



Nieuwbouw
Lentehof

PAG 2

Woningcorporaties en Urgenda reiken kabinet de hand

PAG 3

Nieuwe woonconsulent aan de slag

PAG 4

Sloop en nieuwbouw Schuylenburcht in Oudewater

PAG 5

Tips!

Nieuwbouw Lentehof

Aannemer van Dillen is weer gestart met de bouw van de Lentehof. De werkzaamheden hebben drie maanden stil gelegen, nadat De Woningraat tijdens inspectie problemen bij de uitvoering van de constructie had ontdekt.

In de nog met beton te storten wanden is door de aannemer niet het juiste wapeningsstaal gebruikt. Er is zorgvuldig gekeken naar een oplossing voor het probleem. Nadat de wapeningstekeningen ook door de gemeente waren goedgekeurd zijn de werkzaamheden weer gestart.

De oplevering zal door de vertraging in het laatste kwartaal van 2019 plaatsvinden.

Nieuwe eengezinswoningen Noort Syde II

In februari en maart hebben de nieuwe huurders van 30 eengezinswoningen in Oudewater de sleutel gekregen van hun nieuwe huis.

Energiezuinig

De nieuwbouw bestaat uit drie blokken van elk 10 woningen. Het zijn energiezuinige woningen door de toepassing van warmtepompen en zonnepanelen. Vooruitlopend op nieuwe regelgeving hebben deze woningen geen gasaansluiting.

We wensen de bewoners veel woonplezier in deze prachtige nieuwe woningen!



Noort Syde II

Woningcorporaties en Urgenda reiken kabinet de hand

Vrijdag 15 februari jl. hebben 170 woningcorporaties en Urgenda een betaalbaar en haalbaar CO2-reductieplan, gepresenteerd aan het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. De Woningraad en De Huurdersraad hebben aan de actie op 15 februari meegedaan. Urgenda is de landelijke organisatie voor duurzaamheid en innovatie die Nederland sneller duurzaam wil maken.



Urgenda woco actie

Deze eerste maatregel levert 100.000 (bijna) energie neutrale woningen op met een (zeer) lage energierekening, waarbij huurders er vanaf dag 1 op vooruit gaan. De woningcorporaties kunnen dat betalen met het bedrag dat ze nu betalen aan de overheid vanwege de zogenaamde verhuurderheffing. Dit was een tijdelijke belasting-maatregel, die nooit meer gestopt is en komend jaar 2 miljard bedraagt.

Sneller, meer investeren

Het kabinet heft sinds 2013 een belasting - bekend als de verhuurderheffing - aan de woningcorporaties. Woningcorporaties willen dat bedrag investeren en zo veel sneller, veel meer sociale huurwoningen verduurzamen. En de energiekosten voor hun huurders direct verlagen. Zo helpen woningcorporaties, samen met hun huurders en Urgenda, het kabinet om de noodzakelijke 25% CO2-reductie in 2020 te halen.

De Woningraad betaalt in 2019 € 1,7 miljoen verhuurderheffing aan het Rijk. Jaarlijks neemt dit bedrag toe, in 2020 is het € 1,9 miljoen. Met dat bedrag kan De Woningraad een flink aantal huurwoningen verduurzamen.



Afspraken voor reparaties

Als er iets stuk is in uw woning maken wij een afspraak om dit te komen maken. Soms is dit een medewerker van De Woningraad, maar vaak is het een aannemer of loodgieter die bij u langs komt.

Als zij een afspraak inplannen verwachten zij dat er iemand thuis is. Het komt wel eens voor dat er niemand thuis is op het moment van de afspraak. In dit geval brengen wij de voorrijkosten van het bedrijf in rekening bij de bewoner.

Aangepaste openingstijden feestdagen

We zijn de komende periode een aantal dagen **gesloten** in verband met feestdagen:

Tweede Paasdag	22 april	de hele dag
Hemelvaartsdag	30 mei	de hele dag
Dag na Hemelvaartsdag	31 mei	de hele dag
Tweede Pinksterdag	10 juni	de hele dag

Als wij gesloten zijn kunt u een **spoedeisend reparatieverzoek** melden door te bellen naar het algemene nummer van De Woningraad, **085-210 1910**.

