

Woningstichting

Maasdriel

Jaargang 12, nummer 1

Mei 2016



IN DIT NUMMER

Huurverhoging	1-2
Whatsapp buurtprev	2
Automatische incasso	3
Sleutels kwijt?	3
Hennep	4
Reparatieapp	5
Vocht in de woning	5-6

OPENINGSTIJDEN

Maandag, dinsdag,
donderdag en vrijdag
van 09.00 tot 10.00 uur.

Telefonisch zijn we op
werkdagen bereikbaar van
08.30 tot 17.00 uur en op
vrijdag van 08.30 tot 12.00
uur.

Telefoonnummer
(0418) 63 17 35

SPOEDKLACHTEN

Heeft u een spoedeisend
reparatieverzoek zoals
stroomuitval in de gehele
woning of een grote lekkage
dan kunt u ons buiten
kantooruren bereiken op ons
telefoonnummer.

Blijf aan de lijn dan wordt u
doorverbonden naar onze
meldkamer.



Huurverhoging 2016

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra
huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige
woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen.

Maximale huurverhoging 2016

De inflatie over 2015 is 0,6%. Dit betekent per 1 juli 2016
een huurverhoging over het inkomensjaar 2014 van
maximaal:

- 2,1% (inflatie + 1,5%)
voor inkomen tot € 34.678
- 2,6% (inflatie + 2%)
voor inkomen tussen € 34.678 en € 44.360
- 4,6% (inflatie + 4,0%)
voor inkomen boven € 44.360

Huurverhoging is nodig omdat alle
prijzen stijgen. De extra huurop-
brengsten gebruiken we om de
verhuurdersheffing te betalen: alle
corporaties samen moeten van de
regering 1,75 miljard euro mee
betalen aan het wegwerken van het
begrotingstekort. Zelf betalen we ook
een deel van de verhuurdersheffing.
Dat doen we door onze organisatie goedkoper te maken
en zo slim mogelijk te werken met zo min mogelijk
mensen.



Hoe hoog is uw huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen is het gezamenlijke inkomen
(verzamelinkomen) van u en alle andere bewoners van de
woonruimte. Alleen bewoners die op de ingangsdatum
van de voorgestelde huurverhoging op het adres staan
ingeschreven, tellen mee.

Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen
van 2 kalenderjaren eerder, dus in 2016 gaat het om het
inkomen over 2014. Dit inkomen is namelijk definitief
vastgesteld door de Belastingdienst. Voor de huurverho-
ging per 1 juli 2016 gaat het dus om het totaal verzamel-
inkomen over 2014 van alle bewoners die op 1 juli 2014
op het adres staan ingeschreven.

Inwonende kinderen tot 23 jaar



Heeft u inwonende kinderen (of
andere inwonende
jongeren) die op 1 januari 2016
nog geen 23 jaar waren? Dan
telt van hen het inkomen van
2014 tot aan het niveau van het
minimumloon (ongeveer
€ 19.253) niet mee.

NIWSBRIEF

Huurverhoging 2016 –vervolg-

Huurverhoging niet verder dan de maximale huurprijsgrafs

De huurprijs kan door de huurverhoging nooit hoger zijn dan de maximale huurprijsgrafs van de woning. Die maximale huurprijsgrafs is afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Het puntensysteem (ook wel woningwaarderingsstelsel genoemd) bepaalt de kwaliteit van een woning. De woningwaardering hebben wij afgedrukt op de achterzijde van uw voorstel tot huurverhoging.

Inkomensverklaring Belastingdienst

Verhuurders kunnen voor de extra huurverhoging van 2016 bij de Belastingdienst een inkomensverklaring opvragen over uw huishoudinkomen 2014 (het inkomenstoetsjaar).

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens, maar alleen een code:

- code N (huishoudinkomen 2014 is niet hoger dan € 34.678)
- code M (huishoudinkomen 2014 valt in categorie € 34.678-44.360)
- code J (huishoudinkomen 2014 is hoger dan € 44.360)
- code O (inkomen 2014 is onbekend; dit betekent eigenlijk: inkomen 2014 is nihil).

Bij de codes M of J wordt ook het aantal bewoners dat het inkomen bijeen heeft gebracht vermeld. Ook krijgen wij voor dat adres een printbare inkomensverklaring. Deze verklaring hebben wij meegestuurd met uw huurverhogingsvoorstel. U ontvangt bericht van de Belastingdienst als uw verhuurder een inkomensverklaring voor uw woonadres heeft opgevraagd en ontvangen.

Door bezwaar te maken kunt u de huurverhoging mogelijk beperken tot maximaal 2,1%.

