



Wijngaardstraat
opgeleverd

PAG 2

De bouw van de 69 appartementen Schuylenburcht start deze zomer

PAG 3

Melden van een gaslek

PAG 5

Verhuurmedewerker Tamara van der Horst op bezoek bij nieuwe huurders

PAG 6

Oranjepark 2



Nieuwe bewoners Wijngaardstraat Oudewater hebben de sleutel ontvangen

Het gebouw met 21 appartementen aan de Wijngaardstraat in Oudewater is op 18 februari opgeleverd door aannemer Boer Bouw aan De Woningraat. Op 1 maart hebben de eerste bewoners de sleutel gekregen van hun appartement.

We zijn trots op het gebouw en het omliggende terrein

De appartementen zijn gasloos en worden verwarmd en gekoeld door een warmte koude opslag. Hiervoor zijn bronnen geboord tot een diepte van 130 meter waar via slangen warmte uit de grond wordt gehaald. Op het dak van de appartementen liggen zonnepanelen, die stroom opwekken voor de appartementen. De lift in het gebouw zorgt er voor dat de appartementen voor iedereen toegankelijk zijn. Het gebouw is erg mooi geworden en past goed bij de omgeving. Het terrein achter het gebouw is ingericht met parkeerplekken voor de bewoners van het nieuwe gebouw en voor de appartementen boven het kantoor van De Woningraat. Er zijn ook heggen aangelegd en bomen geplant om het geheel een groene uitstraling te geven.

Binnenkort verdwijnen ook de laatste bouwketen en containers en zal dat stuk terrein weer opnieuw ingezaaid worden.

Veel woongeluk voor alle bewoners!



Column

Het is soms lastig om te laten zien wat we allemaal doen als woningbouwvereniging. Vaak vergeten we mooie resultaten te delen, omdat we vinden dat het bij ons werk hoort. Toch wil ik even stil staan bij wat we de laatste tijd hebben bereikt en vertellen over waar we mee bezig zijn.

We hebben te maken met een crisis op de woningmarkt

De vraag naar woningen is groot en het aanbod van passende huurwoningen is te klein. Daarnaast is het ook belangrijk om de energiestaat van onze huurwoningen te verbeteren en daarmee ook het wooncomfort.

Een nieuw thuis voor 21 huishoudens

In Oudewater hebben we afgelopen weken de appartementen van de Wijngaardstraat opgeleverd. Verder op in deze huurderspost vertel ik over het uitreiken van de sleutel aan de eerste bewoners. Je merkt dan echt hoe belangrijk een goed huis is. Het is mooi dat wij daar samen aan kunnen werken.

Veel projecten op de planning

We werken hard aan het vergroten van het aantal huurwoningen. En dan ook vooral het vergroten van passende woningen. Door de vergrijzing en komst van meer kleinere huishoudens, is het nodig om meer appartementen te bouwen. Dat doen wij op verschillende plekken. De Akker bijvoorbeeld in Lopik. In Oudewater start later dit jaar de bouw van 69 appartementen, locatie Schuylenburcht. Daarnaast werken we nog aan de voorbereiding van Oranjepark 2 in Oudewater en willen we van de projectontwikkelaars van Zeldenrust en Lopik Oost in Benschop/Lopik een aantal appartementen afnemen.



De gasprijzen zijn erg hoog

In 2050 moet het woningbezit van De Woningraat klimaatneutraal zijn. Dat klinkt heel ver weg. Toch zijn we daar al mee bezig. Ons uitgangspunt is dat de bewoners gaan besparen op de maandlasten en dat het prettiger wonen wordt in de woning. Doordat er minder tocht is, minder vocht en minder kou. Verderop in deze huurderspost vertellen we over de aanpak van woningen met een slecht energielabel.

Veel leesplezier!

Marieke Teitink directeur-bestuurder van De Woningraat.

De bouw van de 69 appartementen Schuylenburcht start deze zomer

Het is zover! Alle procedures zijn afgerond. We kunnen beginnen met de bouw van de appartementen.

Aannemer Bolton is bezig met de voorbereiding van de bouw

De aannemer en De Woningraat zijn druk met de voorbereiding van de bouw. Materialen worden besteld en er wordt een definitieve planning gemaakt. Op onze website zal binnenkort informatie over de bouw staan.

