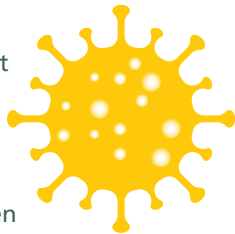


Woonflits



Voorwoord

► We leven in een rare tijd. Nooit eerder heb ik er mee te maken gehad dat we onze werkzaamheden moeten omgooien vanwege een pandemie. Uw gezondheid en die van onze medewerkers staat voorop. Maar natuurlijk willen wij ook ons werk zo goed mogelijk blijven doen. Daarom stelden wij een protocol op, waardoor onze medewerkers u toch kunnen blijven helpen bij het opzeggen van uw woning, het helpen bij een reparatieverzoek of bij een overlastklacht en ook bij het zoeken naar een woning. Ook onze nieuwbouw gaat 'gewoon' door. De eerste paal van ons project in Noorden is in stilte geslagen. Normaal maken we daar een feestelijk moment van, samen met onze nieuwe huurders, maar dat kon nu niet. We hopen met hen wel het hoogste punt te kunnen vieren. Het Koetshuis wordt aan de binnenzijde circulair gesloopt. Dat betekent dat alle materialen zorgvuldig uit het pand worden verwijderd en opnieuw gebruikt zullen worden.



Onze zeer geslaagde participatie-avonden in Nieuwveen, waar telkens ca. 130 mensen op af kwamen om mee te praten over de invulling van ons nieuwbouwproject 'Centrumlocatie Nieuwveen' moesten gestopt worden. We hopen deze binnenkort in aangepaste vorm te hervatten. Ook het onderhoud gaat zoveel mogelijk door. Als we bij u binnen moeten zijn, maken we daar goede afspraken over.

Dus ja, het meeste gaat door gelukkig, zij het op aangepaste wijze. Onze balie is nog dicht, maar via de telefoon of mail zijn wij goed te bereiken! Wij blijven voor u klaarstaan!

Ook bestaan wij als WSN dit jaar 25 jaar. Dat is ook niet niks! Meerdere huurders huren al vanaf het begin bij ons en

sommige van onze medewerkers hebben de start van WSN ook nog meegemaakt. Ook dit hadden wij graag samen met u willen vieren, maar het coronavirus maakt dit niet mogelijk. In plaats daarvan ontvangt u als huurder een leuke attentie van ons. We hopen dat we u nog lang en met veel plezier kunnen laten wonen in onze woningen. En wilt u verhuizen? Laat het ons weten. Via onze 'pilot doorstroming' en voorrang bij onze nieuwbouw hebben wij uw kansen op een woning vergroot. Hierover leest u meer in deze nieuwsbrief.

Ik wens u veel leesplezier en laten we hopen dat wij u snel weer op ons kantoor in levende lijve kunnen ontvangen!



Caroline Nolet



Even voorstellen

HABO Riooltechniek | Misschien kent u ons al?

► Wie?

Wij zijn onderdeel van HABO GWW B.V. uit Den Haag, gevestigd in Alphen aan den Rijn en gespecialiseerd in alle facetten van riooltechniek. HABO GWW B.V. is in 1921 opgericht door toenmalig wethouder, Willem Drees. Op 1 januari 2006 is door HABO GWW B.V., HABO Riooltechniek opgericht. HABO Riooltechniek heeft inmiddels 16 personeelsleden en stoelt op een zeer uitgebreide ervaring in diverse disciplines binnen de riooltechniek.

► Wat?

In de afgelopen jaren heeft HABO Riooltechniek zich ontwikkeld als een all-round gespecialiseerd bedrijf in vele onderdelen van aanleg en onderhoud van rioolsystemen. Van nieuwbouw, renovatie, vervanging en stoppen tot reinigen en inspecteren. Of het nu een regengoot of een hoofdriool betreft, wij zijn overal in staat om problemen op te lossen of systemen aan te leggen. Hiertoe kunnen wij bouwen op een enthousiast team van vakkundige, flexibele collega's in de binnen- en buitendienst.



► Waar?

