

Woonflits



Voorwoord

► **Onze eerste nieuwsbrief van 2023 ligt voor u.**

Ik ben blij dat ik in dit nieuwe jaar weer zelf het voorwoord tot u mag richten.

Als u opgelet heeft, is het voorwoord in de vorige nieuwsbrief geschreven door Benno Gruijters, die mij tijdelijk vervangen heeft omdat ik er wegens gezondheidsredenen even tussenuit moest. Gelukkig gaat het nu weer goed met mij en kan ik constateren dat Benno de zaken uitstekend heeft waargenomen. Ik ben blij dat ik mij weer samen met mijn hardwerkende team bezig mag houden met wat voor Nieuwkoop belangrijk is: het toevoegen van nieuwe woningen, het beter maken van onze bestaande woningen, het bewaken van de betaalbaarheid van onze woningen en heel belangrijk: dat wij blijven werken aan een steeds grotere tevredenheid van u als klant van ons, in onze woningen, maar óók: in een vitaal Nieuwkoop.



Want dat is allemaal hard nodig. Het zijn op dit moment lastige tijden met de hoge energieprijzen, de inflatie en het tekort aan betaalbare woningen in onze omgeving. Ook lijkt het soms of we in de waan van de dag te weinig oog en tijd hebben voor el-

kaar. In de periode dat ik afwezig was,

ben ik mij weer ten diepste gaan realiseren hoe belangrijk persoonlijk contact is. Hoe belangrijk het is om écht te luisteren naar elkaar en vooral naar elkaar om te blijven zien en met elkaar dat te doen wat goed is voor ons allen.

Mooi is dan ook dat wij met ons werk voor u daarin het verschil kunnen en mogen maken. Wij zijn een kleine corporatie en kunnen daarom dichtbij u, bij onze huurder staan. Daarom hebben wij ons kantoor zo verbouwd dat wij nu op één

plek werken en u nog beter kunnen ontvangen. Wij hebben met de komst van Arnoud Kuipers, als spin in het web aan de balie en aan de telefoon ook onze openingstijden verruimd, zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn (kijk voor openingstijden op onze website www.wst-nieuwkoop.nl)

Ook werken wij hard aan onze nieuwbouwprojecten, om onze startende en senior woningzoekenden van een mooi, duurzaam huis te kunnen voorzien. Van een aantal projecten vindt u verderop de eerste beelden daarvan.

Dit is ook als u zelf niet op zoek bent naar een woning leuk om te zien hoe mooi deze ontwerpen, mede dankzij uw meedenken, geworden zijn. Bent u wel op zoek, schrijf u dan op tijd in! Dat kan bij www.hureninhollandrijnland.nl



Verder worden de komende tijd weer een aantal complexen verduurzaamd zodat de woningen energiezuiniger worden en komen wij bij een aantal complexen langs voor groot onderhoud.

Ook denken wij aan uw portemonnee: Waar veel bedrijven vanwege de inflatie de prijzen flink opgeschroefd hebben, hebben wij de afgelopen jaren de huren bevroren of de huurverhoging gematigd. Dit jaar zal er zelfs voor een groep huurders een huurverlaging doorgevoerd worden. Het is voor ons wel een kwestie van het zoeken naar balans, want ook wij hebben helaas te maken met inflatie en hoge bouwkosten. De huur, die wij binnenkrijgen is onze enige bron van inkomsten en natuurlijk willen wij naast het betaalbaar houden van de huren ook blijven bouwen, verduurzamen, de overlast blijven aanpakken en onderhoud blijven plegen. Graag blijven wij daarom met u in gesprek, want wij hebben gemerkt dat het meedenken door u, of het nu is in onze dienstverlening of in onze projecten, leidt tot de mooiste en beste resultaten!

Roodborstlaan

► Vorig jaar net na de zomer zijn er twee bankjes door ons geplaatst bij de ingang van de Roodborstlaan. Het verzoek was gekomen van de bewoners. Ze zitten met mooi weer graag met elkaar buiten en dat kan nu fijn op de bankjes.

Wij streven na de leefbaarheid in de wijk te verbeteren waarbij burens elkaar ontmoeten, elkaar beter leren kennen of elkaar kunnen helpen.

Wij hebben hiervoor een klein budget gereserveerd waardoor wij soms dit soort initiatieven kunnen honoreren om de leefbaarheid te verbeteren.

Woningcorporaties investeren om wijken en buurten leefbaar en veilig te houden.



