen, wil WSN niet alleen bouwen voor Noordenaren, maar binnen de dorpskern ook doorstroming tot stand brengen.

De twaalf woningen in Driekoppenland bestaan uit meerdere typen:

- 8 eengezinstussenwoningen met drie slaapkamers, bedoeld voor gezinnen met drie of meer personen. Hierbij houden wij ook rekening met startende gezinnen, die op het moment van verhuring nog met twee personen zijn.
- 2 benedenwoningen met een slaapkamer en een tuin, bedoeld voor mensen alleen of met zijn tweeën. Deze woningen zijn ook geschikt als u afhankelijk bent van een rollator of rolstoel.

- 2 grotere bovenwoningen met twee slaapkamers, bedoeld voor één tot drie personen. Deze bovenwoningen zijn met een trap bereikbaar, waarbij er op de eerste verdieping wordt gewoond. Op deze verdieping is ook een slaapkamer. Op de tweede verdieping vindt u nog een slaapkamer. Er is geen tuin bij deze woning.

De huurprijzen zijn afhankelijk van het gezamenlijk inkomen van uw huishouden, maar variëren tussen de 619 en 737 euro per maand.

## Nieuwbouw: Starters- en seniorenwoningen op Koetshuislocatie

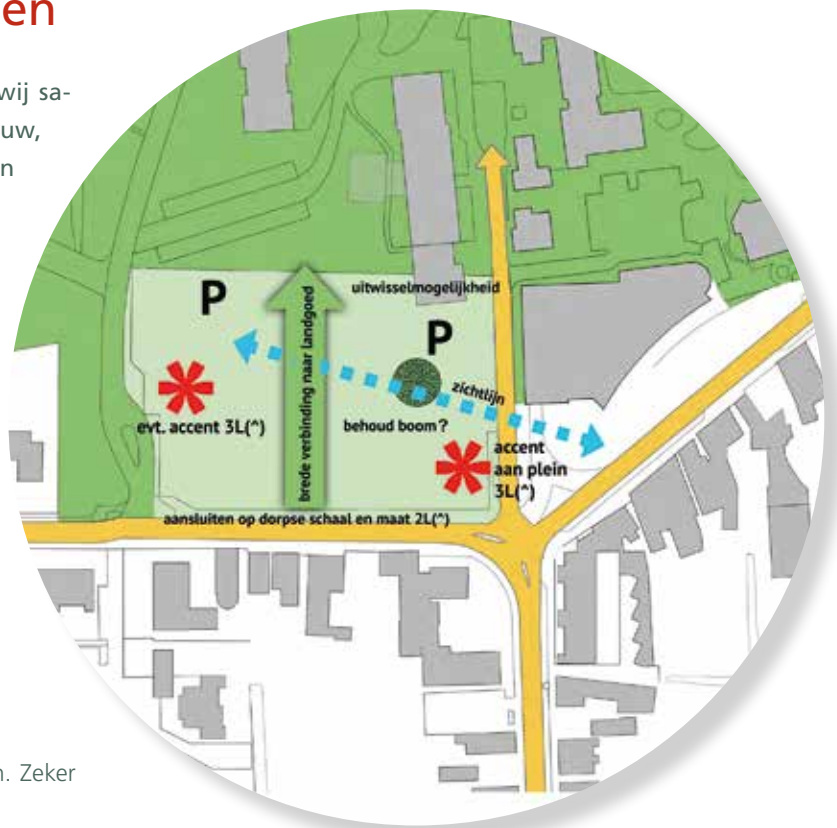
► Afgelopen zomer heeft WSN met de gemeente overeenstemming op hoofdlijnen bereikt over de nieuwbouw op het Koetshuisterrein. Het idee is om hier ca. 31 sociale huurwoningen bestemd voor starters en senioren te bouwen. Binnenkort organiseren wij een informatieavond om de ideeën voor de nieuwbouw te presenteren maar vooral ook informatie op te halen. Er is dan nl. nog geen vastgesteld plan, zodat WSN opmerkingen, reacties en aanbevelingen van toekomstige huurders en omwonenden zoveel mogelijk kan meenemen bij het opstellen van het definitieve plan. **Meepraten over deze woningen? Dat kan!** Houd onze website, facebook pagina, instagram of twitter in de gaten voor de datum en het tijdstip! Omdat er ook starterswoningen komen, roepen wij ook jongeren op om mee te komen praten. **Jullie mening is belangrijk!**

## Centrumlocatie Nieuwveen

► Voor het centrum van Nieuwveen willen wij samen met de gemeente Nieuwkoop een nieuw, breed gedragen plan opzetten voor het terrein aan de A.H. Kooistrastraat. Een plan dat sociale woningen voor starters en senioren mogelijk maakt en een verbinding vormt met het mooie Ursula-terrein van Ipse de Bruggen.

