

# WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

VERTROUWD EN DICHTBIJ



## HOE ZIET DE NIEUWKOOPSE WONINGMARKT ER IN 2030 UIT?

U heeft er misschien al wel eens wat over gelezen of gehoord. Er wordt door de gemeente Nieuwkoop, in nauwe samenwerking met de corporaties (WSN en WDA) gewerkt aan het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de komende jaren.



De onderwerpen waar het in de woonvisie om gaat zijn: voldoende beschikbare en betaalbare (huur)woningen, duurzaamheid, wonen voor ouderen, jongeren en leefbare dorpen en kernen. In het najaar 2016 zal de gemeente de Woonvisie vaststellen.

### PRESTATIEAFSPRAKEN

Hierna gaan de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente in gesprek om samen afspraken te maken over de



Heerlijk dat voorjaar! Hoog tijd om te genieten van de binnentuin, de balkons en de galerijen in De Kaleidoskoop. Dankzij een initiatief van WIJdeZorg zijn de binnentuin en de plantenbakken aan de galerijen dit jaar mooier geworden dan ooit. WIJdeZorg heeft namelijk een grote hoeveelheid geraniums in de bloembakken en de tuin geplant.

plannen die aansluiten om deze woonvisie echt inhoud te geven. Oftewel wat moet er tussen nu en 2030 gebeuren om er voor te zorgen dat er ook dan voldoende woningen zijn voor de huidige en toekomstige inwoners van Nieuwkoop. Belangrijke aspecten daarbij zijn de betaalbaarheid van de woningen en de geschiktheid van woningen voor de snel groeiende groep ouderen.

### SAMEN DOEN

In zogenaamde prestatieafspraken legt WSN samen met onze huurdersorganisatie HBV en de gemeente vast, wat WSN in de komende jaren precies gaat doen om die opgave te realiseren. Wij vinden het belangrijk om de mening van onze huurders bij deze afspraken mee te nemen en vinden het dan ook waardevol dat de HBV als volwaardige partner met ons meedenkt. Het wordt nog even puzzelen hoe wij ook nog breder onze huurders kunnen betrekken om ook uw mening mee te nemen bij het maken van de afspraken. Zie hiervoor ook in deze nieuwsbrief 'Geef advies aan Woningstichting Nieuwkoop'.

Wij kijken er in elk geval naar uit om samen met de gemeente, de huurdersorganisatie en onze collegacorporatie WDA afspraken te maken voor de realisatie van de (toekomstige) woonopgave.

**Annelies Barnard**  
directeur-bestuurder WSN



### GEEF ADVIES AAN WONINGSTICHTING NIEUWKOOP!

Denkt u wel eens: 'Dat kan WSN handiger of beter doen als ze het zus of zo zouden aanpakken?' Een groot deel van onze huurders spreken wij niet zo vaak. Toch willen wij graag met al onze huurders in contact blijven en uw ervaringen horen over onze dienstverlening. Tenslotte met uw ervaringen, wensen en suggesties inzake o.a. huurbeleid, onderhoudsbeleid en leefbaarheid kunnen wij onze dienstverlening verder verbeteren.

Wij willen graag uw betrokkenheid en input op WSN versterken. Wij zijn benieuwd hoe u daar tegenaan kijkt. Op welke manier wilt u als huurder meedenken, meepraten en meedoen?

Om op bovenstaande vragen een antwoord te vinden, wil ik u graag uitnodigen voor een goed gesprek onder het genot van een kopje koffie en een taartje op 23 juni om 20.15 uur in de foyer van Kaleidoskoop. U kunt zich hiervoor aanmelden via [secretariaat@wst-nieuwkoop.nl](mailto:secretariaat@wst-nieuwkoop.nl).





## WIE LOOPT ER MEE?

Op dinsdag 21 juni organiseert Woningstichting Nieuwkoop een schouw voor de bewoners van de straten de Geitenkamp, de Slingerkamp, de Boomkamp en de Blokkamp. Alle bewoners zijn welkom, zowel huurders als eigenaar bewoners.

### Wat is een schouw?

Gezamenlijk lopen belangstellenden met elkaar een rondje door de buurt. Wij kijken bijvoorbeeld naar achterpaden, de groenstroken, zwerfafval, de verlichting en veiligheid in het algemeen. Hoe kijkt u naar uw woonomgeving? Wat kan er verbeterd worden? Hoe beleeft u het 'wijkgevoel'?