U kunt een reparatieverzoek waar geen haast bij is doorgeven via www.dewoningraad.nl. U mag een reparatieverzoek dat niet spoedeisend is, ook e-mailen naar info@dewoningraad.nl. Dit reparatieverzoek wordt afgehandeld als ons kantoor weer open is.

Huurverhoging

Per 1 juli wordt de jaarlijkse huurverhoging ingevoerd.

U ontvangt persoonlijk informatie

Vóór 1 mei ontvangen alle huurders persoonlijk informatie. Op onze website www.dewoningraat.nl kunt u vanaf april de huurkrant lezen, hierin staat informatie over bijvoorbeeld huurtoeslag en de bezwaarprocedure bij huurverhoging.

Bezwaar maken

Zodra u het schriftelijke voorstel van de huurverhoging ontvangen hebt kunt u bezwaar maken. Hierbij gebruikt u de modelbrief van de huurcommissie. Het is mogelijk om deze af te halen bij een van de servicepunten van De Woningraat. Het kan zijn dat een medewerker van De Woningraat contact met u opneemt vanwege nadere informatie of redenen van het bezwaar.

In de meeste gevallen kan het bezwaarschrift afgehandeld worden door De Woningraat, is dit niet het geval dan wordt de huurcommissie ingeschakeld. Als blijkt dat de huurverhoging redelijk is, dan zijn de kosten van de procedure, € 25,00 voor uw rekening.

Bent u van mening dat de uitspraak van de huurcommissie niet juist is, dan kunt u aan de rechter om een uitspraak vragen, dit moet binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de huurcommissie.



Nieuwe woonconsulent aan de slag

In het najaar is Carina Kastelein begonnen als woonconsulent. Carina gaat zich vooral richten op leefbaarheidsproblemen zoals burenoverlast en wanbewoning.

Toename vragen hinder en overlast

Afgelopen jaar hebben wij gemerkt dat er een toename is in vragen over hinder en overlast van burenen. We hebben ook vaker gezien dat er problemen zijn met netjes houden van bijvoorbeeld tuinen. Door de toename was het voor ons vaak niet mogelijk om snel op vragen te reageren. We hebben daarom dit najaar besloten om een woonconsulent aan te nemen speciaal voor overlast en wanbewoning.

Melden van ernstige overlast

In Nederland leven we vaak dicht bij elkaar. In de lente en zomer gaan ramen en deuren weer open en zijn we weer meer buiten in de tuin of op balkon. Iedereen heeft dan weleens last van de burenen. Als u last van uw burenen heeft, bijvoorbeeld doordat ze de muziek te hard zetten, kunt u het beste een gesprek aangaan met uw burenen. Vaak zijn de burenen zich niet bewust van de hinder die zij veroorzaken. De Woningraat kan helpen als er sprake is van ernstige en structurele overlast. Wij kunnen dan bijvoorbeeld buurtbemiddeling inschakelen. Als de bemiddelingspogingen geen effect hebben, kunnen wij overwegen om een gerechtelijke procedure te starten. Dit gebeurt alleen in uitzonderlijke gevallen en als er een uitgebreid dossier ligt.



Carina Kastelein



Ernstige overlast

Veroorzaken uw burenen structureel ernstige overlast? Dan kunt u dit melden bij De Woningraat. Bij elk servicepunt zijn formulieren aanwezig voor het melden van overlast. Op www.dewoningraat.nl kunt u ook digitaal overlast melden. Het melden van ernstige overlast is belangrijk. Op deze manier bouwen wij een dossier op en kunnen wij bepalen hoe de overlast aangepakt kan worden.

Gaat de BBQ aan? Let dan even op of de burenen er geen last van hebben.