Huurprijs na inkomensdaling omlaag

Heeft u een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad? En is uw huishoudinkomen daarna gedaald tot onder de € 34.678 of 44.360 (deze bedragen worden elk jaar op 1 januari aangepast). Dan kunt u een huurverlaging voorstellen aan uw verhuurder tot het niveau dat past bij het lagere inkomen.

Let op: tegen huurverhogingsvoorstellen van 2,1% of minder kunt u geen bezwaar maken op grond van uw inkomen.



Formulier bezwaar inkomensafhankelijke huurverhoging

U kunt dit formulier telefonisch opvragen bij Woningstichting Maasdriel of downloaden van onze website www.woningstichtingmaasdriel.nl.

Heeft u moeite met het invullen van het bezwaarschrift of heeft u nog vragen dan kunt u contact met ons opnemen (0418) 63 17 35.

Whatsapp buurtpreventie

Overal in Nederland maken steeds meer inwoners gebruik van een WhatsApp-groep om hun buurt of wijk veiliger te maken. Ook in de gemeente Maasdriel zijn al verschillende groepen actief. Met de groepschat functie van WhatsApp kunnen buurtbewoners elkaar attent maken op zaken die spelen in de buurt. U kunt samen een oogje in het zeil houden en sneller verdachte situaties melden bij de politie.

De gemeente en de politie juichen het initiatief van een WhatsApp-groep van harte toe omdat buurtbewoners extra ogen en oren zijn in de wijk. Meer informatie kunt u krijgen bij de gemeente Maasdriel, telefoon 140418 of bij uw wijkagent, telefoon 0900-8844.

Storing aan uw cv-ketel?

**U kunt rechtstreeks bellen met Kemkens
(0412) 630555**

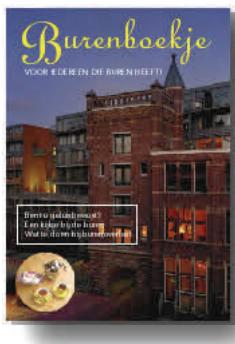


Automatische incasso 2016

Hieronder volgt een overzicht van data waarop wij de huur en betalingsregelingen automatisch incasseren:

Incasso per 1e	Incasso per de 18e
4 januari 2016	18 januari 2016
1 februari 2016	18 februari 2016
1 maart 2016	18 maart 2016
1 april 2016	18 april 2016
2 mei 2016	18 mei 2016
1 juni 2016	20 juni 2016
1 juli 2016	18 juli 2016
1 augustus 2016	18 augustus 2016
1 september 2016	19 september 2016
3 oktober 2016	18 oktober 2016
1 november 2016	18 november 2016
1 december 2016	19 december 2016

* Er worden geen nieuwe incasso's meer afgesloten per de 18e van de maand.



Burenboekje nodig?

U kunt ze, tijdens de spreekuren, ophalen op ons kantoor.



Sleutels kwijt?

Regelmatig worden wij door onze bewoners gebeld met de vraag of wij een reservesleutel van de woning hebben. Nee, die hebben wij niet.

Verlies of diefstal van uw sleutels

Bij verlies of diefstal van uw sleutels dient u zelf uw sloten te laten vervangen, de kosten hiervan komen voor uw eigen rekening. Sommige sleutels kunnen alleen bijbesteld worden bij Woningstichting Maasdriel omdat het beveiligde sleutels zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze sleutels erg kostbaar zijn. De prijs per sleutel ligt tussen de € 18,00 en € 25,00!

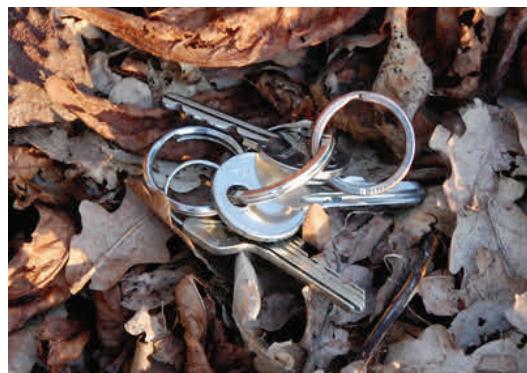
Buitensluiting

De deur waait dicht of in de haast laat u uw sleutels binnen liggen. Als u niet meer in uw woning kunt dan dient u contact op te nemen met een slotenmaker.

De kosten voor het openmaken van de woning komen voor uw rekening.

Voorkomen is.....

Beter en bespaart u veel geld. Leg een sleutel van de woning neer bij bijvoorbeeld de buren of een familielid.



Hennepteelt verboden

Wat doen we eraan om hennepteelt zoveel mogelijk te voorkomen?



De beste manier om de teelt van hennep te voorkomen, is om duidelijk te zijn over de gevolgen ervan.