Ons werkgebied is Nederland, maar voornamelijk in en rondom Alphen aan den Rijn. Sinds 2011 werken wij ook voor Woningstichting Nieuwkoop.

► Wanneer?

Nadat u een probleem heeft gemeld bij Woningstichting Nieuwkoop, nemen wij zo spoedig mogelijk contact met u op om een afspraak te maken. Meestal is dat dezelfde dag in geval van een calamiteit. In andere gevallen wordt in overleg een latere datum afgesproken. Ook in geval van vervolgwerk, stemmen wij dat altijd eerst met u af, nadat Woningstichting Nieuwkoop hiervoor akkoord heeft gegeven.

Doorstroming komt op gang

► In de vorige twee Woonflitsen berichtten wij u over onze plannen om senioren uit onze huurwoningen voorrang te geven op vrijgekomen seniorenwoningen. Als extra voordeel wordt de 'oude huurprijs' meegenomen naar de nieuwe woning, met daarbij een toeslag van maximaal € 50,00. Ook voor eengezinswoningen geldt dat deze met voorrangregels worden toegewezen, als het huishouden uit minimaal twee personen bestaat. Dat noemen we de pilot doorstroming. Hoe gaat het er nu, 5 maanden na de start, mee?



Inmiddels zijn 4 appartementen en 5 eengezinswoningen op deze manier geadverteerd via de website van Huren in Holland Rijnland. Van deze woningen zijn er 7 verhuurd aan inwoners uit de Gemeente Nieuwkoop. Eén woning is op dit moment nog in het toewijzingsproces. Voor twee nieuwe bewoners was dit een kans om hun huurwoning van WSN te verruilen voor een beter passende woning. Zij lieten een

(starters)appartement en een eengezinswoning achter. Twee nieuwe huurders kwamen uit een koopwoning. In de gemeente Nieuwkoop is een wachttijd voor een sociale huurwoning bijna 7 jaar. Door de voorrangregels in de pilot hadden de nieuwe huurders een minder lange wachttijd dan gebruikelijk is.

Heeft u ook plannen om te verhuizen en laat u dan een woning van WSN achter? Vergroot uw kansen door de reageren op woningen in de pilot. Om te kunnen reageren op een woning moet u wel ingeschreven staan als woningzoekende. U doet dit via de website www.hureninhollandrijnland.nl. De inschrijfkosten zijn € 7,50 per jaar.

In de zomer evalueert Woningstichting Nieuwkoop de pilot doorstroming met de Huurders Belangen Vereniging en de gemeente, waarna wordt besloten of de voorrangregels blijven gelden.

Van de afdeling Nieuwbouw

► WSN realiseert jaarlijks nieuwbouwwoningen. 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 en enige andere nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. 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 1- en 2-persoonshuishouders, zoals starters en senioren aan de beurt.

Nieuwbouw



Bouw Waterhoen gestart

► Eind april is de bouw van het project Waterhoen in Noorden gestart. Deze gasloze nieuwbouw bestaat uit twaalf sociale huurwoningen in de wijk Driekoppenland. Als eerste zijn de bronnen voor de warmtepompen aangebracht op zo'n 150 meter diepte, zie afbeelding. Daarna zijn de heipalen aangebracht en de fundering.

De woningen in landhuisstijl worden begin 2021 opgeleverd, maar WSN heeft de woningen nu al toegewezen. WSN doet dit zodat voor de toekomstige huurders bepaalde opties voor hun nieuwe huurhuis in de bouw alvast kunnen worden mee-

genomen, zoals extra dakvensters of zonnepanelen, een buitenkraan en diverse keuken- en tegelopties. Daarnaast is het voor de nieuwe huurders leuk om de bouw van 'hun huis' het komende jaar te zien vorderen.

Bij de toewijzing van de woningen heeft WSN voor een deel voorrang verleend aan huurders uit Noorden. Immers, de wijk Driekoppenland is een initiatief geweest van de dorpsbewoners zelf. Van de twaalf woningen zijn er vijf aan Noordenaars toegewezen en totaal negen aan mensen uit de gemeente Nieuwkoop. Een prima resultaat, waarmee doorstroming binnen de gemeente wordt gestimuleerd.



