

Woonflits



Voorwoord

► Vorig jaar was het eerste jaar van ons nieuwe ondernemingsplan 'Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop'. Het jaar van een nieuwe koers. Van bedenken, ontwikkelen en uitproberen. Nadenken, maar vooral ook doen. En voor je het weet is het 31 december en kijk je alweer vooruit naar het nieuwe jaar. Want ons werk is nooit af. Toch is het goed om even stil te staan en terug te kijken, om goed te weten waarmee je verder gaat. Wat hebben we bereikt? En wat maakten we mee onderweg? Veel daarvan was in samenspraak met onze Huurders Belangen Vereniging. Want voor u, de huurder, doen we het immers allemaal!

► In 2019 verhuurde WSN...

- ... 37 zelfstandige sociale huurwoningen in onze bestaande woningvoorraad;
- ... 32 nieuwbouwwoningen met een sociale huurprijs; ongeveer de helft van de nieuwe bewoners liet een woning achter waarmee een volgende woningzoekende werd geholpen;
- ... 2 vrije sectorwoningen;
- ... 4 onzelfstandige kamers;
- ... aan 3x zoveel starters een woning dan in 2018! Zo vergroten we de kans voor Nieuwkopers om in Nieuwkoop te blijven.

► In 2019 werd wat betreft onderhoud...

- ... bij 30 woningen het schilderwerk weer netjes gemaakt;
- ... bij 21 woningen een verouderde CV installatie vervangen voor een hoogrendementsketel.
- ... gewerkt aan het vervangen van open verbrandingstoestellen. Zie verderop in deze Woonflits;
- ... betere resultaten geboekt op de gemiddelde afhandeltijd van reparatieverzoeken. Mede dankzij de inzet van onze

aannemers! In elke Woonflits stelt één van hen zichzelf aan u voor;

- ... isolerende maatregelen aangebracht bij 6 woningen aan de Kastanjelaan. Door de Wet Bescherming Natuur was dat minder dan we wilden. In 2020 komt het vervolg.
- ... een onafhankelijke meting gedaan naar de kwaliteit van het onderhoud van onze woningen. Met trots concluderen we dat het woningbezit er goed bij staat.

► In 2019 werkten we met de Huurders Belangen Vereniging onder andere aan:

- ... de jaarlijkse huurverhoging, deze werd dankzij de inzet van de HBV beperkt gehouden;
- ... de pilot doorstroming
- ... het op de agenda van de gemeente krijgen van een ouderen- cq wooncoach
- ... prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude;
- ... versterking van het bestuur van de HBV, met resultaat!

► In 2019 werkten we aan onze zichtbaarheid richting u, onze huurders, door...

- ... het 3x uitbrengen van de Woonflits;
- ... het samen met bewoners vieren van afgeronde werkzaamheden, zoals bij de Churchillaan en Wagnerstraat, en de oplevering van de woningen in Nieuwveen;
- ... het activeren van ons Facebook, Instagram en Twitteraccount (volg ons daar!);
- ... het uitvoeren van de jaarlijkse schouw, dit jaar in de Componistenbuurt.

Wij kijken uit naar een mooi 2020, samen met en voor u!

Caroline Nolet



Even voorstellen

Loodgietersbedrijf Hoogendijk BV | Misschien kent u ons al?



► Wie?

Hoogendijk is een erkend installateur volgens de Uneto-VNI normen. Wij zijn vakkundig en snel, als bedrijf profiteren we dan ook van ruim 100 jaar ervaring. In 1910 richt Dirk Hoogendijk het bedrijf op. Inmiddels heeft het bedrijf 10 personeelsleden en een heel brede werkervaring.

► Wat?

Ons vakgebied is heel ruim. In 1910 zijn we gestart met gas-boringen en waterwells. Inmiddels verzorgen wij heel diverse werkzaamheden:

- gas, water en sanitair • rioleringswerk • ontstopping
- centrale verwarming • ventilatie • lood-, zink- en koperwerk
- dakbedekkingen.

► Waar?

Ons werkgebied ligt in de gemeente Nieuwkoop en een straal van 50 kilometer eromheen. Sinds 2015 werken wij voor Woningstichting Nieuwkoop.

