

Inleiding Woondiensten Aarwoude

Woondiensten Aarwoude is een lokale sociale woningcorporatie in de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Onze kracht zit in het feit dat wij lokaal geworteld zijn in de dorpen in ons werkgebied. We kennen onze huurders en onze huurders kennen ons. We zijn dichtbij en aanspreekbaar voor alle huurders. Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen. Daar horen ook kwetsbare mensen bij. We signaleren en nemen regie waar onze huurders zorg of andere ondersteuning nodig hebben. Dit doen we samen met onze lokale partners.

Woondiensten Aarwoude verhuurt momenteel circa 2050 voornamelijk sociale huurwoningen in de dorpen Ter Aar, Langeraar, Rijnsaterwoude, Leimuiden, Hoogmade, Woubrugge, Papenveer en Nieuwkoop.

Het team medewerkers bestaat uit circa 20 mensen. De organisatie wordt aangestuurd door de directeur-bestuurder. Deze legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder wordt ondersteund door de managers van drie afdelingen, de afdeling Maatschappij, de afdeling Financiën en Vastgoed. De managers en de directeur-bestuurder vormen gezamenlijk het MT.

De organisatie wordt gecontroleerd door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit vijf mensen die allemaal vanuit hun eigen discipline en ervaring inbreng hebben in de Raad en toezicht houden op het reilen en zeilen van de corporatie.

Het doel dat Woondiensten Aarwoude zich stelt is dat ze er wil zijn voor mensen die niet zelfstandig aan een geschikte woning kunnen komen. Dit kan komen doordat mensen niet genoeg geld hebben om een huis te kunnen kopen, of omdat er simpelweg niet genoeg betaalbare woningen te huur zijn in Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Om dit gat op te vullen bouwt Woondiensten Aarwoude nieuwbouwwoningen en blijft investeren in het toevoegen van nieuwbouwwoningen voor de sociale huur.

Prestatieafspraken

De gemeente Nieuwkoop heeft – in het kader van de tussen de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude geldende prestatieafspraken – ten aanzien van de locatie Vrouwenakker-West afspraken met Woondiensten Aarwoude gemaakt inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van de deze afspraken heeft Woondiensten Aarwoude het (eerste) recht om de sociale huurwoningen die in het kader van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd van de door de gemeente Nieuwkoop geselecteerde inschrijver te kopen en af te nemen.

De grondkosten voor de sociale huurwoningen zijn vast. Deze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude. De grondprijs voor grondgebonden woningen is € 20.500,- en voor gestapelde woningen € 16.500,- excl. BTW, prijspeil 2022. De grondprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI CBS.

Voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende woningen:

- starterswoning 50 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenwoning 70 m² gebruiksoppervlakte
- startersappartement galerij 50 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenappartement galerij 70 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenappartement portiek 70 m² gebruiksoppervlakte

Woondiensten Aarwoude heeft een Programma van Eisen (zie hierna) opgesteld waaraan de te ontwikkelen en realiseren sociale huurwoningen, per type (grondgebonden/galerij/portiek), voor starters en senioren (minimaal) dienen te voldoen.

Grondgebonden woningen

ALGEMEEN

De eensgezinswoningen bestaan uit starters- en seniorenwoningen.

Starterswoningen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijs de huurtoeslaggrens) hebben een minimale oppervlakte van 50 m² GO, met een externe individuele berging van minimaal 5 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 5 m².

Seniorenwoningen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een minimale oppervlakte van 70 m² GO, met een individuele berging van minimaal 6 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m².

De woningen voldoen aan de eisen voor nul op de meter (NOM) woningen, de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullen de regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk badkamer en toilet
Gehechte morteldekvloeren D20, d=70mm
Geïsoleerd vloerluik

TRAPPEN

Vurenhouten binnentrappen, gegrond

PLAFONDS

Spuitswerk betonnenplafonds
Binnenzijde dak- of kapconstructie onafgewerkt

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwand

GIBO-binnenwanden

Binnenwand afwerking

Kunststeen binnendorpels natte ruimten
Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden
Spuitswerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer
Wandtegels badkamer en toilet
Afgeschilderde vloerplinten
Meterkastbord

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegels wanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.