We hopen natuurlijk allemaal op weer een mooie zomer. Lekker buiten eten hoort daar bij. Af en toe de BBQ aan is natuurlijk leuk en lekker, maar burenen kunnen daar last van hebben. Een elektrische BBQ kan daar een goede oplossing voor zijn. Ook een gewone BBQ hoeft niet veel rook te produceren als deze goed is aangestoken. Als iedereen een beetje oplet dat de burenen er geen last van hebben, dan wordt het een gezellige zomer. Nu de zon nog!



Sloop en nieuwbouw Schuylenburcht in Oudewater

Het voormalige verzorgingshuis De Schuylenburcht staat bijna geheel leeg. Alleen het Hospice is nog gehuisvest in de voormalige dokterspraktijk. In maart wordt overleg gevoerd tussen De Woningraat en het Hospice over de toekomstige huisvestingsmogelijkheden en de situatie tijdens de sloop.

Sloop

Voordat er gestart kan worden met de sloop van de Schuylenburcht zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Natuurtoets

We hebben een natuurtoets laten uitvoeren. Er zijn verschillende soorten vleermuizen aangetroffen. Voor deze vleermuizen moet vervangende verblijfruimte worden gemaakt. Bij de Schoutdreef zijn daarom in de gevels vleermuiskasten geplaatst.

Asbestinventarisatie

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in het gebouw. Er is asbest aangetroffen. Dit is standaard voor een gebouw met dit bouwjaar. Voordat de Schuylenburcht gesloopt wordt zal het asbest uit het gebouw weggehaald worden. Het verwijderen van het asbest wordt gedaan onder toezicht en door een gespecialiseerd bedrijf.

Verkennd bodem en asbestonderzoek

In de grond rond het gebouw zijn bodemonsters genomen. In de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen. Dieper in de grond is op een beperkte plek (een oude gedempte sloot) verontreiniging aangetroffen. Na de sloop van het gebouw zal nader onderzoek uitgevoerd worden.

Voorlopige planning

Sloop start : juli – augustus 2019.

Vertraging in de planontwikkeling

Het maken van de plannen voor de nieuwbouw heeft helaas een aantal maanden stilgelegen vanaf vorig jaar zomer. Na discussie in de gemeenteraad, zijn de uitgangspunten voor de locatie door de gemeente eind 2018 vastgesteld. Deze uitgangspunten hebben wij nodig om verder te kunnen met de ontwikkeling. De volgende stap is het opstellen van het stedenbouwkundig structuurontwerp. In maart is gestart met het opstellen hiervan. Dit zijn de kaders waarbinnen het ontwerp moet passen. Bijvoorbeeld welke vorm de bebouwing mag hebben en welke materialen of kleuren goed bij de omgeving passen.

Na vaststelling door de gemeente van het structuurontwerp kan de architect starten het ontwerpen van de bebouwing.

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/).



Tips!

Rookmelders

Veel woningen zijn voorzien van een rookmelder. In de woningen die we nieuw bouwen zitten standaard rookmelders.

Er zijn verschillende rookmelders. Er zijn rookmelders met een batterij die gemiddeld een jaar mee gaat of een batterij die +/- 10 jaar mee gaat, deze zijn niet te vervangen. De rookmelder zal dan vervangen moeten worden. Er zijn ook rookmelders die zijn aangesloten op het elektra netwerk, in deze rookmelders zit ook een batterij. Stel dat de elektra uitvalt neemt de batterij het over. Mocht een door De Woningraat geplaatste rookmelder kapot zijn, dan kunt u een reparatieverzoek indienen bij De Woningraat.

Batterij vervangen

Tegen de tijd dat de batterij leeg is, laat de rookmelder elke minuut een hard piepsignaal horen. Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor een goede werking. U zorgt voor de vervanging van de batterij.

Schoonmaken

Rookmelders zijn gevoelig voor stof. Het kan zijn dat een rookmelder een ongewenst alarm geeft doordat de rookmelder reageert op stof in combinatie met een grote luchtcirculatie.

