



PAG 3

Zilveren stadspenning voor Karl Lissendorp

PAG 4

Sloop en nieuwbouw Schuylenburcht in Oudewater

PAG 5

Nieuwbouw Lentehof

PAG 7

Op 1 december stopt woningruil-app HuisjeHuisje



Nieuwbouw plannen Wijngaardstraat Oudewater

Voor de Wijngaardstraat ligt er een vastgesteld beeldkwaliteitsplan (o.a. over de vorm en hoogte van het nieuwe gebouw) waarbinnen we het ontwerp kunnen gaan maken.

We zijn in overleg met de architect en aannemer om te komen tot een mooi appartementengebouw. Daarnaast zijn er de afgelopen tijd onderzoeken gedaan die nodig zijn om een bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning te kunnen krijgen.

Onderzoeken

De grond van de bouwlocatie is onderzocht. Er is onderzocht of er sprake is van verontreiniging in de grond onder de bouwlocatie. Het onderzoek wees uit dat van verontreiniging geen sprake is. Verder is er een archeologische opgraving geweest. In september is er een aanvullend archeologisch onderzoek gedaan. Er zijn enkele muurresten en houten tonnen aangetroffen. Verder is een oude vloer opgegraven. De archeologische resten zijn onderzocht en het terrein is vrijgegeven voor grond- en bouwwerkzaamheden.

Nieuwbouw plannen

Afgelopen jaar is gebleken dat het plan dat er was veel te duur was. In dit plan zouden veel elementen in een fabriek gemaakt worden en op de locatie in elkaar gezet.

Van deze manier van bouwen is ondertussen afgezien. Nu wordt een plan ontwikkeld waarbij het gebouw op locatie wordt gebouwd. De vorm van het ontwerp blijft natuurlijk wel gelijk aan wat is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Voordat er gebouwd kan worden moet er eerst nog het bestemmingsplan gewijzigd worden en de omgevingsvergunning door de gemeente afgegeven worden. De komende maanden werken wij hier aan. Begin volgend jaar verwachten wij u te kunnen laten zien hoe het gebouw er uit gaat zien.

Verhuur

Als alle procedures goed zijn doorlopen en de start van de bouw is gepland, dan gaan we u informeren over de verhuur van de appartementen. Als de verhuur start kunnen geïnteresseerden zich inschrijven via WoningNet. **Bent u geïnteresseerd maar heeft u nog geen inschrijving bij WoningNet?** Dan kunt u dit alvast regelen via www.woningnetregioutrecht.nl. De start van de verhuur gaan wij aankondigen in de IJsselbode en op www.dewoningraat.nl





In de vorige huurderspost heb ik mezelf aan u voorgesteld. Vanaf 1 juli ben ik officieel directeur-bestuurder van De Woningraat. Ik vind het goed om u een kijkje achter de schermen te geven van het werk dat De Woningraat doet. In elke Huurderspost licht ik een onderdeel van ons mooie werk toe.

Pittige start

Natuurlijk had ik bij de sollicitatie gesprekken van alles gehoord over de organisatie en veel zin om te beginnen aan mijn nieuwe functie, toch was de start best pittig. Mijn voorganger Karl Lissendorp was helaas door ziekte afwezig, dus ik werd meteen in het diepe gegooid. Minder tijd voor overdracht en inwerken, maar wel meer tijd om onze organisatie én ons woningbezit te leren kennen. De eerste weken ben ik veel buiten de deur geweest. Ik ben mee geweest met huismeester Henk Boer, hij heeft me rondgeleid in gemeente Oudewater om woningen en woongebouwen te bekijken. In Gemeente Lopik heeft Martin Schrijver, Vastgoedmanager, onze woningen en wijken waarin wij actief zijn laten zien. Wat werkt De Woningraat in een groot gebied! Er zijn veel verschillen: van een paar woningen aan een ver afgelegen straat met uitzicht op het weiland, tot appartementen in de binnenstad. Goed om allemaal gezien te hebben.