Galerijappartementen

ALGEMEEN

De galerijappartementen bestaan uit starters- en seniorenappartementen.

Startersappartementen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijs de huurtoeslaggrens) hebben een minimale oppervlakte van 50 m2 GO, met een externe individuele berging van minimaal 5 m2 en een individuele buitenruimte van minimaal 5 m2.

Seniorenappartementen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een minimale oppervlakte van 70 m2 GO, met een individuele berging van minimaal 6 m2 en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m2.

De appartementen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG), de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullende regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwanden

GIBO-binnenwanden in woningen
Kalkzandsteen binnenwanden algemene ruimten
Kalkzandsteen vellingblokken wanden bergingen

Binnenwandopening

Hardhouten binnenkozijnen met stompe multiplex deuren incl. hang- en sluitwerk en schilderwerk in algemene ruimten
Stalen montagekozijnen met bovenlicht in woningen
Voorafgewerkte standaard opdekdeuren incl. hang- en sluitwerk in woning

Binnenwand afwerking

Fijn spuitwerk op wanden algemene ruimten
Kunststeen binnendorpels natte ruimten
Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden woningen
Spuitwerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer
Wandtegelwerk badkamer en toilet
Afgeschilderde vloerplinten
Meterkastbord
Achterwand achter technische installatie t.b.v. verwarmen en/of warm water, maat passend bij grootte installatie

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk in entreehal en trappenhuisen
Vloertegelwerk badkamer en toilet
Zwevende geïsoleerde morteldekvloeren, d=90mm in woningen
Gehechte morteldekvloeren D20 inclusief slijtlaag, d=50mm in bergingen
Geïsoleerde vloerluiken in woningen op begane grond

TRAPPEN

Prefab betonnen trappen incl. standaard spijlenhekken
Standaard hekwerken thermisch verzinkt en gecoat t.b.v. galerijen en balkons
Privacyscherm thermisch verzinkt en gecoat als afscheiding balkons woning

PLAFONDS

Akoestische plafonds algemene ruimten
Geïsoleerde HWC-plafonds in bergingen
Spuitwerk betonnenplafonds

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegelwanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.

Portiekappartementen

ALGEMEEN

De portiekappartementen bestaan uit seniorenappartementen.

Seniorenappartementen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een minimale oppervlakte van 70 m² GO, met een individuele berging van minimaal 6 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m².

De appartementen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG), de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullende regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwanden

GIBO-binnenwanden in woningen
Kalkzandsteen binnenwanden algemene ruimten
Kalkzandsteen vellingblokken wanden bergingen

Binnenwandopening

Hardhouten binnenkozijnen met stompe multiplex deuren incl. hang- en sluitwerk en schilderwerk in algemene ruimten
Stalen montagekozijnen met bovenlicht in woningen
Voorafgewerkte standaard opdekdeuren incl. hang- en sluitwerk in woning

Binnenwand afwerking

Fijn spuitwerk op wanden algemene ruimten
Kunststeen binnendorpels natte ruimten
Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden woningen
Spuitwerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer
Wandtegels badkamer en toilet
Afgeschilderde vloerplinten
Meterkastbord
Achterwand achter technische installatie t.b.v. verwarmen en/of warm water, maat passend bij grootte installatie

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk in entreehal en trappenhuisen
Vloertegelwerk badkamer en toilet
Zwevende geïsoleerde morteldekvloeren, d=90mm in woningen
Gehechte morteldekvloeren D20 inclusief slijtlaag, d=50mm in bergingen Geïsoleerde vloerluiken in woningen op begane grond

TRAPPEN

Prefab betonnen trappen incl. standaard spijlenhekken
Standaard hekwerken thermisch verzinkt en gecoat t.b.v. galerijen en balkons
Privacyscherm thermisch verzinkt en gecoat als afscheiding balkons woning

PLAFONDS

Akoestische plafonds algemene ruimten
Geïsoleerde HWC-plafonds in bergingen
Spuitwerk betonnenplafonds woningen

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegels wanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes
Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.