Ventileren moet!

► In de voorlaatste Woonflits hebben we u al uitgebreid ingelicht over de noodzaak van het ventileren van uw woning. Er komen echter de afgelopen periode zoveel vragen, opmerkingen en klachten bij ons binnen over vocht en schimmel in de woningen, dat we dit onderwerp nogmaals aan u toelichten. We snappen ook dat u liever de boel dicht houdt, uit angst voor een torenhoge energierekening maar het uitgangspunt blijft, dat goed ventileren erg belangrijk is om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen.



Niemand wil vocht en schimmel in huis, maar het komt helaas toch veel voor. Als er sprake is van vocht en schimmel is de aanpak helaas niet zo eenvoudig. Er zijn namelijk vrijwel altijd meerdere oorzaken. Soms ligt het aan de bouw of techniek. Maar ook in nieuwe verduurzaamde huizen kunnen bewoners er last van hebben, want vaak speelt het gedrag van bewoners zelf ook mee. Zelfs (of eigenlijk juist) goed geïsoleerde huizen moeten goed geventileerd en verwarmd worden.

Maar met de hoge energieprijzen in het achterhoofd kunt u huiverig zijn om een raampje of rooster open te zetten. Dat is begrijpelijk.

Kunnen we - in tijden van hoge energieprijzen – wel aan huurders vragen om ramen, klepraampjes en/of ventilatieroosters open te houden? En om na iedere douchebeurt minstens een uur het badkamerraam open te zetten, en dat ook nog in de winter?

Het lijkt logisch om de woning potdicht te houden (en/of de mechanische ventilatie uitzetten) en de temperatuur laag af te stellen om energie te besparen. Toch leidt dat juist tot vochtige en ongezonde situaties in uw woning. Bovendien is het zo, dat verse droge lucht makkelijker opwarmt (dus minder energie kost) dan de vochtige lucht in uw huis als u alles dichthoudt. Tevens is het goed om te weten dat muren, plafonds, vloeren en meubels tot 150 keer meer warmte opslaan dan de omgevingslucht. Dit betekent dat als u de ramen een paar keer per dag opent de temperatuur na het dichtenvan de ramen weer heel snel stijgt dankzij de in de muren, plafonds enz. opgeslagen warmte. Met andere woorden u verliest hiermee weinig warmte en de binnenlucht wordt ververs. Deze verse, drogere lucht laat zich vervolgens weer sneller en beter opwarmen.

Wij zullen uw klachten over vocht en schimmels serieus nemen en waar mogelijk proberen om z.s.m. een oplossing te bieden. Maar we rekenen ook op uw medewerking om uw woning goed te blijven ventileren. Dat is echt belangrijk!

Van de afdeling Nieuwbouw

► WSN realiseert jaarlijks nieuwbouwwoningen. Momenteel werken wij aan het Weteringplein in Nieuwveen, het Koetshuisplantsoen en de Linde-laan in Nieuwkoop. Daarnaast is WSN betrokken bij de nieuwe wijk Buytewech-Noord, de derde fase van het project Driekoppenland in Noorden en een aantal andere nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Alle nieuwe sociale huurwoningen van WSN worden duur-

zaam, energiezuinig en gasloos gebouwd voor diverse doelgroepen. In de afgelopen jaren heeft WSN vooral gebouwd voor gezinnen en nu zijn 1- en 2-persoonshuishoudens, zoals starters en senioren aan de beurt.



Onthulling ontwerp Weteringplein Nieuwveen

► Eind januari was het dan zover: het ontwerp van de nieuwbouw op het Weteringplein in Nieuwveen is gepresenteerd aan het dorp. Op de goed bezochte inloopavond over het ontwerp van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte van het Weteringplein waren veel positieve reacties te horen: 'Het is mooi om te zien dat er echt gewerkt is met onze ideeën', en 'Het zijn mooie gebouwen, passend bij het dorpse karakter van Nieuwveen'. Woningstichting Nieuwkoop presenteerde er in samenwerking met de gemeente de ontwerpen van architect Atelier Dutch.