Veel gesprekken en de organisatie leren kennen

De eerste maanden heb ik ook veel mensen gesproken: huurders, De Huurdersraad, gemeenten en zorgpartijen. Goed en belangrijk om te horen wat er allemaal speelt. Ook in de organisatie heb ik met iedereen kennis gemaakt. De Woningraat is een kleine organisatie, maar met drie locaties. Dat brengt flinke uitdagingen met zich mee. Goed om te zien dat na de fusie alles steeds beter begint te lopen. Veel medewerkers hebben een nieuw takenpakket gekregen en hebben zich natuurlijk in moeten werken. Ook mooi om te zien dat de klanttevredenheidscijfers weer steeds beter worden. Door het onderzoek dat het KWH elk kwartaal voor ons uitvoert zien wij dat u weer vaker tevreden over ons bent. Natuurlijk zien we nog genoeg leerpunten. We gaan hier mee aan de slag! **In deze Huurderspost kunt u allerlei informatie vinden, bijvoorbeeld over nieuwbouwprojecten en de nieuwe huisvestingsverordening.**

Ik wens u veel leesplezier!

-Marieke Teitink, directeur-bestuurder De Woningraat



Ondertekening overeenkomst samenwerking volgens PGA

Nieuw bestuur start voortvarend

Gemeente Lopik en De Woningraat hebben een overeenkomst getekend waardoor we nog beter samen kunnen werken. PGA betekent persoonsgebonden aanpak. Als er sprake is van criminaliteit of zware overlast kunnen we nu sneller en beter samenwerken, bijvoorbeeld door zorgverlening of politie in te schakelen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt over het proces en natuurlijk ook over hoe we zorgvuldig omgaan met gegevens van betrokkenen.

De Huurdersraad wil weten wat er leeft onder de huurders

Nieuw bestuur start voortvarend

Het nieuwe bestuur van De Huurdersraad is voortvarend gestart. Het is met De Woningraad en de gemeenten Lopik en Oudewater in gesprek over welke acties het komende jaar worden ondernomen om het woonklimaat te verbeteren. De afspraken hierover worden vastgelegd in zogenaamde prestatieafspraken.

De Huurdersraad richt zich daarnaast op het speerpunt servicekosten. Er zijn veel vragen onder de leden over hoe die worden berekend en afgerekend. Ook de toewijzing van woningen is een speerpunt van De Huurdersraad. Ten slotte starten binnenkort de onderhandelingen met De Woningraad over de huurverhoging in 2020. Nadat Oudewater, Benschop en Lopik hun kandidaten hadden voorgedragen, heeft de algemene ledenvergadering zes bestuursleden benoemd. Nieuw zijn Annie Buunen, Mieke Sinke, Sandra Haaksman, Frans van den Heuvel en Teus de Jong (secretaris). Voorzitter Cocky Sluis en penningmeester Gerard van Hooff zijn oudgedienden.

Om nog beter te weten wat u belangrijk vindt, houdt het nieuwe bestuur binnenkort een enquête onder de huurders. We hopen dat u meedoet!

Wilt u zelf ook lid worden of wilt u misschien een bewonerscommissie oprichten?

Kijk op www.dehuurdersraad.nl of bel 06 - 30 90 79 00

De Huurders  raad



Zilveren stadspenning voor Karl Lissendorp

Op 30 oktober heeft Bob Duindam, locoburgemeester van de gemeente Oudewater, aan Karl Lissendorp de Zilveren Stadspenning uitgereikt. Karl heeft de Zilveren Stadspenning gekregen voor zijn inzet voor de stad in de ruim 20 jaar dat hij directeur-bestuurder was van eerst Woningbouwvereniging Oudewater en daarna De Woningraad. Er zijn 206 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd en 409 woningen gerenoveerd tijdens de 22 jaar dat Karl directeur-bestuurder was.

Er zijn verschillende projecten gerealiseerd waar Karl hard aan heeft gewerkt. Het project in de wijk Brede Dijk is een mooi voorbeeld. Er zijn eengezinswoningen gesloopt en hiervoor in de plaats zijn appartementen gerealiseerd. Het straatbeeld ziet er nu een stuk afwisselender uit.

