

Woonflits



Voorwoord

► **De zomervakantie is altijd een mooie periode om je weer op te maken voor wat er na de zomer weer gedaan moet worden. In de vakantie reflecteren wij allemaal graag op waar we mee bezig zijn geweest en wat we na de vakantie anders willen doen en waar we juist mee verder willen gaan.**



Dat geldt ook voor ons bij Woningstichting Nieuwkoop. Dit jaar meer dan voorgaande jaren, want wij gaan weer ver vooruitkijken. Ons vorige Ondernemingsplan liep van 2019 tot en met 2023. Veel ambities die daarin beschreven werden, hebben we waargemaakt. Sommige nemen we mee naar de jaren die voor ons liggen, maar ook is het nu weer tijd voor nieuwe ambities voor de komende vijf jaar.

Eén van de belangrijke pijlers daarin blijft ongewijzigd: we willen dichtbij de huurder blijven, maar óók betrokken zijn en blijven met alles wat er speelt in de Nieuwkoopse gemeenschap.

Zo willen wij meedenken in hoe onze huurders de energieprijzen kunnen blijven betalen. Om die reden zullen wij alle huurders, van wie het dak daarvoor geschikt is en die in een eengezinswoning wonen, een aanbod doen voor zonnepanelen. In al onze nieuwbouwwoningen worden deze al standaard toegepast, maar we gaan dus nu ook met onze eengezinswoningen aan de slag.

We willen u, als huurder maar ook de andere inwoners van Nieuwkoop mee laten denken over ons nieuwe Ondernemingsplan, dat wij vanaf nu liever Koersplan noemen. Het gaat tenslotte niet om onze "onderneming" maar om de hele

Nieuwkoopse gemeenschap. Welke koers gaan wij de komende vijf jaar varen om in Nieuwkoopse termen te blijven. Gaat het roer om? Nee zeker niet. Wel willen wij de participatietrajecten die zo succesvol zijn gebleken, uitbreiden. Al eerder lieten wij inwoners van Nieuwveen en Nieuwkoop meepraten en meebeslissen over de nieuwbouwprojecten, maar ook lieten we onze nieuwe huurders van de nieuwbouwprojecten Teylerspark en Waterhoen meedenken over de inrichting van hun woning. Ook in onze toekomstige nieuwbouwprojecten zullen wij dit doen. Daarvoor is het nodig de nieuwe huurders al bij de start van de bouw te selecteren. Heeft u interesse in een nieuwbouwwoning? Schrijft u dan snel in, want de bouw en selectie van huurders start al snel. Zo kunt u "uw eigen woning" gebouwd zien worden en bijvoorbeeld meebeslissen over bijv. de kleur van het sanitair e.d.

Ook voor ons nieuwe Koersplan zullen wij weer veel mensen uit Nieuwkoop raadplegen en betrekken bij het vormen van een beeld van wat nodig is in Nieuwkoop en waar wij van toegevoegde waarde kunnen zijn, want dat willen wij zijn: dienstbaar aan de samenleving van Nieuwkoop, zonder alle andere belangen uit het oog te verliezen. Er speelt nl. veel in ons mooie gebied. De ligging van de boerderijen met hun prachtige landschap met koeien en schapen in combinatie met ons prachtige Natura 2000 gebied wordt ter discussie gesteld.



► **Graag laten wij u weten dat wij de Woonflits voortaan via Postex aan u zullen versturen.**



Ook is het voor sommige inwoners lastig de boodschappen nog te betalen en willen we graag een thuis bieden aan onze jongeren, ouderen en jonge gezinnen, die nu nog op zoek zijn of niet meer passend wonen.

Zouden we met elkaar aan een oplossing kunnen werken, waarmee de boeren, ons mooie landschap en ook onze woningzoekenden, onze huurders en andere inwoners geholpen zijn?

Hoe kunnen wij het leven voor iedereen betaalbaar houden, iedereen een dak boven het hoofd gunnen en ook ons mooie landschap behouden?

Wij geloven erin dat we met elkaar veel meer weten dan ieder voor zich. Er leven vaak creatieve ideeën bij mensen, maar ze komen niet altijd voorbij de voordeur. Door de handen ineen te slaan, kunnen we vast win-win-oplossingen bedenken die ons allen gaan helpen en Nieuwkoop nog mooier en vitaler maken.

