

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

VERTROUWD EN DICHTBIJ



VERTROUWD EN DICHTBIJ

In 2015 bestaan wij 20 jaar. 20 jaar waarin we met veel plezier voor en met onze bewoners gewerkt hebben aan de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Wij zijn trots op de resultaten. Die volkshuisvestelijke opgave blijft ook in de komende jaren belangrijk.



Annelies Barnard

Voor de komende periode hebben wij bewust gekozen om te focussen op die mensen die ons het hardst nodig hebben. Wij staan voor betaalbaar, passend en duurzaam wonen in Nieuwkoop en dat vraagt ook dat wij dat tegen een gezonde kostprijs doen.

Betaalbaar betekent dat wij nog eens kritisch hebben gekeken naar ons huurbeleid. Hoe zorgen wij dat de woningen betaalbaar blijven? Ook hebben we energiematregelen ingerekend voor de komende jaren. Betaalbaarheid gaat over woonlasten, niet alleen over huur. Het behouden en verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad staat hoog op onze agenda.

Wij investeren daar waar dat het hardst nodig is. Voor de komende vijf jaren hebben we hiervoor ruim 9 miljoen euro gereserveerd.

Vertrouwd dichtbij betekent dat wij het aan onze huurders en aan ons zelf verplicht zijn dat onze dienstverlening goed is. Maar bijvoorbeeld ook dat wij onderzoeken of het mogelijk is Aar en Amstel als woonlocatie voor onze ouderen in Nieuwkoop te behouden.

Vertrouwd dichtbij, dat zijn wij de afgelopen 20 jaar geweest en dat blijven we in de toekomst.

Annelies Barnard



OUDERENWONINGEN IN AAR EN AMSTEL?

In de afgelopen periode hebben wij onderzocht of het mogelijk is om het (inmiddels leegstaande) Aar en Amstel om te bouwen naar een woonvorm voor zelfstandige wonende ouderen. Dat lijkt mogelijk en daarom hebben wij onze plannen gepresenteerd aan maar liefst 140 belangstellenden.



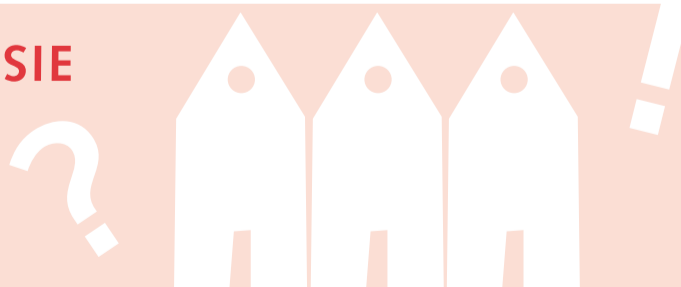
De reacties waren positief en we hebben ook nog wat bruikbare tips gekregen die wij meenemen bij de verdere uitwerking. Voordat we de plannen kunnen uitvoeren moeten wij eerst nog toestemming van de gemeente Nieuwkoop krijgen. Komt er groen licht dan is er daarna nog zeker een half jaar nodig voor deze grote verbouwing. Op de website www.wst-nieuwkoop.nl van WSN kunt u over de plannen meer informatie vinden.



EEN NIEUWE KLACHTENCOMMISSIE

Woningstichting Nieuwkoop heeft per 1 maart 2015 een nieuwe klachtencommissie. De klachtencommissie is opgericht samen met Woondiensten Aarwoude en in overleg met onze huurdersbelangenverenigingen. Huurders van beide woningcorporaties, maar ook medehuurders of zelfs al vertrokken huurders kunnen hier terecht.

Bent u niet tevreden over hoe u bent geholpen of is er iets anders mis gegaan? We lossen het graag met u op. Komt u er niet uit met één van onze medewerkers of met het bestuur van WSN, dan kunt u een melding doen bij de klachtencommissie. Op onze website www.wst-nieuwkoop.nl vindt u hiervoor de benodigde formulieren.



De volgende personen zijn benoemd in de klachtencommissie:

Dhr. H. van Santen	Voorzitter
Dhr. W.M. Fokkinga	Lid namens huurdersverenigingen
Mevr. M.P. Barnhoorn	Lid namens corporaties
Dhr. F.W.J. den Ottolander	Plaatsvervangend lid namens huurdersverenigingen

DIENSTVERLENING

Vanaf de zomer vorig jaar is onze balie alleen in de ochtenduren geopend. U kunt ons wel telefonisch bereiken gedurende onze kantooruren. Steeds meer huurders weten hun weg te vinden via onze website www.wst-nieuwkoop.nl. U kunt ons via deze site een reparatieverzoek sturen, eventueel ook met een foto erbij. Ook vindt u op de site veel informatie over de onderhoudsprojecten die we in 2015 gaan doen.