Graag gaan wij hierover met u in gesprek. De wijkagent, de gemeente Nieuwkoop en leden van onze huurdersbelangenvereniging zullen ook aanwezig zijn.



De schouw vindt plaats van 9.30 uur tot 10.30 uur. Wij verzamelen bij de parkeerplaats op de Geitenkamp. Heeft u belangstelling, meldt u zich dan aan door een e-mail te sturen naar [balie@wst-nieuwkoop.nl](mailto:balie@wst-nieuwkoop.nl) o.v.v. wijkshow.



# PROJECT FAZANTSTRAAT, KOEKOEKSTRAAT EN GRUTTOSTRAAT

Eind vorig jaar zijn de onderhoudswerkzaamheden aan de woningen aan de Fazantstraat, de Koekoekstraat en de Gruttostraat afgerond. In totaal zijn maar liefst 54 woningen aangepakt en weer helemaal *up-to-date* gemaakt.

- De woningen aan de Elzenstraat en de Berkenlaan, die ook bij dit zelfde complex horen, waren al eerder gedaan.



'BEN BLIJ DAT HET ACHTER DE RUG IS, MAAR IK BEN ER ERG TEVREDEN MEE!', ALDUS DHR. STUIVENBERG.

Met de werkzaamheden is de energieprestatie van de woningen fors verbeterd. De meeste woningen zijn van gemiddeld een energielabel E/F naar een energielabel B gebracht. Dit verhoogt natuurlijk het comfort van de woning, maar zal ook zeker merkbaar zijn in de portemonnee van onze huurders als het gaat om de energielasten. Daarnaast zijn in de meeste woningen ook de keukens, het toilet en de badkamer vernieuwd.

Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd in bewoonde staat, dat wil zeggen dat de bewoners hun huis niet hebben hoeven verlaten. Al met al hebben wij geprobeerd de overlast zo minimaal mogelijk te laten zijn. Er is voor de uitgevoerde kwaliteitsslag geen huurverhoging aan de bewoners doorgerekend.

Op de foto de tevreden huurder, de heer Stuivenberg, uit de Fazantstraat. Ook in zijn woning werden een nieuwe keuken, toilet en badkamer geplaatst.



Het projectteam: Geert van den Berg, Terrisa Sanders en Marianne Koot

# PASSEND TOEWIJZEN, LAGERE HUREN

Vanaf 1 januari 2016 is het zogenaamde 'passend toewijzen' ingegaan. Passend toewijzen komt uit de nieuwe Woningwet van 2015 en gaat over de toewijzing van sociale huurwoningen. De nieuwe regels gelden alleen voor nieuwe verhuringen. **Bent u al huurder, dan verandert er voor u niets.**

Kort gezegd houdt passend toewijzen in dat wij aan huishoudens met een lager inkomen alleen nog maar woningen mogen aanbieden met een huurprijs tot maximaal € 586,68 (één of tweepersoonshuishouden) of € 628,76 (drie of meerpersoonshuishouden). Met het passend toewijzen wil de overheid er voor zorgen dat mensen met de laagste inkomens niet in een voor hen te dure woning gaan wonen. Woningcorporaties zijn verplicht deze nieuwe toewijzingsregels te hanteren.

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) vindt het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen vrijkomen voor haar nieuwe huurders met een lager inkomen. Wij hebben daarom een groot

deel van onze woningen in huur verlaagd. Voor senioren met een laag inkomen, maar ook voor gezinnen en alleenstaanden. Heeft u bijvoorbeeld gereageerd op een senioren appartement in de Kaleidoskoop aan de Verbinding in Nieuwkoop? Staat u bovenaan met uw inschrijfduur en heeft u een AOW inkomen? WSN verhuurt het appartement dan 'passend' aan u voor € 586,68, ongeveer € 100,- per maand lager dan de reguliere huurprijs.

Met deze maatregelen verhoogt WSN de kans voor woningzoekenden met een lager inkomen op een betaalbare woning. Wij zijn verheugd dat wij deze keuzes financieel verantwoord hebben kunnen maken.