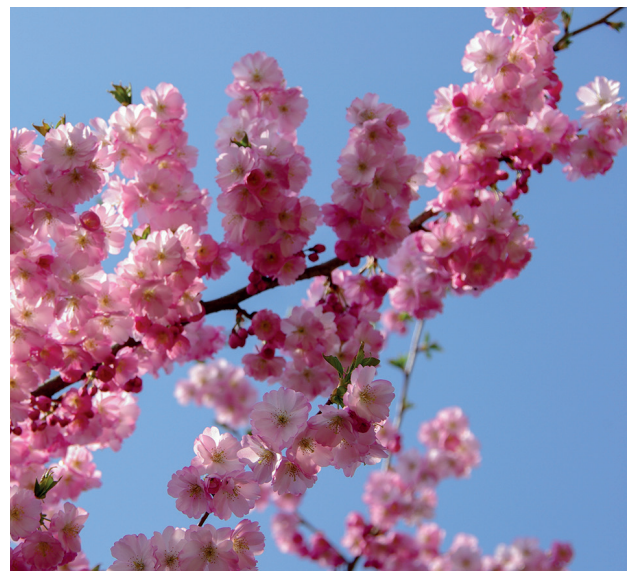
► Wanneer?

Wij nemen na het ontvangen van de melding zo spoedig mogelijk contact met u op om een afspraak te maken. Afhankelijk van de urgentie van de melding maken we in overleg met u de afspraak.

De lente komt eraan

► Na de donkere wintermaanden kijken de meeste mensen weer uit naar het voorjaar. Ook in de tuin is het voorjaar goed zichtbaar. Planten en struiken groeien en bloeien en geven kleur aan de tuin. Helaas komen wij soms tuinen tegen die overwoekerd zijn met onkruid of waar niet wordt gesnoeid. Dat is jammer want een onderhouden tuin draagt bij aan een leefbare woonomgeving. Het onderhouden van de tuin valt onder de verantwoordelijkheid van de huurder.

Als wij een verwaarloosde tuin tegenkomen of er komen klachten uit de buurt, dan spreken wij de huurders hierop aan. Laat het niet zover komen, maar zorg dat uw tuin er netjes en verzorgd uitziet!



Oproep e-mailadressen

Is uw e-mailadres al bij ons bekend? Geeft u het aan ons door via onze website 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



Van de afdeling Nieuwbouw

► WSN wil graag dat iedereen kan wonen in Nieuwkoop. Daarom bouwen wij jaarlijks nieuwbouwwoningen bij. Dit jaar wordt er gewerkt aan twaalf woningen in Noorden, het Centrumplan in Nieuwveen en de Koetshuislocatie in Nieuwkoop. Ook is WSN betrokken bij de nieuwe wijk Buytewech-Noord. Alle nieuwe sociale huurwoningen van WSN worden duurzaam, energiezuinig en gasloos gebouwd voor diverse doelgroepen. In de afgelopen jaren heeft WSN vooral gebouwd voor gezinnen en nu zijn de starters en senioren aan de beurt.



Onthulling straatnaam Teylerspark

► Eind november onthulden wethouder Ingwersen en onze directeur Caroline Nolet het straatnaambord van de nieuwe wijk Teylerspark. Vanaf eind vorig jaar wonen hier twintig gezinnen, waarvan een flink aantal doorstroomden uit een andere huurwoning. Deze konden dus weer opnieuw verhuurd worden! De woningen zijn eigentijds vormgegeven en zeer ruim van binnen. De nieuwe huurders wonen hier met veel plezier.

Waterhoen komt eraan!

► De eerste twee weken van maart heeft WSN op www.hureninhollanrijnd.nl geadverteerd met het project Waterhoen Noorden. Deze gasloze nieuwbouw bestaat uit twaalf sociale huurwoningen in de wijk Driekoppenland. De woningen in landhuisstijl worden begin 2021 opgeleverd, maar WSN wijst de woningen nu al toe. WSN doet dit zodat de toekomstige huurders bepaalde opties voor hun nieuwe huurhuis kunnen kiezen, zoals extra dakvensters of zonnepanelen, een buitenkraan en diverse keuken- en tegelopties. Bovendien zie je zo als huurder je 'eigen' huis gebouwd worden. Hoe leuk is dat!

WSN zoekt niet zomaar huurders. Het moeten mensen zijn die het leuk vinden om in een hypermodern huis te gaan wonen, een gasloos huis. Dat is namelijk niet hetzelfde als een huis met een c.v.-ketel en is best even wennen voor de bewoners. De huizen zijn daarmee wel erg duurzaam en zuinig vanwege de zonnepanelen, warmtepomp en ventilatie met warmteterugwinning. En door zelf te investeren in extra



Impressie Waterhoen Noorden.

zonnepanelen, kunnen de bewoners hun huis zelfs bijna energieneutraal maken!