U geeft een steeds hogere waardering aan onze dienstverlening. Gemiddeld geeft u ons momenteel een 7,6. Ook op de verschillende onderdelen als bijvoorbeeld het afhandelen van reparatieverzoeken en het omgaan met klachten scoren wij weer boven de norm. Het lijkt er dan ook op dat we het KWH Huurlabel over 2014 weer gaan halen. Dit is een soort keurmerk voor onze sector. In het bijzonder waardeert u het dat we 'dichtbij' zijn. Uiteraard zijn we hier heel blij mee. Uw tevredenheid is en blijft voor ons heel belangrijk.



BETAALBAARHEID

Eind vorig jaar heeft WSN belangrijke keuzes gemaakt die te maken hebben met de huurprijs van uw woning. We willen graag zo goed mogelijk voldoen aan onze missie uit ons nieuwe ondernemingsplan: het 'aanbieden van betaalbaar wonen in Nieuwkoop'.

Daarnaast willen we natuurlijk investeren in de kwaliteit van ons woningbezit, gaat de verhuurderheffing aan Den Haag gewoon door en moet ook de bedrijfsvoering te allen tijde gezond zijn. Wij hebben daarom verschillende scenario's doorgerekend en denken met de uitkomst als WSN een stevige invulling te kunnen geven aan het begrip 'betaalbaar'.

We hebben het woningbezit van WSN ingedeeld in 4 categorieën, de zogenaamde 'goedkope' woningen, betaalbare woningen, dure sociale huurwoningen en vrije sector woningen. Hieronder ziet u deze indeling in een tabel met een huurprijsgrens;

Goedkoop	< € 403,06
Betaalbaar	< € 618,24
Dure sociale huur	< € 710,68
Vrije sector	> € 710,68

Bij de eerste categorie woningen moet u denken aan de onzelfstandige woningen, maar ook de kleinere appartementen van de Halve Roe en de Roerdomplaan. Onder 'betaalbare woningen' vallen de oudere woningen in het hart van Nieuwkoop, bijvoorbeeld woningen in de Elzenstraat. Dure sociale huurwoningen zijn de jongere sociale huurwoningen die we vroeger ook wel Te Woon noemden. En vrije sector woningen zijn woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, bijvoorbeeld de duurdere appartementen in de Vijverhof of het Kaleidoskoop.

AANGEPAST BELEID

Wat is er nu veranderd? Bij een opzegging van een huurcontract, wordt de nieuwe huurprijs van een woning uit een bepaalde categorie nog steeds berekend op gemiddeld 85% van het woningwaarderingstelsel. Maar de woning wordt nooit duurder dan de bovengrens van de categorie waartoe de woning behoort. 'Dit

betekent dat we in de toekomst per segment woningen een behoorlijk stabiel aantal woningen kunnen bieden. Zo behouden we onze sociale huurwoningen voor de smalle beurs, voor de nog smallere beurs en voor de wat minder smalle beurs', volgens Jolanda de Vries, manager Woondiensten bij WSN.

Maar we doen meer aan betaalbaarheid. We gaan de komende jaren flink investeren in onze bestaande woningen, in het bijzonder de wat oudere woningen. Dit doen we om juist deze woningen te behouden voor nu en voor de toekomst, om ze comfortabeler te maken en ook energiezuiniger. We doen deze onderhoudswerkzaamheden zonder huurverhoging voor de zittende huurder. Ook voor nieuwe huurders blijft de huurprijs binnen de categorie waartoe de woning behoort. En met de energiebesparende onderhoudsmaatregelen zullen naar verwachting ook de energiekosten van deze woningen dalen. Op die manier snijdt het mes aan twee kanten en is betaalbaar ook echt betaalbaar.



VERHUIZING MAGAZIJN HARRIE

Woningstichting Nieuwkoop heeft een nieuw magazijn. Ons magazijn is nu gehuisvest aan het Gruttoplein 5 op de begane grond van ons eigen pand. Voorheen zat ons magazijn aan de Nieuwveenseweg. Onze vakkracht Harrie van Steijn is er erg blij mee. Een mooie ruimte voor de opslag van materialen en centraal gelegen. De nieuwe locatie is in februari van dit jaar feestelijk geopend met de medewerkers van WSN!

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING 1 JULI 2015

GEMATIGDE HUURVERHOOGING

Bewoners van een goedkope of betaalbare huurwoning met een inkomen lager dan € 34.299,- krijgen 2,5% huurverhoging, maar gaan niet meer betalen dan de bovengrens van de huurprijs van de categorie woningen waartoe deze behoort. Ook niet als met die 2,5% de huurprijs daar eigenlijk wel bovenuit komt.