Reparatieverzoeken

Is er iets stuk in uw woning?

Als er iets stuk is in uw woning of het werkt niet meer zoals het zou moeten, is dat natuurlijk erg vervelend. Voor sommige reparaties bent u zelf verantwoordelijk, andere worden door De Woningraad voor u geregeld.

Wie doet wat?

De wet zegt daar over: groot onderhoud doet de verhuurder, kleine reparaties moet de huurder doen. Wat precies valt onder kleine reparaties, is beschreven in de wet, namelijk in het Besluit 'Kleine herstellingen' (Burgerlijk Wetboek, Boek 7).

Wat zijn kleine herstellingen?

Huurders zijn verantwoordelijk voor klein dagelijks onderhoud en herstellingen. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van een kraanleertje, ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie en het smeren van scharnieren van deuren.

Is een reparatie uw verantwoordelijkheid?

Op onze website www.dewoningraad.nl kunt u een reparatieverzoek indienen. U kunt voordat u een reparatieverzoek doorgeeft zien of dit voor uw eigen rekening is.





Sloop en nieuwbouw Schuylenburcht in Oudewater

Het oude gebouw is in juli gebruikt voor een onderzoek naar het verspreiden van rook bij brand in woon(zorg) gebouwen. Het Instituut Fysieke Veiligheid heeft dit onderzoek uitgevoerd. De Woningraat heeft het gebouw hiervoor beschikbaar gesteld. De testen zijn geslaagd en de gegevens worden gebruikt voor verder onderzoek. Wij hebben door het beschikbaar stellen van de Schuylenburcht bij kunnen dragen aan een belangrijk onderzoek naar rookverspreiding in woon(zorg)gebouwen.

Voortgang nieuwbouw

De gemeente Oudewater is gestart met het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van de locatie de Schuylenburcht. Dit zijn de kaders waarbinnen straks het bouwplan moet passen.

In de vergadering van het Forum Ruimte is de stedenbouwkundige visie aan de orde gekomen. Besloten is om de stedenbouwkundige visie aan de omwonenden te presenteren. Op maandag 14 oktober heeft het eerste overleg met de omwonenden plaats gevonden. De ideeën en opmerkingen van de omwonenden zijn verwerkt en gepresenteerd op 22 oktober tijdens een bewonersavond. Daarna is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd in de vergadering van Forum Samenleving. De planning is dat de visie in november in de gemeenteraad wordt behandeld. Na vaststelling, door de gemeenteraad, kan de architect starten met het ontwerpen van de bebouwing, nodig voor het beeldkwaliteitsplan.

Sloop

De sloop van de Schuylenburcht zal uitgevoerd worden door Umias uit Oudewater. Direct na het vertrek van het hospice begin december worden alle nutsvoorzieningen verwijderd en het gebouw geheel gestript. Totaalsloop vindt direct plaats in januari 2020. In de tussentijd is het gebouw extra beveiligd om vandalisme en onveilige situaties te voorkomen.

Verhuur

Het is nog niet bekend wanneer de verhuur van de nieuwe appartementen start. Dat zal pas na de start van de bouw zijn.

Bent u geïnteresseerd in een appartement? Zorg dan dat u alvast ingeschreven staat bij WoningNet regio Utrecht (www.woningnetregioutrecht.nl).

Wijzigingen huisvestingsverordening per 1 juli 2019

Per 1 juli is de huisvestingsverordening gewijzigd. In de huisvestingsverordening staan de spelregels voor de verdeling van sociale huurwoning. Wat betekent het voor uw inschrijving als deze spelregels wijzigen?

De belangrijkste veranderingen op een rij:

Behoud inschrijfduur

Stel, u vindt een woning via WoningNet, maar u twijfelt of dit de woning is waarvoor u uw inschrijfduur wilt opgeven. Voor veel woningzoekenden een reden om de aanbieding te weigeren en verder te zoeken. Daarom verandert dit. Vanaf 1 juli 2019 krijgt u 75% van uw inschrijfduur terug als u een woning heeft gevonden. Om van deze regeling gebruik te maken schrijft u zich binnen een jaar opnieuw in bij WoningNet en betaalt u de inschrijfkosten van €25. De gemeenten en woningcorporaties hopen dat mensen door deze regeling eerder en vaker verhuizen. Zo komen er ook meer woningen vrij voor starters. Meer informatie vindt u op deze website van WoningNet bij Behoud inschrijfduur.