► **Wilt u meedenken? Meldt u dan aan bij de Huurders Belangen Vereniging (HBV) of via info@wst-nieuwkoop.nl. Uw mening doet ertoe!**

Geschokt en bedroefd zijn wij na een kortstondig en hevig ziekbed afscheid hebben moeten nemen van onze gewaardeerde collega

Cor Toepoel

19 september 1959 – 24 juli 2023



Cor verzorgde sinds iets meer dan een jaar het planmatig onderhoud voor WSN in de gemeente Nieuwkoop.

Wij hebben Cor leren kennen als een man die met zijn gezellige nuchterheid binnen korte tijd zijn plek gevonden had binnen ons team.

Wij zullen zijn aanwezigheid, zijn inzet en expertise missen en wensen zijn vrouw, stiefzoon en andere dierbaren veel sterkte toe met dit verlies.

Wij proberen het plotseling wegvallen van Cor zo goed mogelijk met de andere medewerkers van ons kantoor op te vangen en zijn inmiddels op zoek naar iemand anders om de functie te vervullen.

Wij vragen u daarom om begrip voor het feit dat sommige werkzaamheden iets langer duren of eerst uitgezocht moeten worden.

Directie en medewerkers Woningstichting Nieuwkoop

KWH

Enquete

► **KWH is het kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. KWH helpt corporaties om samen met huurders te werken aan goede dienstverlening. Dat doen ze door voor ruim 150 corporaties de waardering van huurders voor de corporatie en haar dienstverlening te onderzoeken.**

► **Wat vindt u van:**

- het contact met uw corporatie,
- de informatie die u ontvangt,
- hoe reparaties of onderhoud worden uitgevoerd?

Op deze en veel andere vragen halen zij de mening van huurders op. Dat doen ze door huurders te vragen om vragenlijsten in te vullen. Door uw antwoorden weten wij waar u tevreden over bent, wat u belangrijk vindt en wat er beter kan. Zo kunnen wij onze dienstverlening steeds aanpassen en verbeteren.

► **Vragenlijsten ontvangt u per e-mail of telefonisch**

U kunt een e-mail ontvangen of u kunt gebeld worden met de vraag om een vragenlijst in te vullen. Het is uw keuze of u dit doet. Voor het onderzoek werken wij samen met onderzoeksbureau DESAN. Zij versturen de e-mails en zij bellen voor het telefonisch afnemen van de vragenlijsten. Het bellen gebeurt met 020-nummers en 010-nummers. Heeft u een oproep gemist van een nummer dat u niet kent en u belt dit nummer terug, dan hoort u dat dit een telefoontje voor het onderzoek was. U kunt ook 's avonds gebeld worden tot uiterlijk 21.30 uur en op zaterdagmiddag.

► **Wij gaan zorgvuldig met uw gegevens om**

U kunt ervan uitgaan dat zowel wij, als DESAN, als KWH zorgvuldig met uw gegevens omgaan. Uw gegevens worden alleen voor dit onderzoek gebruikt en uw antwoorden blijven anoniem.

Van de afdeling Nieuwbouw

► **WSN realiseert jaarlijks nieuwbouwwoningen.** Momenteel werken wij aan het Weteringplein in Nieuwveen, het Koetshuisplantsoen en de Lindelaan 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 duurzaam, energiezuinig en aardgasloos 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.



Start bouw Weteringplein Nieuwveen



► Eindelijk is het zo ver.

Na jaren van voorbereiding gaat de bouw van het Weteringplein starten. In januari 2023 heeft Woningstichting Nieuwkoop (WSN) het ontwerp van Atelier Dutch gepresenteerd aan de gemeenschap van Nieuwveen. Hierna heeft WSN samen met Vergeer Bouw uit Reeuwijk het plan verder technisch uitgewerkt, samen met diverse adviseurs. In juni heeft de gemeente voor het plan de omgevingsvergunning verleend. De afgelopen maanden zijn de werktekeningen gemaakt en de benodigde materialen besteld door Vergeer Bouw. Ook heeft Vergeer Bouw de bouwaansluitingen voor water en elektra geplaatst en het bouwterrein afgezet met bouwhekken.

In september 2023 gaat de bouw dan echt van start. Het bouwterrein staat momenteel vol met riet en onkruid, dit zal



Achter de schermen werkt WSN aan de nieuwbouw van 15 sociale huurappartementen aan de Lindelaan in Nieuwkoop. De appartementen zijn ongeveer 65 m² groot en krijgen twee kamers. De woningen zijn daarmee geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens voor starters en senioren. Op het terrein komen ook koopappartementen. Deze worden door Bolton vanaf begin september 2023 in verkoop gebracht.