Voor een goede werking van de rookmelder kunt u het volgende doen:

1x per maand de melder afstoffen of met de stofzuiger schoon zuigen. Gebruik hiervoor het zachte borstelgedeelte van uw stofzuiger. Gaat u verbouwen en komt er veel stof vrij? Dan raden wij u aan om de rookmelder af te schermen. Zo voorkomt u dat er stof in komt en de rookmelder onnodig af gaat.

Testen of de rookmelder nog werkt

Het is verstandig regelmatig te testen of uw rookmelder het nog goed doet. Doe dit bijvoorbeeld ook als u terugkomt van vakantie. Het kan dat u in deze periode het signaal gemist hebt, dat de batterij op is.

Op de melder zit een testknop. Drukt u daarop, dan klinkt het alarmsignaal. Zo test u of de melder nog goed werkt. Gebruik voor het testen geen open vuur zoals brandend papier, hierdoor kan het apparaat smelten of vlam vatten.

Batterij mechanisch ventilatie bedieningspaneel vervangen

Mocht uw mechanisch ventilatie niet meer werken als u op het bedieningspaneel drukt controleer dan eerst of de batterij niet leeg is. De batterij vervangen is voor uw eigen rekening. Achterop de batterij staat welke u nodig heeft, deze kunt u bij een bouwmarkt of supermarkt kopen.

Op YouTube zijn filmpjes te bekijken hoe deze batterij vervangen kan worden in het bedieningspaneel. Zoek op de tekst: **mv bediening batterij vervangen**

Safety First!



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.
Kapelsepad 30-32	Lopikerkapel	Schilderwerk	week van 13 mei	2 weken
J. van Aemstelstraat 14 t/m 37	Lopik	Schilderwerk	week van 26 augustus	8 weken
Fl. van Egmondstraat 14 en 22 t/m 56 even	Lopik	Schilderwerk	week van 29 april	9 weken
De Nobelaerweg 13 t/m 33	Cabauw	Schilderwerk	week van 13 mei	8 weken
Beatrixplantsoen 30 t/m 46 even	Lopik	Schilderwerk	week van 15 april	5 weken
Eksterstraat 7 t/m 3	Benschop	Schilderwerk	week van 8 juli	4 weken
Baronieweg 2,4,7	Polsbroek	Schilderwerk	week van 25 maart	3 weken
Jongleveweg 2 t/m 24	Polsbroek	Herstel en schilderwerk onderzijde galerij	week van 17 juni	1 week
Weegbree 13 t/m 35	Benschop	Buitenschilderwerk transparant behandelde deur vervangen door dekkend schilderwerk.	week van 22 juli	1 week
Boterbloem 2 t/m	Benschop	Schilderwerk	week van 8 april	3 weken
Diemerbroek 7,9 en 11	Papekop	Schilderwerk	week van 8 april	6 weken
Dijkgraafaan 151 t/m 163	Oudewater	Schilderwerk	week van 8 april	2 weken
Tol 1 t/m 9, 13 oneven	Oudewater	Schilderwerk	week van 26 augustus	3 weken
Hoenkoopse Buurtweg 8 t/m 14 E	Oudewater	Schilderwerk	week van 23 april	3 weken
De Meent 10 t/m 16, Hoenkoopse Buurtweg 16 t/m 22	Oudewater	Schilderwerk	week van 29 april	3 weken
Papenhoefaan 64	Oudewater	Schilderwerk	week van 15 april	1 week
Hendrik Potlaan 10 t/m 22 even	Lopik	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	
Achterom 1 t/m 9, Lange Burchwal 124 t/m 160 even	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	
Koningin Julianastraat 4, 6, 18, 42, 50 / Gr. van Kinschotstraat 25, 49	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	
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)	*	
Lange Burchwal 1f,1g,1h, Wijngaardstraat 14,16	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	
Twijnen 70, 74 en 76	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	
Grommer 1 t/m 9, 13 en 17 oneven	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	
Oude singel 22 t/m 88 even	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)	*	

*Over bovenstaande keukenvervanging kunnen wij medelen dat de inventarisatie en aannemer selectie heeft plaatsgevonden.