Overgangsregeling

Behoud inschrijfduur gaat met terugwerkende kracht in per 1 januari 2019. Heeft u tussen 1 januari en 1 juli een woning geaccepteerd en u daarna opnieuw ingeschreven? Dan hoeft u niets te doen. U krijgt automatisch 75% van uw oude inschrijfduur terug. Woningzoekenden die zich nog niet opnieuw hebben ingeschreven krijgen persoonlijk bericht van WoningNet. Bent u vóór 1 januari 2019 uitgeschreven, dan kunt u helaas geen aanspraak maken op behoud van uw inschrijfduur.

Van Groot naar Beter

Wordt uw woning te groot en wilt u kleiner gaan wonen? Dan krijgt u voorrang. Deze regeling bestond al in een paar gemeenten, maar gaat nu voor de hele regio gelden. Ook worden de voorwaarden eenvoudiger. Huurt u nu een sociale huurwoning van een woningcorporatie met minimaal vier kamers, dan krijgt u voorrang op woningen met maximaal drie kamers. Het maakt niet uit hoe oud u bent. Zo woont u in een huis dat beter bij uw situatie past en komt er een grote woning vrij voor een gezin. Zorgt dat u in uw profiel uw huidige woonsituatie goed hebt ingevuld.

Loting

Bent u een starter? Om uw kansen op een woning te vergroten worden er meer woningen verloot. Loting gebeurde tot nu toe maar in een beperkt aantal gemeenten, terwijl eerder dit jaar 64% van het klantenpanel van WoningNet aangaf dat er meer woningen verloot zouden moeten worden. Dit gaat dus ook gebeuren. Vanaf 1 juli 2019 wordt in alle gemeenten in de regio Utrecht maximaal 20% van het totale woningaanbod verloot.



Nieuwbouw Lentehof

Na een periode met veel vertraging in de bouw is de bouw van de 40 appartementen in Lopik sinds dit voorjaar flink gevorderd. Voor de zomervakantie was het betonnen casco gereed. De voorgevels zijn geplaatst en de afbouw van de appartementen verloopt volgens planning. Wij hebben echter recent vernomen van de aannemer dat de oplevering van de appartementen weer vertraging heeft opgelopen.



Vertraging door levering staalconstructie atrium

De vertraging ligt aan de levering van de staalconstructie voor het atrium. De staalconstructie is nodig voor de galerijen, de trap en de glazen overkapping. De afbouw van de appartementen verloopt wel volgens planning maar omdat de appartementen niet bereikbaar zijn, zijn we genooddaakt de oplevering uit te stellen. De verwachting is nu dat de oplevering in mei-juni 2020 zal zijn.

Planmatig onderhoud

Onderstaand een overzicht van het geplande onderhoud de komende maanden. De planning kan wijzigen, bijvoorbeeld door slechte weersomstandigheden. Huurders krijgen persoonlijk bericht over de geplande werkzaamheden. In deze brief staat meer informatie over de duur van de werkzaamheden in elke woning. In onderstaande tabel staat de totale duur van de werkzaamheden voor alle woningen.

Adres	Woonplaats	Omschrijving	Geplande start (±)	Duur werkzaamh.
Hendrik Potlaan 10 t/m 22 even	Lopik	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	28 oktober	1 à 2 dagen per adres
Achterom 1 t/m 9, Lange Burchwal 124 t/m 160 even	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 à 2 dagen per adres*
Kon.Julianastraat 4, 6, 18, 42, 50 Gr. van Kinschotstr 25, 49	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 à 2 dagen per adres*
Schakenbosdreef 3 t/m 11 oneven, 10 t/m 22 even en 27 t/m 61, Heemraadsingel 24 t/m 27	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 à 2 dagen per adres*
Lange Burchwal 1f,1g,1h, Wijng.straat 14,16	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 à 2 dagen per adres*
Twijnen 70, 74 en 76	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 à 2 dagen per adres*
Grommer 1 t/m 9, 13 en 17 oneven	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 a 2 dagen per adres *
Oude singel 22 t/m 88 even	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	medio november	1 a 2 dagen per adres *