Op verschillende manieren benadrukken wij: hennepteelt betekent een verzoek bij de rechter tot ontbinding van de huurovereenkomst en daarmee huisuitzetting.

Dus: hennepteelt = huis uit.

Hoe herkent u een hennepkwekerij?

- Stankoverlast door een sterke, vreemde geur (zoals bij coffeeshops)
- Voortdurend geluid van afzuiginstallaties
- Extra ontluchtingspijpen in het dak
- Tocht (een sterke aan- en afvoer van lucht)
- Warmteafgifte (warme muren, vloeren en plafonds)
- Condensvorming op de ramen van een woning
- Stroomstoringen (zoals knipperende lampen)
- Kunstlicht (gloed van felle lampen die altijd branden)
- Dichtgemaakte ramen (rolluiken, folie)
- Bij sneeuw, een onbesneeuwd dak
- Bouw- en sjouwactiviteiten op vreemde tijdstippen
- Criminele activiteiten in uw buurt (onderbuikgevoel)
- Onduidelijk of een pand bewoond wordt (in combinatie met bovenstaande signalen)

Waarom is ingrijpen bij hennepteelt van belang?

Hennepteelt kan leiden tot grote schade. De schade kan bestaan uit vochtproblemen en kortsuizing. Maar ook uit brandvlekken, vernielde binnemuren, lekkende plafonds en totale ravage. De schade kan oplopen tot tienduizenden euro's. Verder leidt het illegaal aftappen van stroom veelal tot (brand) gevvaarlijke situaties. Bovendien is er een risico dat, indien er in een woning brand uitbreekt door een hennepkwekerij, de verzekерingsmaatschappij niet uitkeert.

Er zijn veel partijen die een belang hebben bij de aanpak van hennepteelt. Naast de woningstichting valt te denken aan energiebedrijven, gemeenten, politie, Openbaar Ministerie, Belastingdienst en Sociale Dienst. Om deze reden wordt er ook op lokaal niveau overlegd en hebben we in 2014 een convenant ondertekend om mee te werken aan bestrijding van hennepteelt.

Melden van een (vermoedelijke) hennepkwekerij

Neem contact op met M.
M staat voor Meld Misdaad Anoniem.
Het is de meldlijn (0800) 7000 waar u
anoniem informatie kunt geven over
ernstige misdaad, fraudezaken of
schendingen van integriteit.

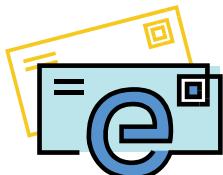
Anonieme meldingen worden bij M. getoetst
en doorgezet naar de bevoegde instanties
zoals de politie en andere opsporingsdien-
sten.

Meer informatie op:
www.meldmisdaadanoniem.nl of
bij M (0800) 7000.



Steeds meer contact
gaat via email
en
daarom zijn wij op
zoek naar uw

emailadres



U kunt uw email-
adres doorgeven
door een email te
sturen aan:

info@woningstichtingmaasdriel.nl

Reparatie-app®

Afgelopen weken hebben we een aantal reparatieverzoeken ontvangen via de Reparatie-app®. Wij vinden dit erg handig en misschien u ook.

De ReparatieApp® is een gratis applicatie waarmee u reparatieverzoeken snel, makkelijk en 24 uur per dag kunt melden. Om de ReparatieApp® te kunnen gebruiken: download de App en vul éénmalig uw gegevens in.

Hoe werkt het?

Klik op de plaatjes waarmee u aangeeft waar en wat er kapot is. Voeg een foto en opmerking toe. U krijgt een bevestiging van uw reparatieverzoek via email en in de app treft u een overzicht van uw meldingen. Na uitvoering vraagt de ReparatieApp® of u tevreden bent over het verhelpen van uw reparatieverzoek.

Meer informatie kunt u vinden op www.reparatieapp.nl.

Natuurlijk kunt u ons ook gewoon blijven bellen met uw meldingen.

Verstopping in de riolering?



**U kunt
rechtstreeks
bellen met RRS
(073)
639 40 10**



Vochtproblemen in de woning?

Veel mensen hebben last van vocht in huis. Ze denken meestal dat vochtoverlast van buiten komt: "optrekend vocht" of "doorslaande muren" worden dan als oorzaak genoemd.

In de praktijk blijkt dat het vocht vooral van binnenuit komt. Het meeste vocht is het zogenaamde leefvocht.



Door mensen, huisdieren, planten, was drogen, douchen etc. kan per dag 10 tot 15 liter water in de vorm van waterdamp in huis komen. Indien het vocht de woning niet kan verlaten dan kunt u last krijgen van vochtproblemen.



Hoe herkent u een vochtprobleem?