Lindelaan Nieuwkoop

als eerste worden verwijderd. Vervolgens wordt het bouwterrein ingericht met onder andere keten voor het personeel. Tevens wordt speciale aandacht gegeven aan het beschermen van de plataan, onder begeleiding van een boomspecialist en de gemeente.

De werkzaamheden starten in september en de oplevering van de gebouwen en dus de woningen is gepland in december 2024. Nadat Vergeer Bouw klaar is, start de aannemer van de gemeente met het aanleggen van het openbaar gebied rondom de gebouwen. Dit zal begin 2025 starten en rond de zomer van 2025 klaar zijn.

Nieuwbouw



Bouwbord Koetshuisplein

Ontwerp Koetshuisplantsoen Nieuwkoop gepresenteerd

► Op dinsdag 20 juni presenteerde WSN het ontwerp van Schippers Architecten voor de nieuwbouw op het voormalige Koetshuisterrein in Nieuwkoop.

Het was een druk bezochte inloopavond en er waren veel positieve reacties te horen. De Nieuwkoopers vonden het een mooi ontwerp, passend in het dorp en kunnen niet wachten tot het klaar is. Het ontwerp bestaat uit 9 laagbouw seniorenwoningen, 8 seniorenappartementen en 14 startersappartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en openbaar gebied. Alle woningen worden sociaal verhuurd. Het ontwerp is na gesprekken met omwonenden en de gemeente tot stand gekomen. Het is een prachtige aanvulling langs de

Dorpsstraat in Nieuwkoop. WSN is trots om op die plek 31 stijlvolle sociale woningen te kunnen verhuren aan starters en senioren.

Met deze positieve reacties gaat WSN door met uitwerken van het plan voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Start bouw is gepland begin 2024 en naar verwachting zijn de woningen in de zomer van 2025 klaar. WSN verhuurt de woningen via www.hureninhollandrijnland.nl. Als u een van de woningen wilt huren, moet u daar ingeschreven staan. Meer informatie over de woningtoewijzing publiceert WSN dit najaar op haar website en naar verwachting start de verhuur begin 2024.



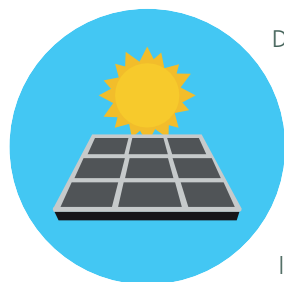
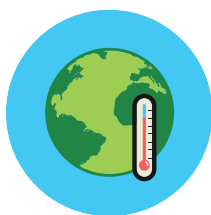
Duurzaam Wonen

Duurzaamheid

► Iedereen lijkt er wel mee bezig. Velen zijn zuinig(er) gaan stoken, hebben ledlampen aangeschaft of hebben beter isolerend glas geplaatst. Een goede zaak!

Het gaat allemaal om duurzaamheid, een manier van leven die de aarde niet uitput of schade toebrengt. De kwaliteit van de lucht, het water, de bodem en de verscheidenheid aan planten en dieren zijn van belang. In ons mooie Nieuwkoop en het Groene Hart genieten wij elke dag van de natuur en dat willen wij graag zo houden.

De Woningstichting Nieuwkoop is ook volop bezig met duurzaamheid. Onze oudere woningen worden in een gestaag tempo beter geïsoleerd en kieren worden gedicht of beter gedicht. Goede isolatie is de beste eerste stap voor duurzaam wonen en levert een behoorlijke geldbesparing op stookkosten op. Het verduurzamen van onze woningen gaat niet heel snel, maar we doen ons best. De regels in Nederland zijn niet bepaald soepel en daar moeten we ons wel aan houden. Denk bijvoorbeeld aan de wetgeving op het gebied van de bescherming van vleermuizen en gierzwaluwen.



De mogelijkheid van het laten plaatsen van zonnepanelen via de woningstichting is aanstaande. Daarmee kunt u straks zelf stroom opwekken en dan deze bij voorkeur ook zoveel mogelijk direct gebruiken (voor bijvoorbeeld het doen van de was).



Isoleren en kierdichting hebben het voordeel dat u minder energie verbruikt, maar het nadeel dat uw woning dichter wordt en er daardoor extra aandacht nodig is voor gezonde lucht in de woning.