In nauw overleg met onze huurbelangenvereniging hebben we gekeken of we nog meer konden doen aan het betaalbaar houden van de woningen en de huurverhoging. We gaan onze huurders met een laag inkomen in een dure sociale huurwoning ontzien. Deze groep zal 1% huurverhoging krijgen, gelijk aan de inflatie. Immers deze huurprijzen vallen buiten de huurtoeslag; een huurverhoging drukt voor deze huishoudens dan ook extra zwaar op het huishoudboekje. WSN is verheugd dat het gelukt is deze matiging te kunnen realiseren.

Wie meer dan het basisinkomen verdient, kan wel meer gaan betalen dan de grens van een goedkope of betaalbare woning. We noemen dit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar verwachting is het dit jaar voor de derde en laatste keer dat corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen doorvoeren.

SOCIALE WONINGEN BLIJVEN SOCIAAL

Overigens blijven alle sociale huurwoningen in 2015 te allen tijde sociaal. Dit betekent dat de huurprijs van uw sociale huurwoning nooit hoger wordt dan € 710,68. Ook niet als u meer verdient dan het basisinkomen.

We doen dit omdat we het belangrijk vinden dat de sociale huurwoningen die we nu hebben ook daadwerkelijk sociaal blijven. Niet alleen nu, maar ook voor onze toekomstige huurders. Zo houden we onze voorraad sociale woningen op peil voor de gemeente Nieuwkoop.



ONS WORDT WEER DE MAAT GENOMEN

In 2012 hebben we gerapporteerd aan onze 'stakeholders', zeg maar belanghebbenden, over de visities die Woningstichting Nieuwkoop toen net achter de rug had. We hebben het toen gehad over wat een visities eigenlijk is en wat bij ons de resultaten waren.

Kortweg word je bij visities de maat genomen. Het gaat vooral om 'verantwoording afleggen', maar ervan 'leren' vinden wij nog belangrijker. We willen er van leren om de kwaliteit van ons werk te verbeteren. We bleken in 2011 best goed gescoord te hebben, maar ook zaten er wel leerpunten voor ons in. De afgelopen jaren hebben we best een roerige tijd gehad, maar we hebben ook erg hard gewerkt om de dienstverlening en de kwaliteit van ons werk op een nog hoger niveau te krijgen. Hierover zijn we ook in gesprek gebleven met onze stakeholders.



Inmiddels zijn we vier jaar verder en is een nieuwe visitiesronde gestart. Dit keer is Raeflex de uitvoerende instantie. Best spannend, want je hoopt natuurlijk dat het resultaat goed is en dat we in de afgelopen jaren de goede stappen hebben gezet. Binnenkort worden door de visitiescommissie diverse stukken gelezen, de eerste gesprekken gevoerd (zowel intern als extern) en hard gestudeerd op wat er bij WSN allemaal gebeurt.

Terwijl we weten wat er in de afgelopen vier jaar in Nieuwkoop allemaal is gerealiseerd, zijn wij natuurlijk toch heel erg benieuwd hoe daar door een commissie - met objectieve buitenstaanders als lid - over gedacht wordt. We hebben er alle vertrouwen in en zullen de uitkomsten in het najaar van 2015 met u delen.



GROOT ONDERHOUD AAN DE FAZANTSTRAAT, KOEKOEKSTRAAT EN DE GRUTTOSTRAAT

Vorig jaar heeft WSN besloten de oudere woningen aan o.a. de Fazantstraat, de Koekoekstraat en de Gruttostraat niet te slopen, maar deze door het uitvoeren van groot onderhoud weer helemaal up-to-date te maken.

Het groot onderhoud aan deze woningen zal naar verwachting vanaf het 2e kwartaal 2015 gaan plaatsvinden. Op dit moment voert de projectleider Geert van den Berg gesprekken met verschillende aannemers in verband met de aanbesteding.

WERKZAAMHEDEN

Welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd is nog niet exact bekend. Bij de keuze van de uit te voeren werkzaamheden staat verbetering van de energiezuinigheid voorop, daarnaast wordt gelet op het wooncomfort in de woningen. De aannemer die het werk gaat uitvoeren zal alle woningen bezoeken voor een zogenaamde 'warme opname', om vast te stellen welke verbeteringen nodig zijn.

De werkzaamheden worden uitgevoerd in 'bewoonde staat'. De bewoners hoeven hun woning dus niet tijdelijk te verlaten. Ook worden de verbeteringen uitgevoerd zonder dat er een huurverhoging voor de bewoners tegenover staat.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Binnenkort ontvangen de bewoners meer informatie over dit project. Naast de projectleider Geert van den Berg zijn onze woonconsulenten Terrisa Sanders en Marianne Koot tijdens het onderhoudsproject aanspreekpunt voor de bewoners.