Sloop Koetshuis gestart

► De sloop van het Koetshuis is vertraagd vanwege de landelijke stikstofproblematiek. Vanwege de ligging dichtbij de Nieuwkoopse Plassen (Natura-2000-gebied) moet voor de sloop en nieuwbouw op de Koetshuislocatie een natuurvergunning worden verstrekt. Dit proces loopt al enige tijd en WSN rekt erop deze vergunning te krijgen. Zolang deze vergunning niet verkregen is kan niet overgegaan worden tot de sloop van het gehele gebouw. Vooruitlopend op deze vergunning is de sloper van WSN alvast gestart met het handmatige en lichte sloopwerk. Dit gebeurt circulair, waarbij alle materialen worden gescheiden en er meer dan 90% wordt hergebruikt. Vanzelfsprekend hoopt WSN dat snel gestart kan worden met de nieuwbouw.



Voor de nieuwbouw op de locatie werkt WSN samen met de gemeente en is er overeenstemming over de bouw van circa 31 sociale huurwoningen bestemd voor starters en senioren. Zodra de corona-maatregelen dit weer toestaan, organiseert WSN een informatieavond om de ideeën voor de nieuwbouw te presenteren maar vooral ook informatie op te halen. Er is dan namelijk 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 te reageren. Jullie mening is belangrijk!



Centrumlocatie Nieuwveen

► Voor het centrum van Nieuwveen wil WSN samen met de gemeente Nieuwkoop een nieuw, breed gedragen plan opzetten voor het terrein aan de A.H. Kooistrastraat. Hiervoor is WSN samen met de gemeente in 2019 gestart met participatie-avonden. Helaas moesten in 2020 de avonden worden afgezegd vanwege de corona-pandemie. WSN werkt samen met de gemeente achter de schermen door aan het plan en vervolgt het participatie-traject zodra dit weer kan.

Uit de eerste participatie-avonden bleek dat er behoefte is aan een nieuw dorpsplein in het centrum van Nieuwveen. Dit was best een verrassing! WSN wilde eerst alleen woningen

realiseren want dorpspleinen worden doorgaans niet door corporaties aangelegd. WSN bespreekt met de gemeente welke mogelijkheden er zijn om deze wens toch samen met de gemeente of door de gemeente te (laten) realiseren. Ook bleek er de wens om het gebied groen in te vullen en te voorzien van bankjes, een watertappunt en ruimte voor dorpsfevenementen.

Op de volgende atelierbijeenkomst staat het thema architectuur en vormgeving centraal. Iedereen is welkom. Zeker ook de senioren en jongeren die hier willen wonen! We laten u nog weten op welke wijze deze bijeenkomst plaats gaat vinden.

Maatwerk in betaalbaarheid

► In de laatste week van april ontving u de jaarlijkse brief over de huuraanpassing op uw deurmat. Niet de leukste brief om te ontvangen. Toch vertellen we er graag iets over in deze Woonflits.

Betaalbaarheid voor onze huurders is een thema dat Woningstichting Nieuwkoop hoog in het vaandel heeft staan. De huurinkomsten zijn echter de enige bron van inkomsten van woningcorporaties. Daardoor is de huuraanpassing elk jaar een belangrijk onderwerp van gesprek. Niet alleen binnen WSN maar juist ook met de Huurders Belangen Vereniging (HBV). Het bestuur van de HBV heeft dit jaar opnieuw kritisch gekeken naar onze eerste voorstellen van de huuraanpassing. Zij deed de stevige oproep om het Sociaal Huurakkoord te volgen, ook al is dat geen wet. Bovendien werden wij allemaal geconfronteerd met corona in maart.

Welk effect heeft dat gehad?

