

Woonflits



dit jaar dan ook niet aan om wel een huurverhoging door te voeren, die dus hoger is dan voorgaande jaren, maar wel lager dan de gemiddelde uitkerings- en loonstijging. Daar staat tegenover dat de huurtoeslag wordt verhoogd.

Een andere uitdaging is de arbeidsmarkt op dit moment. U merkt misschien dat wij soms met interim-krachten werken. Dat komt omdat sommige vacatures (zeker de technische) lastig te vervullen zijn. Weet u iemand die bij ons zou willen werken als projectleider Groot Onderhoud? Wij horen het graag!

Verder hebben wij last van lange wachttijden bij bijvoorbeeld de aanleg van elektriciteit en het krijgen van vergunningen (zoals die voor de wet Natuurbescherming). Wij doen ons werk in een prachtig Natura 2000 gebied en dat geeft soms ook wat beperkingen. Daardoor laten we ons echter niet uit het veld slaan. Wij blijven volhardend doorgaan in het bouwen van woningen voor u, uw kinderen en ouders. Ook blijven wij ons sterk maken voor een leefbaar en vitaal Nieuwkoop en voor woningen die energiezuinig zijn en er goed bijstaan. Wij doen dat met een klein en gedreven team, maar doen dat gelukkig niet alleen. We werken goed samen met de gemeente, wijkagenten, zorgpartijen, andere corporaties in Nieuwkoop maar zeker ook met onze huurders. Met elkaar komen we verder! Wilt u ook meer betrokken zijn? Meld u dan aan bij de HBV. Zij zoeken nog betrokken leden.

Voorwoord

► **Heerlijk! Het is weer voorjaar. De zon schijnt weer en het blijft weer langer licht. We zien de bomen weer ontluiken, de futen zijn weer aan het baltsen. Alles staat in het teken van een nieuw begin.**

Dat geldt ook voor Woningstichting Nieuwkoop. We werken op dit moment samen met onze huurders, vertegenwoordigd in de HBV, onze stakeholders (zoals bijvoorbeeld de gemeente, andere corporaties, politie, de ondernemingsorganisatie van Nieuwkoop) en natuurlijk met al onze medewerkers hard aan een nieuw Koersplan voor de komende 5 jaar. Er liggen veel uitdagingen op ons pad. We zijn een kleine, maar actieve corporatie, die onze verantwoordelijkheid wil nemen om meer woningen aan te kunnen bieden aan woningzoekenden, de woningen die wij hebben goed te onderhouden, te renoveren en te verduurzamen en ieder die het lastig vindt om een betaalbare woning te krijgen of te behouden, hierin te helpen. Ook mensen die anders buiten de boot vallen. Dit doen we met veel liefde en passie. Maar we hebben soms ook uitdagingen, die het ons niet makkelijk maken: De financiën die last hebben van de enorm gestegen bouwkosten en de enorm gestegen inflatie, maar ook van een aantal jaren huurbetevriazing of huurverlaging, waardoor onze kosten veel hoger werden en onze inkomsten lager. Vorig jaar heeft een kwart van onze huurders, die daarvoor in aanmerking kwamen een huurverlaging gekregen. Die mogelijkheid staat ook nu nog open tot 30 december van dit jaar. Ik denk niet dat er een sector is die net als wij de prijzen verlaagd heeft de afgelopen jaren. Dat kunnen wij dan ook niet volhouden in een tijd waarin alles wat wij doen duurder wordt. We ontkomen er



Introductie Ton van Bakel

► **Vanaf 1 januari ben ik het team bij Woningstichting Nieuwkoop komen versterken als manager Wonen en Vastgoed. In het verleden heb ik als echte technneut vooral aan de Vastgoedkant gezeten. De uitbreiding met Wonen zie ik dan ook als een welkome uitdaging. Uiteindelijk doen we alles voor een optimale klanttevredenheid. Uiteraard wel binnen een aantal kaders.**



Ik ben natuurlijk niet helemaal onbekend met de woonkant van een corporatie. Ik ben mijn werkzame leven gestart bij de toenmalige koepel van woningcorporaties (NWR). Als adviseur heb ik toen bij vele corporaties in de keuken mogen kijken. Een logische stap voor mij was om vervolgens bij een corporatie in dienst te treden. Mijn meest recente werkgever was een zorgorganisatie. Daar heb ik als huurder van individuele woningen, alsmede hele gebouwen met meerdere woningen aan de andere kant van de corporatietafel mogen zitten. Dit betrof vooral de speciale doelgroepen. Zij hebben een speciaal plekje bij mij gekregen. Deze ervaring neem ik nu graag mee naar Woningstichting Nieuwkoop.