Er is nog geen startdatum van de verhuur

De komende tijd maken we in samenwerking met gemeente Oudewater en De Huurdersraat de volgorde van de toewijzing. Als de planning van de verhuur definitief is plaatsen we dit op onze website. Het is belangrijk om alvast te zorgen voor een inschrijving bij WoningNet regio Utrecht.

Jaarlijkse huurverhoging

We passen ieder jaar per 1 juli de huurprijzen aan. Hierbij houden we ons aan de regels vanuit de overheid. Voor 1 mei ontvang je een brief met de nieuwe huurprijzen.

We voeren een overleg met De Huurdersraad over de huurverhoging

Ook dit jaar hebben we weer overleg gehad met De Huurdersraad over de huurverhoging. We stellen een aantal opties voor en geven De Huurdersraad de mogelijkheid om hier advies over te geven. Dit jaar heeft De Huurdersraad bijvoorbeeld aangegeven geen voorkeur te hebben voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit advies hebben we opgevolgd. Het advies van De Huurdersraad om helemaal geen huurverhoging toe te passen net als in 2021, kunnen we niet opvolgen. Zoals je elders in deze huurderspost kunt lezen staan er veel nieuwbouwprojecten en het verduurzamen van het woningbezit op de planning. We kiezen er daarom voor om de huren te verhogen binnen de wettelijke kaders. De meeste corporaties in de regio maken gebruik van deze ruimte.

We gebruiken niet de volledige wettelijke ruimte die we hebben voor de huurverhoging

Het maximale percentage voor de huurverhoging is dit jaar 2.3%. Dit percentage wordt vastgesteld door de overheid. De huur van sociale huurwoningen laten we niet boven de liberalisatiegrens stijgen. We mogen dit wel maar kiezen er voor om dit niet te doen.

De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of vrije sector valt. In 2022 is de grens € 763,47.

Je kan bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging

Vanaf 1 mei tot uiterlijk 30 juni is het mogelijk om bezwaar te maken. Bezwaar maken? Kijk eerst of dat kan. De Huurcommissie heeft hiervoor een handige modelbrief: www.huurcommissie.nl

In april staat op www.dewoningraat.nl meer informatie over de jaarlijkse huurverhoging.

Er worden rookmelders in alle woningen geplaatst

Per 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht in alle woningen in Nederland, dus ook in oudere en al bestaande woningen. Ook in alle woningen van De Woningraat waar nog geen rookmelders aanwezig zijn, worden de komende tijd rookmelders geplaatst.

Het doel van het plaatsen van rookmelders is om het aantal doden bij woningbranden te verminderen

De meeste slachtoffers bij brand vallen door het inademen van rook. Als je slaapt is je reuk uitgeschakeld en ruik je dus geen rook. Zo kan je in je slaap makkelijk overlijden als er brand uitbreekt. Je gehoor wordt gelukkig niet uitgeschakeld als je slaapt dus een rookmelder kan hiermee jouw leven en dat van je gezin redden. Uit onderzoek van TNO blijkt dat rookmelders in alle woningen het risico op dodelijke slachtoffers vermindert. (bron: brandweer.nl).

We plaatsen rookmelders zoveel mogelijk gelijk met cv onderhoud

Is er de komende maanden onderhoud gepland aan de cv-ketel van jouw woning? Dan plaatsen we gelijk rookmelders als deze nog niet aanwezig zijn in de woning. Je hoeft dan maar 1 keer thuis te zijn voor de werkzaamheden. Is er geen onderhoud aan de cv-ketel gepland? Dan wordt er een afspraak met je gemaakt om rookmelders te komen plaatsen. Je ontvangt hiervoor van ons een brief.

Melden van een gaslek

Een gaslek kan heel gevaarlijk zijn. Ruik je een gaslucht of denk je dat er een gaslek is.

Open alle ramen en deuren en draai de hoofdgaskraan dicht. **Bel het nationaal storingsnummer (0800 - 9009)**. Dit nummer is 24 uur per dag bereikbaar. Wacht nu op de komst van de storingsdienst. Zorg er ondertussen voor dat er geen open vuur is zoals kaarsen of roken. Gebruik ook geen lichtschakelaars.