In de periode tot medio mei kunnen betrokken bewoners kleurkeuzes en eventuele opties tegen bijbetaling bepalen.

De uitvoering zal na de zomervakantie plaatsvinden.

Wekt u ook deze zomer uw eigen zonnestroom op?

De lente staat voor de deur! Na de donkere maanden staat de zon steeds vaker aan de hemel. De zon kan energie leveren als u zonnepanelen op uw dak heeft. Dat is mogelijk voor huurders van De Woningraat!

Er zijn al op ruim 100 woningen zonnepanelen geïnstalleerd. Deze huurders besparen gemiddeld 60 tot 120 euro per jaar op hun energierekening! Voor het plaatsen van zonnepanelen werken we samen met Wocozon.

Voor wie?

Momenteel is het alleen voor huurders in een eengezinswoning mogelijk om te kiezen voor zonnepanelen. Sommige woningen zijn niet geschikt voor zonnepanelen. Huurders die in Oudewater en Benschop wonen en in een geschikte woning wonen hebben hier de laatste jaren al informatie over ontvangen. Nog niet al deze huurders hebben gekozen voor zonnepanelen. Aanmelden kan nog steeds.

Hoe werkt het?

- Wocozon maakt een vrijblijvende berekening van de verwachte opbrengst voor de zonnepanelen op uw dak.
- U betaalt niets voor de zonnepanelen; wel voor de zonnestroom.

- Deze zonnestroom is circa 20% goedkoper dan stroom van uw energieleverancier.
- U betaalt voor de zonnestroom een voorschot aan De Woningraat.
- Schijnt de zon minder, dan krijgt u geld terug. Schijnt de zon meer, dan is dat gratis stroom!
- De gewone energierekening gaat omlaag, want u heeft zonnestroom van eigen dak.
- Er zijn verder geen kosten verbonden aan de installatie of onderhoud.
- De installatie duurt ongeveer een halve dag en wordt in overleg ingepland.
- **Nu eerste maand gratis!** U krijgt uw voorschot tot maximaal 200 kWh van ons terug. Deze actie is geldig voor alle aanmeldingen in 2019.

Nu ook mogelijk in Lopik

In Lopik is het nu voor de huurders van onderstaande adressen ook mogelijk om te kiezen voor zonnepanelen. De bewoners worden hier persoonlijk over geïnformeerd.



- Rolafweg Noord 11 t/m 45.
- Floris van Egmondstraat 14 + 22 t/m 56.
- Mondriaanlaan 53 t/m 95 (oneven).

We voeren de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen in Lopik stapsgewijs in, zodat we iedereen goed kunnen informeren. Huurders van overige geschikte woningen ontvangen op een later moment informatie.

U kunt nog deze zomer uw eigen zonnestroom opwekken.

Aanmelden kan via www.wocozon.nl/dewoningraat.





Puzzel

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

© www.ruiterpuzzel.nl In elk woord zitten minstens twee letters die maar op één manier weg te strepen zijn. Tip: bewaar de korte woorden voor het laatst. Veel puzzelplezier

- | | | |
|------------|--------------|----------|
| BIG | KITTEN | PLANTEN |
| BLAADJES | KORF | PUP |
| BOTERBLOEM | KUIKEN | RAAT |
| EI | LAM | ROOS |
| EIEREN | LARVE | RUPSEN |
| GROEN | LAVENDEL | VEULEN |
| INSECT | MADIELIEFJE | VIOOLTJE |
| JONG | MOLSHOOP | ZWERM |
| KALF | PAARDENBLOEM | |

Weet u de oplossing van de puzzel? Stuur deze **voor 1 mei** onder vermelding van Oplossing puzzel Huurderspost maart 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 mevr. M van Schaik-van Elteren.

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)