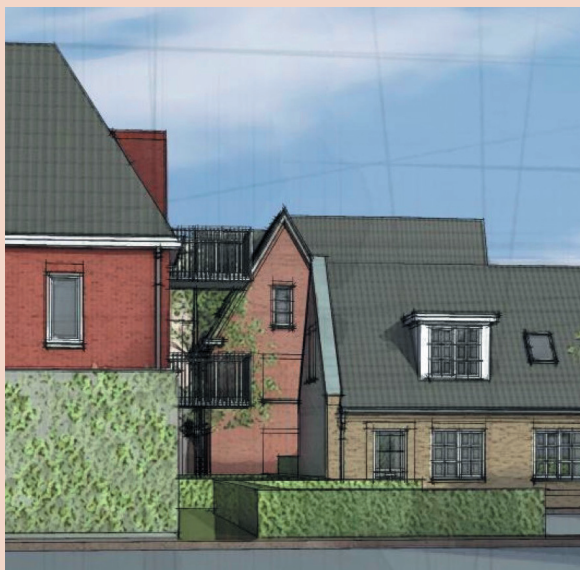
Kort na de ontwerppresentatie heeft WSN ook de voorrangsregels voor de woningtoewijzing van de 48 appartementen

gepubliceerd. Hiervoor verwijzen wij u graag naar onze website. Van de 48 nieuwe sociale huurappartementen zijn er 38 bestemd voor starters en senioren. In Weteringplein komen 2-, 3- en 4-kamerappartementen tussen circa 50 en 120 m² groot.

Ondertussen wordt er achter de schermen hard gewerkt aan de bouwvoorbereiding van het project. De gemeente heeft het terrein bouwrijp gemaakt en het bouwteam van WSN heeft als streven om deze zomer te starten met de bouw. De oplevering wordt eind 2024 verwacht.



Artist impression ontwerp Weteringplein Nieuwveen



Koetshuisplantsoen Nieuwkoop

► Begin maart heeft de architect van het Koetshuisplantsoen het ontwerp aan WSN gepresenteerd. In deze nieuwsflits krijgt u alvast een sneak preview hiervan. Binnenkort volgt een publiekspresentatie van het ontwerp. Hou daarvoor onze website en sociale media in de gaten! Op het Koetshuisplantsoen komen 31 nieuwe huurwoningen voor senioren en starters.



Lindelaan Nieuwkoop

► Eind vorig jaar heeft Bolton Bouw en Ontwikkeling uit Woerden de prijsvraag gewonnen van het project Lindelaan. Het project heet "De Drie Linden". Bolton gaat voor WSN een gebouw realiseren, de Zomerlinde. In dit gebouw komen vijftien sociale huurappartementen voor senioren op de begane grond en starters op de twee verdiepingen. Op 28 maart jongstleden is er een inloopavond geweest in Kaleidoskoop.

De appartementen zijn ongeveer 65 m2 groot en krijgen 2 kamers. De woningen zijn daarmee geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens.



Artist impression van project "De Drie Linden"

Het voorjaar komt er weer aan en dat is volop genieten van je voor en achtertuin

► Een tuin is er om heerlijk van te genieten. Van een verzorgde tuin, daar wordt de hele buurt blij van. Als u een woning met een tuin huurt, dan bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

In uw huurovereenkomst staat dat als u een woning met een tuin huurt, zelf moet zorgen voor een goed onderhouden tuin. Dat geldt uiteraard ook voor uw tuin. Daarom vragen wij uw aandacht voor een nette tuin.



Welk onderhoud moet u verrichten aan een boom in uw tuin?

1. Opschietende wortels verwijderen uit uw eigen tuin en die van de burens
2. Over de erfgrans hangende takken verwijderen

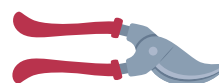
Welk tuinonderhoud en werkzaamheden zijn uw verantwoordelijkheid? **De aanleg van de tuin**

Het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding

Het verwijderen van onkruid en dit bijhouden

Het vervangen van gebroken tegels **Snoeien van heggen en opschietende bomen**

Het vervangen van dode beplanting Het vervangen van kapotte planken of erfafscheidingen **Het rechtzetten en rechthouden van erfafscheidingen** **De tuin is niet bestemd voor opslag**



Plaats een regenton om water op te vangen. Het is milieuvriendelijk en dan kost het in de zomer u niks om de tuin en de planten water te geven.

Nog een paar leuke tips om uw tuin te vergroenen

Kies voor vaste planten. Dan hoeft u niet elke keer opnieuw planten te plaatsen en te kopen. Vaste planten hebben ook minder onderhoud nodig. Vraag advies bij een tuincentrum of burens!

Kies een leuke bodembedekker, een goede bodembedekker houdt de tuin onkruidvrij.

Groen in je tuin zorgt voor meer vogels, bijen en vlinders in je tuin.