Nieuwbouw in de buurt Vogelzang in Lopik

We werken aan de ontwikkeling van huurappartementen op de plaats waar nu het oude schoolgebouw staat aan de Akker 41-43.

Meedenken voor omwonenden

Er is eerst onderzoek gedaan naar wat er op de locatie past. Dit noemen wij een massastudie. Naar aanleiding van de eerste massastudie hebben we in maart 2021 de eerste beelden aan omwonenden laten zien. Daarna is in april een inlooppmoment georganiseerd waar omwonenden mochten meedenken. Met de opmerkingen zijn we weer aan de slag gegaan.

Het ontwerp is aangepast

Naar aanleiding van de opmerkingen hebben we gekeken naar het ontwerp. Er zijn aanpassingen gedaan.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Het gebouw is gedraaid
- Het aantal appartementen in het ontwerp is verminderd van ongeveer 30 naar 23

- De lift is verplaatst naar de binnenzijde
- De ruimte tussen de blokken is kleiner geworden zodat er meer buitenruimte ontstaat.

Op 30 augustus 2021 was er weer een informatiemoment. Tijdens dit informatiemoment hebben we de aanpaste tekeningen laten zien. Er was weer ruimte voor vragen en opmerkingen.

Op 7 februari is het vierde informatiemoment geweest voor omwonenden. Er was nu ook al een eerste opzet voor het ontwerp van de omgeving. Het aantal parkeer plekken is uitgebreid. Mooi is dat er op de begane grond ruimte is voor een buurtkamer. In deze ruimte kunnen door en voor de buurt activiteiten gehouden worden.

Op de website van De Woningraat onder de knop Projecten kun je meer informatie over de nieuwbouw te vinden.

Vervolg en planning

Voor het kunnen bouwen van de appartementen is een bestemmingsplanwijziging nodig. We streven er naar dat na de zomervakantie het College en de Gemeenteraad het bestemmingsplan kunnen vaststellen. De bouw van de appartementen kan dan in 2023 starten.

Het is nog niet bekend wanneer de verhuur van de appartementen start

Dat zal pas na de start van de bouw zijn.

Ben je geïnteresseerd in een appartement?

Zorg dan dat je alvast ingeschreven staat bij WoningNet regio Utrecht.

Planmatig onderhoud in 2022

De komende maanden is onderhoud aan verschillende woningen gepland. We gaan bijvoorbeeld schilderwerk uitvoeren, er wordt dakbedekking vervangen en in flink aantal woningen wordt de Cv-ketel vervangen.

Op www.dewoningraat.nl staat een overzicht van al het onderhoud dat dit jaar is gepland. Is er onderhoud gepland aan jouw woning? Dan krijg je persoonlijk bericht over de geplande werkzaamheden. In deze brief staat meer informatie over de duur van de werkzaamheden in elke woning.

Verhuurmedewerker Tamara van der Horst op bezoek bij nieuwe huurders Femke Alles en Folkert van den Bor

Femke en Folkert hebben kort geleden de sleutel gekregen van hun huurwoning aan de Wijngaardstraat 7B. Femke studeert in Rotterdam en hoorde van haar moeder dat de verhuur van de appartementen ging beginnen.



Na de informatiebijeenkomst waren ze gelijk enthousiast

Ze hebben zich ingeschreven voor een appartement. Na sluiting van de inschrijfperiode zaten Femke en Folkert niet bij de eerste 21 kandidaten, maar gelukkig kregen ze later alsnog een uitnodiging.

Ze zijn tevreden over het verhuurproces

We stellen Femke en Folkert nog de vraag of we nog iets kunnen verbeteren aan het proces. Was er voldoende informatie? Dat was het geval. Ze hadden wel nog een paar vragen, maar die hebben ze gemaïld en daar was gelijk antwoord op. Het was wel jammer dat er geen kennismakingsmiddag was, zodat de bewoners elkaar alvast konden ontmoeten. Door de coronamaatregelen was dit niet mogelijk.