De twaalf nieuwe huurwoningen bestaan uit acht eengezinswoningen met op de koppen van het blok twee benedenwoningen en twee bovenwoningen. Voor de gezinswoningen zoekt WSN startende of jonge gezinnen (maximaal 45 jaar). De bovenwoningen komen beschikbaar voor jongeren tot 35 jaar en de benedenwoningen voor ouderen vanaf 55 jaar. De benedenwoningen zijn ook bewoonbaar voor ouderen die gelijkvloers willen wonen.

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. Net als voor starters uit Noorden voor de bovenwoningen. 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.

Centrumlocatie Nieuwveen

► Voor het centrum van Nieuwveen willen wij samen met de gemeente Nieuwkoop een nieuw, breed gedragen nieuwbouwplan opzetten voor het terrein aan de A.H. Kooistrastraat.

We willen hier sociale woningen voor starters en senioren bouwen en op het terrein een verbinding vormen met het mooie Ursula-terrein van Ipse de Bruggen. Samen met inwoners, toekomstige huurders (jongeren en senioren) en andere belangstellenden denken wij na over wat er moet komen. Dit doen wij samen met de gemeente door vier atelierbijeenkomsten te organiseren. De eerste drie atelierbijeenkomsten zijn net geweest en waren druk bezocht. Er volgt nog een laatste bijeenkomst, dus als u nog niet geweest bent, is dit uw kans om nog mee te denken! Deze bijeenkomst is gepland op 26 mei vanaf 19.00 uur op het gemeentehuis in Nieuwveen. Hier worden de voorlopige plannen, waarin de resultaten van de atelierbijeenkomsten zijn verwerkt, gepresenteerd. Iedereen is welkom. Zeker ook de senioren en jongeren die hier willen wonen!



Starters- en seniorenwoningen op Koetshuislocatie

► Afgelopen zomer heeft WSN met de gemeente op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de nieuwbouw op het Koetshuissterrein.

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 om bij u informatie op te halen. Er is dan namelijk nog geen vastgesteld plan, zodat WSN opmerkingen, reacties en aanbevelingen van u als toekomstige huurder en omwonende 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 te reageren. Jullie mening is belangrijk!

Om de nieuwbouw mogelijk te maken, moet het oude Koetshuis gesloopt worden. De sloop loopt momenteel vertraging op door de landelijke stikstofproblematiek. WSN blijft continue zoeken naar alternatieven om het pand te slopen in afwachting op een landelijke oplossing.



Huurders tevreden

WSN meet uw tevredenheid doorlopend. In 2019 kregen wij mooie rapportcijfers van u op de onderwerpen Algemene dienstverlening (7,4), Nieuwe Woning (7,8), Reparaties (7,7) en Onderhoud (8,0).

Een mooie waardering voor ons werk. Aan alle huurders die de vragenlijsten hebben beantwoord: Heel hartelijk bedankt! Wij blijven ons best doen!

Pilot doorstroming

► In de Woonflits van najaar 2019 heeft u gelezen dat het plan 'doorstroming' klaar lag. In december heeft de gemeente toestemming gegeven om hiermee van start te gaan. Zo krijgt u als huurder van Woningstichting Nieuwkoop voorrang bij de toewijzing van een seniorenwoning. Bovendien mag u de 'oude huurprijs' meenemen naar de nieuwe woning, met daarbij een toeslag van maximaal € 50,00. De eengezinswoningen die daarmee vrijkomen worden op hun beurt weer met voorrang verhuurd aan Nieuwkopers, als het huishouden uit minimaal twee personen bestaat.

Op onze website kunt u vinden welke seniorenwoningen er aan meedoen en ook kunt u de spelregels nog eens nalezen. Inmiddels hebben wij de eerste senioren met deze regeling blijgemaakt! We hopen dat op deze manier veel inwoners uit Nieuwkoop makkelijker slagen in het vinden van andere woonruimte.

Om te kunnen reageren op een woning moet u wel ingeschreven staan als woningzoekende. U doet dit via de website www.hurenhollandrijnland.nl. De inschrijfkosten zijn € 7,50 per jaar.