WSN heeft besloten de huur niet verder te verhogen dan inflatie. Alleen huurders die meer verdienen dan het inkomen, dat is toegestaan om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, ontvingen een hogere huurverhoging. Hun inkomen is eigenlijk te hoog voor een sociale huurwoning. Daarom betalen zij iets meer. Maar er zijn ook huurders die

met moeite de huur kunnen betalen. Daarom ontving ongeveer eenderde deel van onze huurders (namelijk met een netto huurprijs vanaf € 619,01) ook een brief over huurbevrozing. Indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, is voor dit deel van de huurders huurbevrozing mogelijk. Huurbevrozing houdt in dat de huur niet wordt verhoogd. Een brief over huurbevrozing en een brief over huurverhoging, dat lijkt een vreemde combinatie. Toch is het dat niet. Woningstichting Nieuwkoop wil oplossingen op maat bieden voor die mensen die dit het hardst nodig hebben. Daarom zullen de meeste huishoudens een inflatievolgende huurverhoging betalen, maar willen we graag de huishoudens bereiken bij wie ook dat echt niet meer gaat. Op deze manier dragen de sterkere schouders iets meer bij aan huur en ontzien wij de huurders die het moeilijk hebben.

Wij kunnen vooraf niet nauwkeurig inschatten hoeveel mensen gebruik gaan maken van de regeling om de huur te bevrozen. Met de Huurders Belangen Vereniging spraken wij dan ook af om de regeling goed te evalueren. Om zo te meten of dit een goede manier is om te werken aan betaalbaarheid voor onze huurders. Wij rekenen er op dat wij na de zomer samen met de HBV kunnen terugkijken op een geslaagde actie, waarbij maatwerk mogelijk is gebleken!



Mooi rapport

Op 24 maart 2020 ontving Woningstichting Nieuwkoop een prettig bericht: 'In 2019 heeft KWH bij Woningstichting Nieuwkoop de waardering van jullie huurders voor de dienstverlening onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat de huurders van Woningstichting Nieuwkoop tevreden zijn over de kwaliteit van dienstverlening en dat deze voldoet aan de uitgangspunten van het keurmerk KWH-Huurlabel. Dit betekent dat het keurmerk KWH-Huurlabel voor jullie verlengd wordt tot 18 maart 2022'.

Daar zijn wij erg blij mee! Wij danken u, onze huurders voor deze waardering!

Harrie 25 jaar bij WSN

'Het is professioneler geworden'

► **WSN bestaat 25 jaar!** Toen 25 jaar geleden het gemeentelijk woningbezit overgeheveld werd naar de gloednieuwe woningcorporatie Woningstichting Nieuwkoop, kwam Harrie automatisch in dienst van WSN. 'Ik was toen nog alleen timmerman', vertelt hij, terwijl hij in een lege woning staat. 'Ik heb een flinke opleiding gevolgd, en leerde stuken, schilderen, metselen, loodgieterswerk en alles over electra. De praktijktoets was gemakkelijk, maar voor het theorie proefexamen haalde ik een 4. Maar in de herkansing werd dat een 9.' Inmiddels is Harrie all-round vakkracht én opzichter. 'De laatste jaren is er veel gedigitaliseerd. Dat werkt goed, het is professioneler.' Nog steeds ligt zijn hart bij het werken met zijn handen en voor de huurders. 'Laat mij maar hier mijn werk doen, zo'n woning gereed maken

voor een nieuwe huurder. Daar word ik het meest blij van.' En daar wordt de nieuwe huurder ook blij van! **Van harte gefeliciteerd met je jubileum Harrie**

25

*** JUBILEUM ***



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, WSN
Druk: iDrukker.nl



Een verhuishwens. En dan?

► Wellicht heeft u nu, of in de toekomst, plannen om te verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Misschien wel een gelijkvloerse woning, waarbij de badkamer en de slaapkamer zich op de begane grond bevinden? Of naar een andere wijk of buurt? Toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van inschrijftijd, dus niet op basis van woonduur. De wachttijd op een sociale huurwoning in deze regio is momenteel bijna 7 jaar. Aarzel daarom niet om u in te schrijven als woningzoekende. U doet dit via de website www.hureninhollandrijnland.nl. De inschrijfkosten zijn € 7,50.

Mogelijk heeft u meer vragen rondom verhuizen. Dan is het goed om te weten dat de medewerkers van Woningstichting Nieuwkoop voor u klaarstaan om uw vragen telefonisch te beantwoorden.

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