## HUURVERHOOGING BEPERKT EN OP MAAT

Inmiddels heeft u de jaarlijkse aanzegging huurverhoging voor 1 juli 2016 weer van ons ontvangen. Woningstichting Nieuwkoop heeft dit jaar een beperkte huurverhoging 'op maat' toegepast. Bij de huurverhoging hebben wij zo goed mogelijk rekening gehouden met de draagkracht van onze huurders en de kwaliteit van de woning.

De huurverhoging voor huurders met een basisinkomen tot € 34.678,- varieert van 0% tot 1,5% huurverhoging. WSN blijft daarmee ruim onder de wettelijke maximale grens van 2,1% voor een individueel huishouden. Afhankelijk van de woning of het appartement heeft WSN 'op maat' het percentage bepaald. Zo is door WSN gekeken naar de kwaliteit en de waarde van de woning ten opzichte van de huidige huurprijs.

Wie een hoger inkomen heeft, ontvangt een hogere huurverhoging tussen de 2% en 4%. WSN legt daarmee de zwaarste lasten bij de sterkste schouders.

Met de inkomsten betalen wij het onderhoud aan de woningen, verhogen wij de kwaliteit van bestaande woningen en investeren wij in projecten als Aar en Amstel. Daarnaast moet WSN nog belasting betalen over haar woningen aan de overheid, de zogenaamde verhuurdersheffing.



### WSN STEEDS DIGITALER

Voor woningzoekenden geldt al meer dan 2 jaar dat er alleen nog via de e-mail gereageerd kan worden op een vrijgekomen woning. En heeft u een reparatieverzoek? U kunt ons dit dan laten weten via onze website op elk door u gewenst moment. Veel zaken wikkelen wij zo al af via het internet en de computer.

Steeds meer huurders vinden het prettig om per email met ons te corresponderen, of het nu gaat om een reparatie, een Zelf Aangebrachte Voorziening of het opzeggen van de woning. Wij komen u hier graag tegemoet in onze dienstverlening. Ook WSN zou u in de nabije toekomst graag digitaal kunnen bereiken, bijvoorbeeld voor een nieuwsbrief, om groot onderhoud in uw wijk aan te kondigen, etc.



## HOE STAAT HET MET AAR EN AMSTEL?

In Aar en Amstel zullen door WSN appartementen voor ouderen met een balkon of tuintje worden gerealiseerd en een gemeenschappelijk zaaltje. De meeste appartementen zullen bestaan uit een woonkamer (met keuken), slaapkamer en een badkamer. Maar er worden ook enkele appartementen met een extra slaapkamer gemaakt.

### NA DE ZOMERVAKANTIE STARTEN DE BOUWWERKZAAMHEDEN

Wij krijgen regelmatig de vraag of het project Aar en Amstel wel doorgaat. Daar kunnen wij kort over zijn: 'ja zeker wel! maar het realiseren van het plan vraagt wel de nodige tijd!'

Nadat het College van de gemeente Nieuwkoop enkele maanden geleden heeft aangegeven, ook positief te staan tegenover de verbouwingsplannen voor Aar en Amstel, zijn wij hard aan de slag gegaan met de uitwerking van het definitieve plan.

Dat betekende helaas niet dat wij meteen een schop in de grond konden steken. Wij zijn eerst aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het ontwerp. Dat betekent vooral veel rekenen en

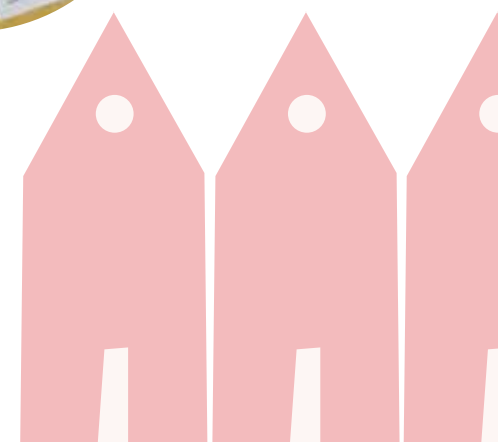
tekenen. U ziet nog weinig van al die voorbereidende werkzaamheden. Vanzelfsprekend moet voor het project ook een vergunningstraject doorlopen worden, waarbij de plannen ook ter inzage komen te liggen. Wij verwachten dat wij na de zomervakantie pas echt aan de slag gaan in Aar en Amstel zelf. Er zal dan nog zeker zes maanden aan de verbouwing gewerkt worden. Als het goed is kunnen in het **voorjaar van 2017** de nieuwe bewoners hun intrek nemen in Aar en Amstel.