WSN en de gemeente willen dit project samen met inwoners, toekomstige huurders (o.a. jongeren en senioren) en andere belangstellenden oppakken, gedurende een viertal atelierbijeenkomsten. De eerste atelierbijeenkomst is net geweest. Echter, er volgen er nog meer. Dus heeft u deze gemist, dan bent u van harte welkom op de volgende. Deze zijn gepland op 21 januari en 24 maart 2020.

Iedereen is welkom om mee te praten en te denken. Zeker ook de senioren en jongeren die hier willen wonen!



## Meer woningzoekenden helpen door pilot doorstroming

► **Welke woningen kan ik dan huren?** De regeling geldt voor alle reeds bestaande seniorenwoningen van Woningstichting Nieuwkoop met een sociale huurprijs. De bestaande eengezinswoning die u achterlaat wordt daarna weer met voorrang aan een Nieuwkoopse jong (gebroken) gezin of stel aangeboden. Hiermee maken wij voor Nieuwkoopers meer woningen vrij.



Woningen met een vrije sector huurprijs (Vijverhof en een deel van De Verbinding/Kaleidoskoop) doen ook mee in de pilot, maar het is niet mogelijk daar de aanvullende regel 'oude huur = nieuwe huur + € 50' toe te passen. Hoe de regel 'oude huur = nieuwe huur + € 50' werkt, leest u verderop.

Alle woningen van Woningstichting Nieuwkoop worden geadvertiseerd op [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl). Woningen die meedoen met de pilot worden geadvertiseerd met de melding 'voorrang voor huurders' of 'voorrang voor Nieuwkoopers'.

Nieuwbouwwoningen van Woningstichting Nieuwkoop zijn uitgesloten van de 'pilot doorstroming bestaande voorraad'. Daar gelden weer andere voorrangregels voor.

► **Kom ik in aanmerking voor de pilot?**

*Voor de seniorenwoningen geldt:* U krijgt als huurder van WSN voorrang bij de verhuring van een seniorenwoning wanneer u een sociale huurwoning achterlaat en als u aan de

minimale leeftijdseis voldoet. Deze leeftijdsgrens staat bij de woningadvertentie vermeld. U moet daarvoor ingeschreven staan als woningzoekende bij [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl)  
*Voor eengezinswoningen geldt:* U krijgt als Nieuwkoopse voorrang bij de verhuring van een eengezinswoning wanneer uw huishouden minimaal uit twee personen bestaat en uw maximale leeftijd is 45 jaar. Dit kan een stel zijn, maar ook bijvoorbeeld een ouder met kind. U moet daarvoor ingeschreven staan als woningzoekende bij [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl)

► **Wat moet ik doen om in aanmerking te komen?**

*Hoe werkt de regel 'oude huur = nieuwe huur + € 50'?* U gaat voor uw nieuwe woning de huurprijs betalen die u voor uw huidige sociale huurwoning betaalt, zonder aftrek van huurtoeslag, en met een toeslag van € 50 per maand. Maar: de nieuwe huurprijs bedraagt minimaal € 500. Indien uw huidige huur + € 50 meer is dan de huurprijs in de woningadvertentie, gaat u de huurprijs uit de woningadvertentie betalen.

Om te kunnen reageren op sociale huurwoningen dient u zich in te schrijven als woningzoekende op de website [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl). De inschrijfkosten bedragen € 7,50 per jaar. Staat u al ingeschreven? Dan kunt u nu al reageren op de woningen. Zorgt u er wel voor dat de gegevens van uw inschrijving juist zijn. U betaalt jaarlijks de verlengingskosten van € 7,50. Nog niet ingeschreven? Doe dat dan snel!

Heeft u een andere vraag over de pilot? Op onze website [www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl) vindt u veelgestelde vragen en antwoorden. Uiteraard kunt u ons ook bellen voor meer informatie.

## Meepraten over wat WSN doet? Kom vrijblijvend kennis maken!

► Wilt u meepraten over wat Woningstichting Nieuwkoop doet? Dat kan! Via onze Huurders Belangen Vereniging (HBV) kunt u met ons meedenken over en invloed uitoefenen op ons huurbeleid, ons verkoopbeleid, de huurverhoging, het onderhoud.... noem maar op. U kunt meepraten over één of heel veel onderwerpen, en u kunt aangeven hoe lang (of kort) u zich wilt binden. Wilt u meer hierover weten? Wij nodigen u vrijblijvend en onder het genot van een kopje koffie uit voor een verkennend gesprek.