Als Woningstichting staan we aan de vooravond van een forse inspanning ten aanzien van de woningvoorraad. Mijn taak om de woningstichting te helpen zich daar zo goed mogelijk op voor te bereiden. Weteringplein is het eerste nieuwproject dat ik samen met mijn collega's in de verhuur ga brengen. Een grote klus die we met veel enthousiasme oppakken. Participatie was een belangrijk thema. Dit is voor mij ook een belangrijk thema.

Het samenwerken met de Huurders Belangen Vereniging maakt het voor mij extra leuk. Het zijn ten slotte de huurders waar we het voor doen. Belangrijk is dan ook dat alle huurders lid worden van de HBV. Vroeger werd je automatisch lid als je je inschreef. Helaas mag dit tegenwoordig niet meer en moet iedereen zichzelf inschrijven. Ik hoop dan ook dat iedereen dit zo snel mogelijk doet.

Naast mijn werk hou ik van uitgebreide stedentrips. Dus niet in een paar dagen langs alle bezienswaardigheden maar echt een stad beleven. In alle rust een theatervoorstelling meepakken of gezellig op een terras kletsen met de lokale mensen. Voor mij de ultieme vakantie.

Huurverhoging vanaf 1 juli 2024

► **Bouwen en verduurzamen kost veel geld, en prijzen zijn gestegen. Dat ziet u dit jaar terug in de huurverhoging. We kijken daarbij goed of de huur past bij uw woning en uw inkomen. En binnen de regels van de overheid. U ontvangt de brief met de huurverhoging vóór 1 mei.**

De huurverhoging is dit jaar gemiddeld hoger dan u de laatste jaren van ons gewend bent.

We streven er altijd naar de huur betaalbaar te houden. We vinden dat de overheid uitkeringen moet verhogen, zodat de huurders met lagere inkomens er niet verder op achteruit gaan. Wel stijgen de inkomens gemiddeld meer dan de huur omhoog gaat. Als u recht heeft op huurtoeslag, krijgt u méér huurtoeslag om gestegen woonkosten te compenseren. Maakt u zich zorgen over het betalen van uw huur? Neem dan contact met ons op. Samen met u kijken we naar een oplossing, bijvoorbeeld een betalingsregeling

► De woningnood is groot, ook in Holland Rijnland.

De woningcorporaties staan met elkaar, met gemeenten en andere partners, voor een grote opgave. We kennen allemaal wel jonge mensen, een gezin of ouderen die een woning zoeken. Het is noodzaak dat we veel meer bouwen, nu én de komende jaren. En dat we woningen energiezuiniger maken voor meer comfort en om de woonkosten te verlagen. Daarvoor hebben we meer geld nodig door gestegen kosten. Het blijft onze taak om te zorgen dat zoveel mogelijk mensen prettig, betaalbaar en passend kunnen wonen in een fijne buurt.



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-persoons-huishoudens, zoals starters en senioren, aan de beurt.

Enthousiaste nieuwe huurders voor Weteringplein Nieuwveen

► Van de 48 nieuwe sociale huurwoningen aan het Weteringplein in Nieuwveen zijn er 37 voorlopig toegewezen aan inwoners die nu al in Nieuwkoop/Nieuwveen wonen. WSN en de gemeente maakten afspraken over het toewijzen van de woningen. Wethouder Ines de Ridder: "Fijn om zo veel lokale woningzoekenden blij te kunnen maken en goed om te zien dat die afspraken zoals gewenst uitpakken. Starters kunnen bij hun familie en vrienden in de buurt blijven wonen en senioren kunnen in hun vertrouwde omgeving blijven, in een woning die beter bij hen past."

"De potentiële huurders zijn heel blij dat er nu ook in de kern Nieuwveen nieuw aanbod van huurwoningen is. Er was enorm veel belangstelling en de reacties zijn heel positief. We hebben meer dan duizend inschrijvingen ontvangen. Uiteraard ook van mensen buiten de kern", laat Caroline Nolet, directeur-bestuurder van WSN, weten.

Eind november 2023 zijn de eerste woningadvertenties geplaatst op Huren in Holland Rijnland en is de verhuring gestart. WSN selecteert de bewoners al in een vroeg stadium, zodat zij onder andere keuken- en tegelkeuzes kunnen maken die gelijk in de bouw worden meegenomen. De bewo-



ners kunnen ook de bouw van 'hun woning' volgen. Dat is altijd een bijzondere ervaring. Op het moment van schrijven is er nog één seniorenwoning te huur. Heeft u interesse laat het ons weten. We kunnen niet garanderen dat deze op moment van reageren nog steeds vrij is.