Inschrijven voor de nieuwe appartementen in Aar en Amstel kan nog niet. Om op termijn in aanmerking te kunnen komen voor een appartement is het noodzakelijk om ingeschreven te staan bij WoningNet Holland Rijnland.

Dit kan via: [www.woningnethollandrijnland.nl](http://www.woningnethollandrijnland.nl)

Wilt u niets missen? Ga dan naar onze website [www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl), links onderin vindt u een vakje om uw e-mail adres aan ons te verstrekken. Uiteraard kunt u ook uw e-mail adres doorgeven via [balie@wst-nieuwkoop.nl](mailto:balie@wst-nieuwkoop.nl)

Onder alle inzenders verloten we 5 bloemenbonnen t.w.v. € 25,-.





#### COLOFON

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

Tekst: WSN

Ontwerp: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop

Druk: Ecodrukkers Nieuwkoop

Oplage: 1350 stuks

#### BEZOEKADRES

De Verbinding 10  
2421 EX Nieuwkoop

#### POSTADRES

Postbus 122  
2420 AC Nieuwkoop

0172 525 100

info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl



#### OVERLAST

De lente is nu dan toch echt begonnen. Dit betekent dat u weer heerlijk kunt genieten van de zon in uw tuin, op het balkon of voor op de stoep bij uw woning. Helaas brengt het mooie weer soms ook overlast met zich mee, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast.

Ondervindt u hinder vanuit uw directe omgeving? Praat er dan over. In veel gevallen is diegene die het lawaai veroorzaakt zich hier niet eens van bewust. Het sluiten van een raam of een deur kan dan al veel verschil maken. Komt u er samen niet uit? Neemt u dan gerust contact met ons op.



#### AGENDA / ACTIVITEITEN

**Dinsdag 21 juni**

**9.30-10.30 uur**

**Wie loopt er mee?**

U kunt zich hiervoor aanmelden via [balie@wst-nieuwkoop.nl](mailto:balie@wst-nieuwkoop.nl) o.v.v. wijkshow.

**Donderdag 23 juni**

**20.15 uur, Kaleidoskoop**

**Geef advies aan Woningstichting Nieuwkoop**

U kunt zich aanmelden via [secretariaat@wst-nieuwkoop.nl](mailto:secretariaat@wst-nieuwkoop.nl).

## GROOT ONDERHOUD IN DE GEITENKAMP EN OMLIGGENDE BUURT

Woningstichting Nieuwkoop is momenteel bezig met de vervanging van de badkamers, de keukens en toiletten bij circa 40 woningen in het complex de Geitenkamp, de Boomkamp, de Slingerkamp en de Blokkamp. Een flinke klus, maar de eerste resultaten mogen er zijn!

Natuurlijk brengt de vervanging van een keuken of badkamer enige overlast met zich mee voor de bewoners, maar wij hebben geprobeerd dit zo veel mogelijk te beperken. Zo zijn er op zolder bij de bewoners tijdelijke 'nooddouches' geplaatst en is iedereen voorzien van chemische toiletten gedurende de werkzaamheden.

De bewoners van de al opgeleverde woningen vonden dat alles goed geregeld was. 'Het was een paar dagen afzien, maar wij zijn heel erg blij met onze nieuwe keuken en badkamer!'

De werkzaamheden zijn zonder huurverhoging voor de zittende huurder uitgevoerd. Naar verwachting zal het project voor de zomervakantie zijn afgerond.



## VAARTSCHE HOEK IS KLAAR!



De realisatie van de dorpsvernieuwing Vaartsche Hoek, aan de Achterweg in Nieuwkoop, is een feit. De laatste woningen (Parelvliet) zijn opgeleverd en het openbare park is klaar. In dit parkje is een beweegtuin voor ouderen

gerealiseerd. Wij hebben er als cadeau voor de buurt een prachtige bank achtergelaten.

Vaartsche Hoek ligt langs de Achterweg, dicht tegen het oude centrum van Nieuwkoop. De wijk bestaat uit circa 250

koop- en huurwoningen met in het hart het gebouw Kaleidoskoop. Hierin zijn de bibliotheek, het servicepluspunt, WJDezorg, Stichting Kulturhus en de Woningstichting zelf gevestigd.