Met het uitvoeren van dit project zorgen we ervoor dat de huidige bewoners en toekomstige huurders weer lange tijd kunnen genieten van een goed onderhouden en comfortabele woning.



Terrisa Sanders, Geert van den Berg en Marianne Koot

COLOFON

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Woningstichting Nieuwkoop. Wilt u reageren op geplaatste stukken of een bijdrage leveren, dan kunt u contact opnemen.

Tekst: WSN

Fotografie: Marian van Capel

Ontwerp: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop

Druk: EcoDrukkers Nieuwkoop

Oplage: 1250 stuks

BEZOEKADRES

De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

POSTADRES

Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

0172 525 102

info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

WSN 20 JAAR VERTROUWD EN DICHTBIJ!



WSN bestaat 20 jaar en dat willen we niet ongemerkt voorbij laten gaan. In het komend jaar vinden verschillende activiteiten plaats en natuurlijk willen wij onze verjaardag ook graag met u, onze huurders, vieren.

Zo organiseren wij een fotowedstrijd met het thema *Vertrouwd en dichtbij in de gemeente Nieuwkoop*. Alle inzendingen worden in Kaleidoskoop ten toon gesteld in de eerste week van juni. De mooiste foto belonen wij met een compleet verzorgde avond voor twee personen in Kaleidoskoop. De foto's worden vervolgens ook gepubliceerd in een speciaal

jubileumboekje van WSN. Wilt u meedoen dan ontvangen we graag uw foto in het formaat 30 x 40 of 30x 45 of welk formaat u het mooist vindt.

U kunt uw foto's vanaf heden afgeven bij de balie van de woningstichting, liefst in een lijstje. Vanzelfsprekend krijgt u deze na de tentoonstelling weer terug.

Speciaal voor al uw kinderen en kleinkinderen is er op woensdag 16 september een groot feest in Kaleidoskoop. Wij willen nog niet zeggen wat er komt maar we kunnen u al wel verklappen dat het zeker de moeite waard is. Natuurlijk mag u zelf gezellig gratis met uw (klein)kinderen mee naar binnen.

JUBILEUMPROGRAMMA

Vanaf 1 juni
16 september
29 oktober

Fototentoonstelling 'Vertrouwd en dichtbij' in Kaleidoskoop
Groot kinderfeest voor al onze huurders en prijsuitreiking fotowedstrijd
Stakeholdersbijeenkomst en publicatie jubileumboekje WSN



DE VLAG IN TOP BIJ HET HOOGSTE PUNT

Volgens traditie wordt er op de bouw stil gestaan bij het bereiken van het hoogste punt. Zo ook bij de bouw van de appartementen in Parelvliet.

Het project Parelvliet bestaat uit 38 appartementen. Bij de ontwikkeling van de woningen hebben geïnteresseerden kunnen meedenken in het ontwikkelproces. Zowel in de openbare ruimte als in de plattegronden is door middel van workshops input gegeven. Een mooi voorbeeld van klantgericht ontwikkelen! Het resultaat mag er zijn, appartement met een ruim balkon aan de zonkant met uitzicht op het park. De prognose voor oplevering is eind tweede kwartaal 2015. Alle appartementen zijn inmiddels verkocht.

Met de realisatie van Parelvliet nadert het herstructureringsproject De Vaartsche Hoek zijn voltooiing. De ontwikkelingscombinatie van LATEI Projectontwikkeling en Woningstichting Nieuwkoop, realiseren hiermee een waardevolle uitbreiding van het gebied langs de Achterweg, dicht bij het oude centrum van Nieuwkoop.

Vaartsche Hoek bestaat uit circa 250 koop- en huurwoningen met in het hart ons gebouw Kaleidoskoop. Hierin zijn Stichting Kulturhus Nieuwkoop, WijdeZorg, de bibliotheek Rijn en Venen, het Servicepluspunt en wij zelf gevestigd.

EVEN VOORSTELLEN

VINCENT VAN DEURSEN

Per 1 maart is onze nieuwe senior medewerker bedrijfsbureau in dienst getreden. Vincent van Deursen is 39 jaar en komt uit Nieuwkoop. Hij heeft veel ervaring opgedaan op het gebied van planmatig onderhoud bij een corporatie uit de regio. Momenteel is Vincent druk bezig het schilderwerk van 2015 uit te zetten.

'IK HEB VEEL ZIN OM MIJ IN TE ZETTEN VOOR DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT VAN WONINGSTICHTING NIEUWKOOP', ALDUS VINCENT.