De bouw van Weteringplein verloopt voorspoedig. De contouren van de bebouwing zijn al goed zichtbaar en ook de plek van het nieuwe dorpsplein rond de oude plataan. Binnenkort worden de daken geplaatst en in mei verwacht Vergeer Bouw het hoogste punt te bereiken. Onlangs is er een proefmuur gemetseld zodat Atelier Dutch, de architect, het metselwerk kon goedkeuren (zie foto).

Vertraging bij de bouw van het Koetshuisplantsoen in Nieuwkoop

► Afgelopen maanden is er gewerkt aan de technische voorbereiding van de bouw van de 31 huurwoningen op het Koetshuisplantsoen in Nieuwkoop. WSN heeft Vink Bouw uit Nieuwkoop gevraagd om dit samen met verschillende technische adviseurs op te pakken.

Tijdens de voorbereiding zijn er een aantal uitdagingen aan het licht gekomen, waaronder de slappe draagkracht van de

veengrond. Dit is niet bijzonder in Nieuwkoop, maar dient wel zorgvuldig aangepakt te worden. Ook liggen er nog een aantal openbare kabels en leidingen in het terrein, die voorafgaand aan de bouw verlegd moeten worden. Ook dat is een uitdaging, zo dicht op de Ringvaart. Al met al betekent dit dat de bouw van de woningen wordt uitgesteld, om straks een kwalitatief hoogwaardig woongebied op te leveren waar het prettig wonen is.

Start bouw Lindelaan Nieuwkoop

► In maart is de gemeente gestart met het bouwrijp maken van het bouwterrein aan de Lindelaan in Nieuwkoop. Na de examenperiode start Bolton Bouw met de realisatie van drie woongebouwen, waarvan er een voor WSN. Het complex van WSN krijgt vijf seniorenappartementen op de begane grond en tien startersappartementen op de verdiepingen. Alle appartementen zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Naar verwachting start de verhuring van de appartementen najaar 2024 via Huren in Holland Rijnland.



Mailadressen Woningstichting Nieuwkoop

► Naast de verbouwing van Kaleidoskoop, waardoor we nu met hele team op één locatie zitten, zijn er meer veranderingen geweest de afgelopen jaren. Zo hebben wij de openingstijden van onze balie verruimd, waardoor wij vaker en beter bereikbaar zijn. Ook heeft u misschien gemerkt dat we wat wisselingen binnen het personeel gehad hebben. Om u nog beter van dienst te zijn, hebben we ook digitaal wat veranderingen doorgevoerd.

Steeds meer mensen weten ons via de website te bereiken. Om de juiste mail bij de juiste afdeling te krijgen hebben wij daarnaast een aantal nieuwe mailadressen in het leven geroepen. Hieronder ziet u welke mail u kunt gebruiken en welke vraag of reparatie daar bij hoort.

- Voor reparatieverzoeken kunt u een mail sturen naar reparatieverzoeken@wst-nieuwkoop.nl
- Voor vragen over huurzaken kunt u mailen naar woonconsulenten@wst-nieuwkoop.nl

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, Pixabay

Bestemmingsplan Buytewech-Noord definitief

► In februari heeft de Raad van State in Den Haag een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Buytewech-Noord en is dit plan definitief. Dat betekent dat de ontwikkeling van starters- en seniorenwoningen voor WSN kan starten. WSN gaat in de nieuwe wijk van Nieuwkoop 32 starterswoningen ontwikkelen op Eiland 1 en een appartementencomplex voor senioren met 34 woningen op Eiland 2. Daarnaast is WSN door Ontwikkelcombinatie Timpaan LATEI benaderd voor de realisatie van 14 Smartwoningen voor starters en senioren op Eiland 12. **Heeft u interesse in een van deze woningen in Nieuwkoop? Schrijf u dan nu alvast in op Huren in Holland Rijnland.**

- Vragen over onze organisatie of algemene vragen kunt u sturen naar info@wst-nieuwkoop.nl
- Alle overige vragen of voor het inplannen van afspraken of inspecties kunt u mailen naar balie@wst-nieuwkoop.nl
- Uiteraard zijn wij altijd telefonisch bereikbaar op 0172 52 51 00 voor reparatieverzoeken of dringende vragen. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 09:00-17:00 en op vrijdag van 09:00-12:30. Buiten deze tijden wordt u doorgeschakeld naar onze achterwacht, die u graag te woord staat. Wij proberen alle mails spoedig en deskundig te beantwoorden. Wij proberen dit altijd binnen een paar werkdagen te doen. Uitzonderingen hierop zijn de aanvragen om uw woning zelf aan te passen. Deze ZAV-aanvragen worden binnen twee werkweken beantwoord.
- Ontvangt u post van Woningstichting Nieuwkoop liever digitaal? Dit kunt u altijd doorgeven per mail of via de telefoon. Wij kunnen dit dan direct aanpassen in ons systeem.