- Een muffe en bedompde geur
- De was in huis droogt minder snel
- Loslatend behang of stucwerk
- Vocht- en schimmelplekken
- Algen op muur
- Condens op ramen en andere koudere oppervlakten
- Hoger energieverbruik
- Zilvervisjes en/of pissebedden

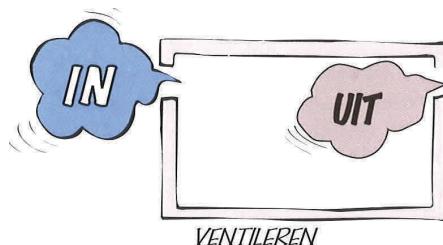
Vochtproblemen—vervolg-

De oplossing is VENTILEREN!

Het beste ventileert u als u twee uitzetraampjes tegenover elkaar openzet. Als u geen ernstige vochtproblemen heeft dan is 15 minuten per dag voldoende. Alleen door ventileren kan woonvocht worden afgevoerd. Als u niet goed ventileert, duurt het opwarmen van uw woning veel langer omdat een vochtige woning moeilijker is op te warmen.

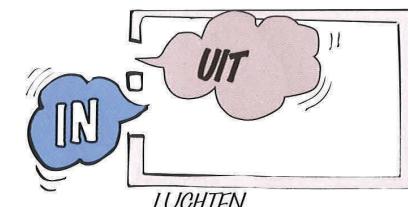
Natuurlijke ventilatie

- Dagelijks elke ruimte goed luchten
- Regelmatig controleren of de roosters in de kozijnen nog goed open staan.



Mechanische ventilatie

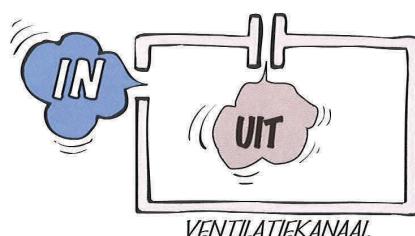
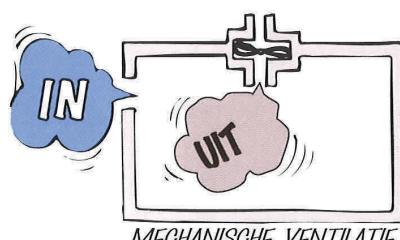
- Dagelijks elke ruimte goed luchten
- Ventielaten jaarlijks reinigen en in dezelfde stand/plaats plaatsen
- Zet het systeem in stand drie voor extra ventilatie bij: was in huis drogen, douchen, koken en veel mensen in huis.



Wat is het verschil tussen ventileren en luchten?

U ventileert een kamer als u twee raampjes tegen elkaar openzet. Heeft u geen twee ramen in uw kamer, zet dan het raam en de deur open. Zet u een raam open aan één zijde van de kamer dan heet dat luchten. Ventileren is de beste manier om vocht uit uw kamer te krijgen.

's Nachts wel de thermostaat laag en niet ventileren? Pas dan op! De koude lucht kan minder waterdamp bevatten dan warme lucht. Door de temperatuurdaling kan de in de lucht aanwezige waterdamp op een koude plek in uw woning "neerslaan". Bijvoorbeeld achter een kast of in een hoek van de kamer. U kunt dit voorkomen door 's avonds voor het naar bed gaan te ventileren. U zet dan eerst de thermostaat op 15°C en daarna ventileert u gedurende een kwartier.



Algemene tips voor een gezonder binnenklimaat

- Stofzuig een keer per week het hele huis, zeker de slaapkamers
- Rook niet in huis
- Verminder vocht in huis: droog de was niet binnen en droog vloeren na het dweilen
- Laat een open geiser vervangen door een gesloten warmwatertoestel
- Houd de vloerbedekking en gordijnen schoon



Heeft u vragen over vochtproblemen in de woning, neem dan contact op met onze afdeling Technische Zaken.

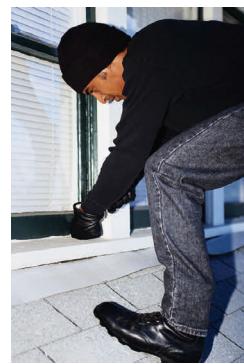
U kunt bij ons ook het boekje "Ventileren.....Waarom?" op komen halen.

Inbraakpreventie

nodig?

€ 2,20 per maand.

Neem contact op met onze afdeling Technische Zaken, telefoonnummer (0418) 63 17 35



Woningstichting

Maasdriel

CONTACT

Bezoekadres
Gasthuisstraat 1
Kerkdriel

Postadres
Postbus 16
5330 AA Kerkdriel

Telefoon
(0418) 631735

Website
www.woningstichtingmaasdriel.nl
E-mail
info@woningstichtingmaasdriel.nl