Fijn om dichtbij familie en vrienden te wonen

Femke komt uit Oudewater. Ze vindt het fijn dat ze hier een woning gevonden heeft. Het is hun eerste huis en alles is helemaal nieuw. Zolang ze nog geen kinderen hebben blijven ze hier wonen.

We wensen Femke en Folkert veel geluk in hun nieuwe woning!

We organiseren spreekuren in Benschop en Lopik

Vorig jaar zijn we begonnen met het organiseren van een maandelijks spreekuur in Benschop.

Op de eerste donderdag van de maand zijn we aanwezig van 9.00 uur tot 12.00 uur in Dorpshuis XXL. We kondigen op onze website van tevoren aan welke medewerkers er aanwezig zijn en wat het thema is die maand.

Op dinsdag 3 mei organiseren we voor de eerste keer een spreekuur in het gemeentehuis van Lopik

Sociaal wijkbeheerder Jürgen Müller is altijd bij de spreekuren aanwezig. Verder zal elke derde dinsdag van de maand er nog een medewerker van De Woningraat aanwezig zijn voor vragen. Bijvoorbeeld een verhuurmedewerker over vragen m.b.t. inschrijven voor een huurwoning of een medewerker huurincasso voor vragen over problemen bij het betalen van de huur.

Kom gerust langs in Benschop of Lopik!

- Benschop, de eerste donderdag van de maand van 9.00 uur tot 12.00 uur (Dorpshuis XXL)
- Lopik, elke week op dinsdag van 9.00 uur tot 12.00 uur (Gemeentehuis Lopik)



Groot onderhoud in 2022

In 2022 gaan we bij 67 woningen groot onderhoud uitvoeren.

Het gaat om de volgende adressen:

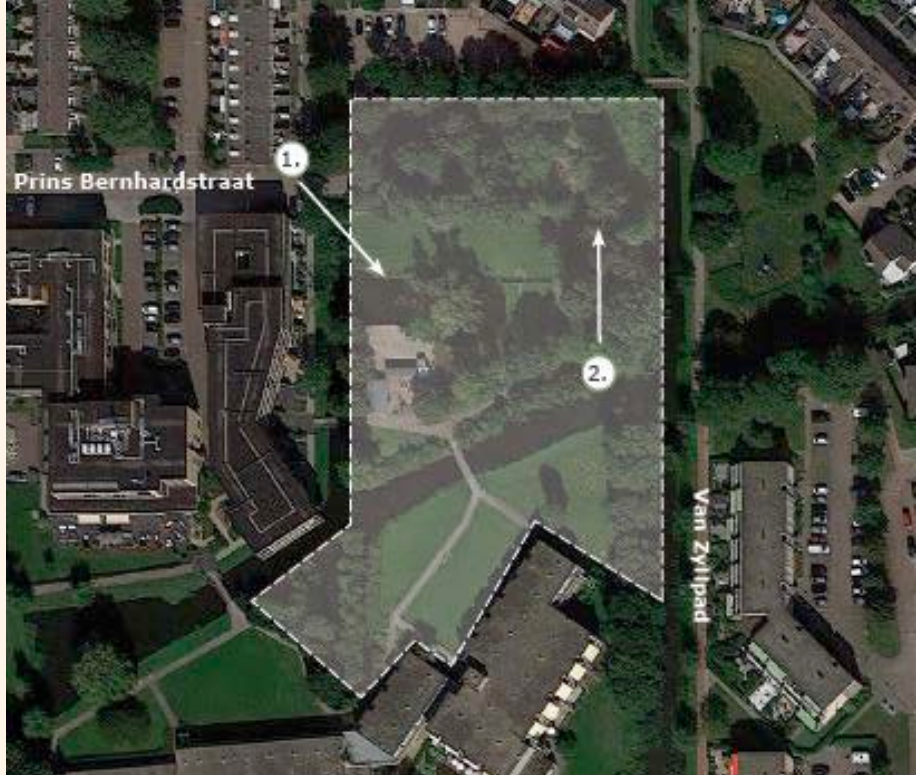
- Oranje-Nassauhof 2 t/m 14, 24 t/m 32 (even), 37 t/m 61 (on even) in Lopik. (2e Fase)
- Dijkgraafaan 95, 139 t/m 143 (on even), 145, 147 in Oudewater
- Dijkveld 3, 5, 7, 11, 13 in Oudewater
- Tramweg 3 t/m 13 (on even) in Oudewater
- Pr. Irenestraat 5 en 21 in Oudewater
- H. van Viandenstraat 22 en 32 in Oudewater
- Kapitein van Zijllaan 77 t/m 83, 87 t/m 91, 95 t/m 121 (on even) in Benschop