Neemt u contact op met Hanneke Burg-Wilms (manager Wonen van WSN) via [balie@wst-nieuwkoop.nl](mailto:balie@wst-nieuwkoop.nl) of Edwin Hoogenboom (secretaris HBV) via [edwinhb39@gmail.com](mailto:edwinhb39@gmail.com)



## Huurtoeslag aanvragen via de Belastingdienst

► Het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging maakte WSN erop attent dat niet iedereen de regels van het krijgen van huurtoeslag kent. In dit artikel hebben we de informatie voor u op een rij gezet.

Het ontvangen van huurtoeslag kan heel belangrijk zijn voor het betaalbaar houden van uw huurwoning. Toch vraagt niet iedereen, die er wel recht op zou hebben, huurtoeslag aan. Dit komt vaak door onbekendheid met de procedure. Hier leest u puntsgewijs de belangrijkste informatie over het aanvragen van huurtoeslag.

► **Huurtoeslag voor 2019** U kunt huurtoeslag ook na afloop van een jaar aanvragen. Voor 2019 kunt u huurtoeslag aanvragen tot 1 september 2020. U kunt dit doen met uw DigiD via de website van de Belastingdienst [www.belastingdienst.nl/toeslagen](http://www.belastingdienst.nl/toeslagen). Ook kunt u hier een proefberekening maken.

► **Kan ik huurtoeslag krijgen?** Niet iedereen die huurt kan huurtoeslag krijgen. Dit is afhankelijk van uw inkomen en de hoogte van uw huur. De grenzen worden door Rijksoverheid elk jaar opnieuw vastgesteld. Daarnaast dient de woning die u huurten zelfstandige woonruimte te zijn. Een zelfstandige woonruimte heeft in ieder geval een eigen toegangsdeur die op slot kan, keuken en wc.

► **Uw inkomen, huur en vermogen mogen niet te hoog zijn** U mag niet te veel verdienen. Woont u alleen? Dan mag u in 2019 niet meer dan € 22.700 per jaar verdienen. Woont u niet alleen, dan mag het inkomen van alle bewoners samen niet meer dan € 30.825 per jaar zijn.

Let op, de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen in 2020 te vervallen. Dat is goed nieuws. Want zo wordt voorkomen dat bij een inkomensstijging de huurtoeslag weg valt. Uw huur mag in 2019 niet hoger zijn dan € 720,42.

Bent u jonger dan 23 jaar? Dan mag de huur niet hoger zijn dan € 424,44, behalve als u al een kind hebt dat bij u woont. Dan mag de huur toch € 720,42 zijn.

### WSN wenst u gezellige feestdagen!

► Tijdens de feestdagen is ons kantoor gesloten vanaf dinsdag 24 december om 14.30 uur tot en met zondag 29 december. Ook zijn we gesloten op woensdag 1 januari. Voor spoedeisende zaken kunt u onze boodschappendienst bereiken op 0172 52 51 00. Zij staan u te woord en schakelen op basis van uw melding het juiste bedrijf in.

Deze nieuwsbrief is een uitgave van:  
Woningstichting Nieuwkoop  
De Verbinding 10, 2421 EX Nieuwkoop

Postadres: Postbus 122,  
2420 AC Nieuwkoop  
Telefoon: 0172 52 51 00  
[www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl)

Tekst: WSN  
Vormgeving: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop  
Foto: Pixabay, WSN  
Druk: iDrukker.nl

U mag ook niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag in 2019 maximaal € 30.360 hebben. Partners mogen samen maximaal € 60.720 hebben. Hebt u een thuiswonende kind met vermogen dat jonger is dan 18 jaar? Dat bedrag telt dan mee bij uw vermogen.

### Proefberekening huurtoeslag

Voor het maken van een proefberekening heeft u de volgende gegevens nodig:

- uw laatste (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting of, als u geen aangifte doet, uw jaaropgaaf of loonstrook (bij meerdere werkgevers: jaaropgaven of loonstroken van elke werkgever).
- de huurbedragen van uw woning.

### Toeslag wijzigen of stopzetten

Als er iets verandert in uw situatie, kan de hoogte van uw huurtoeslag veranderen. Bijvoorbeeld als u meer of minder gaat verdienen. U moet wijzigingen in uw situatie binnen vier weken aan de Belastingdienst doorgeven. Dan kan de Belastingdienst uw huurtoeslag op tijd aanpassen. U kunt meer hierover lezen bij 'Wijzigingen doorgeven' op de website van de Belastingdienst.

U kunt uw toeslag op elk moment stopzetten. Dit kan ook met terugwerkende kracht. Lees meer hierover bij 'Ik wil mijn toeslag stopzetten' op de website van de Belastingdienst.

De medewerkers van Woningstichting Nieuwkoop wensen u een heel mooi nieuwjaar toe. En wilt u misschien gaan verhuizen, dan biedt het komend jaar weer nieuwe kansen.

Gezellige feestdagen!