**Als er ook werkzaamheden aan het tegelwerk en de installatiewerk worden uitgevoerd duren de werkzaamheden langer. De planning ontvangt u van de aannemer.*



Op 1 december stopt woningruil-app HuisjeHuisje



Woningruil-app HuisjeHuisje bestaat sinds 2017. Het doel van de app was om het makkelijk te maken om een huurhuis waar ook in Nederland te vinden en te ruilen met de huurder van die woning. De app was ontwikkeld door woningcorporaties.



Gebruik is mogelijk tot 1 december

De woningruil-app HuisjeHuisje stopt op 1 december. De app werd te weinig gebruikt. Vaak bleken andere kanalen effectiever om te ruilen. De app blijft tot 1 december te gebruiken. Gebruikers die een match hebben met een mogelijke ruilpartner kunnen tot 1 december gegevens uitwisselen.

Woningruil

Op zoek naar een andere woning? Dan kan woningruil een goede optie zijn. Via social media en woningruil.nl vinden veel huurders iemand om mee te ruilen. **Wilt u weten waar u precies op moet letten?** Op www.dewoningraat.nl kunt u veel informatie en de voorwaarden voor woningruil vinden.



Spreekuren van de Boa en de wijkagent in Lopik

Wist u dat u elke eerste maandag van de maand van 18.30 tot 19.30 uur terecht kunt bij de Boa (buitengewoon opsporingsambtenaar) in het wijkgebouw Volgelzang aan de Akker 41 in Lopik? Hij kan vragen beantwoorden over handhaving of overlast.

Wijkagent Feike de Vries houdt elke eerste dinsdag van de maand van 14.00 uur tot 15.00 uur inloop-spreekuur aan de Vrijheer de Graeffweg 14 in Polsbroek.



In december en januari zijn wij i.v.m. de feestdagen een aantal dagen eerder of helemaal gesloten:

- **Donderdag 5 december** zijn we gesloten vanaf 16.00 uur
- **Woensdag 25 december t/m vrijdag 27 december** zijn wij gesloten
- **Dinsdag 31 december** zijn wij gesloten vanaf 16.00 uur
- **Woensdag 1 januari** zijn wij de hele dag gesloten.



Puzzel

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

© www.ruiterpuzzel.nl In elk woord zitten minstens twee letters die maar op één manier weg te strepen zijn. Veel puzzelplezier

BEUKENNOOT	JAS	REGEN
BUI	KASTANJE	REGENBOOG
DONKER	MESTEN	SNOEIEN
FRUIT	MIST	SPIN
GEUR	MOS	VEST
GRIJS	NAT	WEB
HAGEL	NAZOMER	WECKEN
HAZELNOOT	OOGST	ZADEN
HOZEN	PADDENSTOEL	
INMAKEN	PLAID	

Weet u de oplossing van de puzzel? Stuur deze **vóór 17 december** onder vermelding van Oplossing puzzel Huurderspost november 2019 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 N. Vermeij. De oplossing was buitenkeuken.

Colofon

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

Uw vragen of opmerkingen kunt u sturen naar info@dewoningraat.nl

OPENINGSTIJDEN SERVICEPUNTEN:

OUDEWATER (KCC)
 Kapellestraat 19
 Maandag t/m vrijdag
 8:30 -16:30 uur

LOPIK
 Dorpstraat 50
 Maandag t/m vrijdag
 9:00 -12:00 uur

BENSCHOP
 Dorp 182
 Dinsdag en donderdag
 13:00-16:30 uur

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

BUITEN KANTOORUREN:
 085 - 210 1910
 U wordt doorverbonden naar Interswitch.

KLACHTENCOMMISSIE:
 Klachten moeten schriftelijk op ons kantoor worden ingediend.

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