Te vochtige en te vervuilde binnenlucht moet voorkomen worden (risico op ziekteverwekkende schimmels). Dat doen we door een mechanisch ventilatiesysteem aan te brengen dat extra werkt als het nodig is en zelfregulerende ventilatieroosters te plaatsen. Verder voorzien we de buitenmuren van een waterafstotende laag, omdat we niet willen dat de isolatie in de spouw nat wordt en er vochtdoorslag naar de binnenmuur plaats vindt,

U kunt zelf ook duurzaam bezig zijn in en rond uw huis. Deel of leen bijvoorbeeld gereedschap of repareer wat mogelijk is. Koop niet meer materiaal dan je nodig hebt voor een klus.



Gebruik een ventilator in plaats van een mobiele airco. Een airco gebruikt namelijk 20 keer zoveel stroom als een ventilator. Zet de thermostaat in de koude maanden op maximaal 19 graden Celsius en trek wat extra kleding aan als je stil zit. Ledlampen in uw

woning leveren jaarlijks zo'n 50 euro aan besparing op stroom op.



Zo zijn er vele manieren om een steentje bij te dragen aan het besparen op energiekosten. De komst van zonnepanelen gaat daar zeker aan bijdragen!

Wat is.....

Woonfraude

► Wat is woonfraude?

Woonfraude is alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar. Het is feitelijk een vorm van bedrog; de werkelijkheid is anders dan wordt voorgesteld op papier of digitaal. De aanpak van woonfraude staat, zowel landelijk als bij Woningstichting Nieuwkoop, zeer hoog op de agenda.

► Voorbeelden van woonfraude

Illegaal onderverhuren

Voor sommige mensen is het verleidelijk om hun huurwoning illegaal onder te verhuren. De huurder betaalt een lage huur aan de wooncorporatie en vraagt aan de onderhuurder een veel hoger bedrag. Of de huurder geeft een woning door aan familie of vrienden, bijvoorbeeld om te ontkomen aan de lange wachtlijsten voor een woning.

Uitkeringsfraude

Soms wordt de woning ook aangehouden voor andere doelen, bijvoorbeeld voor uitkeringsfraude. Denk hierbij aan een huurder die een bijstandsuitkering en/of huurtoeslag krijgt, maar in werkelijkheid nog bij zijn ex-echtgenoot verblijft en daar dus niet voor in aanmerking komt.

► Negatieve gevolgen van woonfraude

Wie in Nederland een (sociale) huurwoning wil, moet zich hiervoor inschrijven. Door middel van het woonruimteverdeelsysteem zijn er regels opgesteld, die ervoor zorgen dat de verdeling van woningen zo eerlijk mogelijk is. En iedereen moet dus op zijn/haar beurt wachten. Elke keer dat een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de woning niet beschikbaar voor de mensen op de wachtlijst. De wachtlijst voor al die mensen die soms al jaren staan ingeschreven en netjes op hun beurt wachten, wordt hierdoor nog langer. Onrechtmatige bewoning staat dus een eerlijke woonruimteverdeling in de weg, omdat mensen illegaal 'voordringen' in de wachtrij.

► **Onrechtmatige bewoning** heeft vaak ook een negatief effect op de leefbaarheid in trappenhuisen, buurten en wijken. Sommige illegale bewoners veroorzaken overlast en anderen houden zich juist afzijdig en stil.

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

► Conclusie: woonfraude is niet acceptabel!

Woonfraude is niet acceptabel! Woonfraude geeft in al haar verschijningsvormen, een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken. Fraudeurs overtreden de wet en de regels voor woonruimteverdeling. Ook is de aanpak van woonfraude daarom een serieus onderwerp.

► Waarom melden?

Wij dragen bij aan een eerlijke en rechtvaardige woonruimteverdeling. Wij zoeken woonfraude op en pakken frauderende huurders aan. Alleen met uw hulp kunnen wij woonfraude opsporen. Wij vragen u daarom om contact met ons op te nemen wanneer u het vermoeden van woonfraude heeft! Want u wilt toch ook, net als wij, een prettige en veilige woonomgeving?

► Wat doen wij met uw melding:

- Wij nemen iedere melding in behandeling;
- Wij garanderen u dat we vertrouwelijk met uw melding omgaan;
- Het gemelde adres wordt door ons onderzocht;
- Het is van groot belang dat u zich niet anoniem meldt; wanneer wij meer informatie nodig hebben, nemen wij mogelijk nog contact met u op;
- Wanneer er daadwerkelijk sprake is van woonfraude, nemen wij maatregelen.

► Hoe melden?

Vermoedt u op een adres woonfraude of kent u mensen die onrechtmatig gebruikmaken van een woning. U kunt een mail sturen naar balie@wst-nieuwkoop.nl.