► Geniet vooral van een fijne, groene en opgeruimde tuin dit voorjaar!



Onderhoud

Groot Onderhoud en Verduurzaming 2022 en verder

► In onze projecten groot onderhoud en verduurzaming hebben wij te kampen met veel vertraging door het vergunningetraject.

Voor het starten van projecten hebben wij een ontheffing op de Wet Natuurbescherming nodig. Deze ontheffing is nodig om aan de woningen te mogen werken en de natuur, zoals met name de vogels, te beschermen. Wij houden met onze werkzaamheden dan ook rekening met het broedseizoen van de vogels en treffen maatregelen om de vogels toch te kunnen laten broeden door het ophangen van nestkasten in de buurt. Het afgeven van deze vergunningen door de Omgevingsdienst zou eigenlijk maximaal 16 weken mogen duren, maar in de praktijk is een jaar wachten geen uitzondering, waarbij wij ook nog rekening moeten houden met de broedseizoenen. Die vertraging is heel vervelend in een tijd waarin wij u als huurder graag willen voorzien van een duurzamere en dus energiezuinigere woning. WSN heeft vorig jaar samen met de gemeente een brandbrief hierover gestuurd naar de Omgevingsdienst maar tot nu toe heeft dit helaas nog niet tot resultaten geleid. De vertraging is niet alleen vanwege de hoge energielasten vervelend, ook zorgt de vertraging ervoor dat in een tijd van sterk oplopende bouwkosten en inflatie het realiseren van de projecten lastiger wordt. We blijven echter alles op alles zetten om ook onze laatste complexen te verduurzamen en natuurlijk onze complexen goed te onderhouden.

In de maanden maart en april starten er twee groot onderhouds- en verduurzamingsprojecten, te weten: Churchilllaan – Ronde Bonk e.o. (45 woningen) en Esdoornstraat, Lindelaan, Irisstraat (24 woningen). Dat deze projecten nu eindelijk gestart kunnen worden is dus heel goed nieuws.

Het project De Blokkamp – De Geitenkamp (53 woningen) dat we momenteel voorbereiden met aannemer Hemubo-Allmere hopen we nog in het najaar te kunnen starten, maar dat is wel afhankelijk van het verkrijgen van een ontheffing Wet Natuurbescherming. Inmiddels is het bijna een jaar geleden dat we hiervoor de aanvraag gedaan hebben en ondanks herhaaldelijk reclameren is deze ontheffing nog steeds niet binnen (status half maart 2023). Als de vergunning binnen is, moet het kostenplaatje opnieuw bekeken worden omdat

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: WSN, iStock, Pixabay
Druk: DePrintPartner.nl

prijzen van de aannemer in een tijd met hoge inflatie- en bouwkosten steeds aangepast (verhoogd) worden en zal er rekening gehouden moeten worden met de broedseizoenen van de vogels ter plaatse.

Het volgende project betreft: de Mozartlaan e.o., Chrysantenstraat, De Brak, Churchillaan, Maarten Freeke Wije, Simon van Capelweg (73 woningen). Beoogd is om hier nog in 2023 mee te starten, maar gezien de lange termijn die de Omgevingsdienst neemt om tot een ontheffing Wet Natuurbescherming te komen, is die startdatum niet meer erg waarschijnlijk. De vergunning moet dan uiterlijk oktober binnen zijn. Wij houden u op de hoogte van de stand van zaken. Verder zijn we gestart met de voorbereiding van het project Beerstratenlaan e.o., Lelielaan (93 woningen). Voor dit project kunt u ons in uw buurt aantreffen voor technische opnames, bepaling van de energielabels en het ecologisch onderzoek. Streven is om in 2024 met de uitvoering van dit project te starten.

Voor al deze projecten geldt dat we in overleg met de gemeente Nieuwkoop en de aannemer(s) proberen om woningeigenaren van tussen gelegen woningen (in onze woningblokken) mee te krijgen in de verduurzamingswerkzaamheden. Deze woningeigenaren maken dan rechtstreeks afspraken met de aannemer(s). De woningstichting blijft daar verder buiten. Wel zullen we hiermee rekening moeten houden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning en de ontheffing Wet Natuurbescherming, hetgeen voor alle duidelijkheid geen eenvoudige zaak is.

► **Hebt u vragen over deze projecten en wilt u weten of uw woning tot de boven vermelde projecten behoort dan kunt u ons bellen op: 0172 525 100.**