Huurbevriezing of huurverlaging in 2020

► Woningcorporaties (verenigd in Aedes) en de Woonbond hebben afspraken gemaakt over huurbevriezing of huurverlaging. De Huurders Belangen Vereniging heeft zich hard gemaakt om dit ook voor de huurders van WSN mogelijk te maken. In 2020 wil WSN deze mogelijkheid bieden.



Kom ik in aanmerking voor huurbevriezing of huurverlaging? Houd uw brievenbus in de gaten!

U komt alleen in aanmerking wanneer u in een zelfstandige woning met een sociaal huurcontract woont. Huurders van vrije sector woningen komen niet in aanmerking. Verder hangt het af van:

- Het aantal personen in het huishouden;
- Het inkomen; en
- De (netto) huurprijs van de woning waarin u woont.

Is uw inkomen relatief laag ten opzichte van de huurprijs, dan kunt u in aanmerking komen voor huurbevriezing of huurverlaging. Binnenkort worden alle huurders die een netto huur betalen van meer dan € 619,01 (prijsspeil 2020) door WSN geïnformeerd over de voorwaarden. Houd u uw brievenbus daarom in de gaten!

Veilig verwarmen

► Een open verbrandingstoestel is een toestel dat voor de verbranding van gas gebruik maakt van lucht uit de ruimte waarin het toestel staat opgesteld. Voorbeelden zijn een moedergashaard, een gasboiler of een geiser. De toestellen veroorzaken een verhoogd gezondheidsrisico en WSN doet er alles aan om dit risico te minimaliseren.

In 2015 hadden 61 woningen geen warm watertoestel van WSN. In de afgelopen 5 jaren heeft WSN bij het merendeel van deze woningen:

- CV aangelegd bij leegkomen van de woning (een woning wordt niet verhuurd met de verouderde installatie)
- CV aangelegd met toestemming van de zittende huurder of
- een CV die door de huurder was aangelegd in onderhoud genomen.

WSN heeft dit resultaat bereikt door goed samen te werken met het bedrijf AVM. AVM heeft huurders tijdens een persoonlijk gesprek verteld welke werkzaamheden nodig zijn bij het aanleggen van een CV en wat deze werkzaamheden betekenen voor de huurders. Daardoor waren huurders goed voorbereid.

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

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

In enkele woningen van WSN, waar nog open verbrandingstoestellen aanwezig zijn, staan onderhoudswerkzaamheden gepland. De planning van de werkzaamheden, waaronder het vervangen van het open verbrandingstoestel, gaat in samenspraak met u als huurder. Twijfelt u aan uw eigen installatie? Neemt u dan contact op met WSN. Een veilige installatie is belangrijk!

Digitalisering

► Technische ontwikkelingen zorgen ervoor dat steeds meer zaken digitaal geregeld kunnen en zullen worden. Zo heeft u enkele jaren geleden gemerkt dat WSN de toewijzing van haar woningen volledig gedigitaliseerd heeft (bent u woningzoekend en staat u nog niet geregistreerd als woningzoekende?

Schrijft u zich dan in bij www.hureninhollandrijnland.nl). Onze huurincasso verloopt uitsluitend automatisch. En binnenkort verschijnt deze Woonflits ook digitaal in uw mailbox!

WSN is niet de enige organisatie die meegaat met haar tijd. U regelt al langere tijd uw belastingzaken en bijvoorbeeld de huurtoeslag met uw DigiD (kijkt u eens op www.toeslagen.nl). U betaalt steeds minder met contant geld in winkels (of winkelt via de vele webshops) en het contact met uw kinderen en kleinkinderen verloopt waarschijnlijk al via Facetime en Whatsapp.

Digitaliseren roept ook vragen op. Welke processen kan WSN digitaliseren? Welke voordelen levert dat op voor onze huurders? Hoe zorgen we ervoor dat mensen die niet digitaal vaardig zijn goed geholpen worden? Blijft er ruimte over voor maatwerk?

Indien u moeite heeft met bijvoorbeeld het zoeken van een woning op www.hureninhollandrijnland.nl, dan vragen wij u eerst iemand in uw omgeving te raadplegen. Wellicht komt u er al snel samen uit. Ook biedt Seniorenweb lessen om u digitaal vaardiger te maken. Kijkt u daarvoor eens op www.seniorweb.nl.

Mocht u daarna met vragen blijven zitten, dan kan een medewerker van WSN u verder op weg helpen. Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 9.00 tot 12.30 uur. Indien u een afspraak maakt bent u er zeker van dat wij voldoende tijd voor u vrij kunnen maken.