De werkzaamheden kunnen per woning verschillend zijn. Er is natuurlijk aandacht voor isolatie. We vervangen de kozijnen voor kunststof kozijnen met HR++ isolatieglas. Verder worden, als dit nodig is, de dakpannen vervangen en worden gevels en riolering hersteld.

In de woning gaan we, afhankelijk van de situatie en de onderhoudsstaat, de volgende onderdelen aanpakken:

- Badkamer
- keuken
- toilet
- elektrische groepenkast
- aanbrengen rookmelders
- aanbrengen mechanische ventilatie

Wij werken aan de voorbereidingen voor dit groot onderhoud. De betreffende bewoners worden ruim voor de start van de werkzaamheden door ons geïnformeerd.



Oranjepark 2



De Woningraat werkt op de locatie Oranjepark 2 aan de ontwikkeling van 29 levensloopbestendige huurappartementen.

Het gaat om de locatie Prins Bernhardstraat, naast de bestaande woningen van de Wulverhorst, deels op de plek waar nu de dierenweide ligt. We werken bij deze ontwikkeling samen met de Wulverhorst. Er zijn nog gesprekken gaande over de precieze invulling van de samenwerking.

Op 9 februari is samen met de gemeente Oudewater een presentatie gegeven voor omwonenden en geïnteresseerden.

Tijdens deze presentatie hebben we een beeld gegeven van het concept ontwerp. Het was daarna mogelijk om vragen of opmerkingen door te geven. Op onze website is de presentatie van het ontwerp te vinden.

Het was mogelijk om tijdens en na de presentatie vragen te stellen of opmerkingen te maken over het plan.

De antwoorden zijn binnenkort ook te vinden op onze op de projectpagina Oranjepark 2.

Ben je geïnteresseerd in een appartement?

Schrijf je dan alvast in bij Woningnet.

De Woningraat vindt haar begroting belangrijker

De Huurdersraad komt op voor de belangen van alle huurders van De Woningraat. Eén van haar belangrijkste thema's is het beperken van de woonlasten (huren, servicekosten en energie). Dat wordt onderstreept door de uitkomsten van de enquête die wij hielden en waaraan meer dan 600 huurders deelnamen. Ook voor de huurders is beperking van de woonlasten een van de belangrijkste thema's.

De inflatie loopt snel op en de prijzen voor energie stijgen hard. Daardoor gaan ook de woonlasten nu al flink omhoog. Vorig jaar bevroor het kabinet de huurverhoging vanwege de gevolgen van corona. Dit jaar mag iedere huurder van de regering een huurverhoging van 2,3% krijgen. Bij huurders met een hoger inkomen kan het zelfs gaan om € 100,- per maand.

De Huurdersraad vindt het vreemd dat de omstandigheden dit jaar blijkbaar niet zwaar genoeg wegen voor de overheid. De Huurdersraad ziet dat heel anders en adviseerde De Woningraat om ook dit jaar de huren te bevriezen. Helaas nam De Woningraat het advies niet over. Zij wil zich houden aan haar begroting, maar voor de huurders gelden nu hele andere cijfers. De Woningraat ging wel mee in het advies om geen extra huurverhoging te geven aan huurders

met een hoger inkomen. Wij bereiden ons nu al voor op het volgend jaar, want met de olopende inflatie kunnen de huren dan écht niet meer meestijgen!

De Huurdersraad richt zich ook nog op andere thema's, zoals de beschikbaarheid van woningen voor de inwoners en een goede leefomgeving zonder overlast. Elk jaar bepaalt ze een aantal speerpunten waarop zich extra richt.

Zo hebben we ons gericht op de afrekening van de servicekosten, waarbij vorig jaar veel is misgegaan. We hebben afspraken gemaakt over de toewijzing en beschikbaarheid van woningen voor inwoners van Oudewater, Lopik en Benschop. Net als over de kaders die moeten gelden als er sprake is van groot onderhoud, renovatie of sloop-nieuwbouw.

We hebben geadviseerd over het beleid rond verkoop van woningen en over de communicatie over hoe het zit met zelf aangebrachte voorzieningen. Ten slotte hebben we individuele leden geholpen die met hun klachten niet verder kwamen bij De Woningraat.

Versterk De Huurdersraad en doe mee!

Om al dit werk te kunnen doen hebben we dringend behoefte aan meer actieve leden. We staan midden in de gemeenschap met als uitgangspunt dat we samen veel meer kunnen bereiken dan we misschien denken. Ons devies is dan ook van mopperen naar meedoen.

Word ook lid!

Kijk op www.dehuurdersraad.nl, mail naar info@dehuurdersraad.nl, of bel 06 - 832 639 30.

Het bestuur van De Huurdersraad

Versnelde isolatie

Afgelopen jaar zijn we begonnen met het versneld isoleren van woningen waar dat nodig is. Dit zijn woningen met een energielabel E of slechter.

De gasprijzen zijn erg hoog. Daarom vinden we het belangrijk om deze woningen zo snel mogelijk te verbeteren. We wachten niet op een geplande renovatie maar voeren isolatiemaatregelen eerder uit. In 2021 zijn er 49 woningen met een slecht energielabel verbeterd. We kijken ook naar appartementen gebouwen. In 2021 is bijvoorbeeld het dak van de Prinses Margrietstraat 145 t/m 183 vervangen voor een dak met betere isolatie. In 2022 gaan we hiermee verder.



Puzzel

R O O K M E L D E R N E
 E E B R T R N A N E D T
 E S S T N A O E I I S U
 W C I S R K K E X D P O
 D H V B U E O O T R R R
 N A R E D L N O E G I T
 A D U S G O B V R E N H
 R E U I M V E D L V K C
 B L V L I N L G N A L U
 B H O E T M R A L A E L
 S O C I S I R I M R R V
 K N E M O K R O O V D B

© ruiterpuzzel.nl

In elk woord zitten minstens twee letters die maar op één manier weg te strepen zijn. Veel puzzelplezier!

Alarm	Hitte	Schade
Blusdeken	Koolmonoxide	Sprinkler
Brand	Preventie	Vlam
Brandblusser	Risico's	Vluchtroute
Brandweer	Roet	Voorkomen
Gevaar	Rook	Vuur
Gloeien	Rookmelder	

Weet je de oplossing van de puzzel? Stuur deze **vóór 20 april 2022** onder vermelding van 'Oplossing puzzel Huurderspost maart 2022' naar info@dewoningraat.nl of stuur de oplossing op naar; Kapellestraat 19, 3421 CT Oudewater. De naam van de puzzelwinnaar wordt geplaatst in de volgende Huurderspost. **Onder de goede oplossingen wordt een VVV cadeaubon t.w.v. € 25,- verloot. De winnaar van de vorige puzzelprijs was J. van Driel. De oplossing was, Klappertanden.**

Colofon

Adres:

De Woningraat
 Kapellestraat 19
 3421 CT Oudewater
www.dewoningraat.nl

Vragen of opmerkingen:

Kan je sturen naar info@dewoningraat.nl

Openingstijden:

Van maandag t/m donderdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 16.30 uur. Op vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 12.30 uur. Ons telefoonnummer is 085 - 210 1910.

Kantoor Oudewater:*

Kapellestraat 19

Spreekuur Benschop:

In het Dorpshuis XXL is elke eerste donderdag van de maand een inloopspreekuur van 9.00 uur tot 12.00 uur.

Spreekuur Lopik Vanaf mei 2022:

In het gemeentehuis van Lopik. Wekelijks op dinsdag van 9.00 uur tot 12.00 uur.

Buiten kantooruren:

085 - 210 1910
 Je wordt doorverbonden naar Interswitch.

Onze klachtenprocedure staat op www.dewoningraat.nl.

Noodnummer glasverzekering:

(indien bij ons verzekerd)
 0800 - 022 6100 (dag en nacht, gratis)

**De actuele openingstijden staan altijd op www.dewoningraat.nl.*