Woningstichting Maasdriel

Bij de tijd met bouwen en wonen

Jaargang 8, nummer 1

1 mei 2012

NIEUWSBRIEF

Openingstijden en telefoonnummers:

Openingstijden van ons kantoor: 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) 631735.

Reparatieverzoeken:

Alleen **spoedeisende** reparatieverzoeken meldt u na sluitingstijd van ons kantoor op het telefoonnummer (0418) 631735. U krijgt dan onze servicedienst aan de telefoon.

Problemen met uw **cv-installatie**? U kunt dan rechtstreeks bellen met Kemkens, telefoonnummer (0412) 630555.

Heeft u last van een **verstopping in de riolering** van uw woning? Dan belt u met RRS te Den Bosch, telefoonnummer (073) 6394010.

IN DIT NUMMER:

Centrum Kerkdriel	**1**
Huurverhoging 2012	**2**
Hennep bestrijding	**3-4**
Koolmonoxide	**4-5**
De ouderenadviseur	**5-6**
Glasvezel	**6**

Bouwen aan een nieuw centrum voor Kerkdriel

Een nieuw pand voor de HEMA, koop– en huurappartementen, een parkeerkelder, supermarkt en dit alles wordt in twee gedeeltes gerealiseerd.

In de eerste bouwfase gaan we een nieuwe winkel voor de HEMA, parkeerkelder en 6 huurappartementen bouwen. De huurappartementen worden in augustus aangeboden via het woningzoekendensysteem van Wonen Bommelerwaard aangeboden. U dient hiervoor ingeschreven te staan. De eerste bouwfase zal begin 2013 gereed zijn.

Tweede en laatste bouwfase van het centrumplan zal direct volgen als het eerste deel gereed is. Hierin komen diverse winkels en een supermarkt op de begane grond, met in de kelder een parkeergarage voor circa 150 auto's. Op de verdiepingen komen circa 42 appartementen waarvan 32 huur- en 10 koopappartementen. Het woningtype varieert van 2-kamer-startersappartementen tot grotere penthouses met ruime dakterrassen op de bovenste bouwlaag. Huur- of verkoopprijzen en woningtypen zijn op dit moment nog niet definitief, en zullen waarschijnlijk nog dit jaar bekend worden. De verkoop zal worden aangekondigd in diverse dag- en weekbladen en op onze internetsite.

Appartement kopen?

Om met voorrang voor een koopappartement in aanmerking te komen dient u ingeschreven te staan bij de Gemeente Maasdriel als 'woningzoekende voor een koopwoning of bouwkavel'.

Huurverhoging 2012, dit jaar 2,3%!

De prijzen van huurwoningen stijgen per 1 juli 2012 met maximaal 2,3 procent. De maximale huurverhoging van de kale huurprijs met 2,3 procent volgt zoals afgesproken in het regeerakkoord het niveau van de inflatie.

Ligt de huurprijs van uw woning boven de huurprijs van € 664,66 per maand?
De huur van uw woning is geliberaliseerd en dan geldt de maximale huurverhoging van 2,3% niet. We hebben er toch voor gekozen om de maximale huurverhoging van 2,3% aan te houden.

Extra verhoging?
Nieuw is de mogelijkheid om de prijs van de woning extra met maximaal 5 procent te verhogen bij inkomens boven de 43.000 euro (bruto belastbaar gezinsinkomen). Daarmee kan de verhoging voor u dus op maximaal 7,3 procent komen. Met deze maatregel wil het kabinet de doorstroming in de woningmarkt bevorderen.

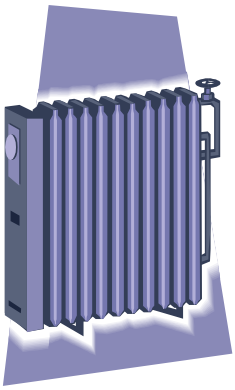
Inkomensverklaring van de Belastingdienst
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet kan een woningcorporatie een verklaring van de Belastingdienst vragen om te weten te komen welke huishoudens een inkomen boven 43.000 euro hebben. Deze verklaring meldt uitsluitend of het gezamenlijke inkomen van het huishouden op het woonadres hoger dan 43.000 euro of niet.
De Belastingdienst verstrekt geen gespecificeerde gegevens over het inkomen. Uitgangspunt voor een extra huurverhoging boven de inflatie is het inkomen van twee jaar daarvoor; voor dit jaar is dat 2010.

Wat is mijn huishoudinkomen?
Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk inkomen van de huurder en de overige bewoners van de woning. Bepalend is wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen. Bij een huurverhoging per 1 juli 2012 is dus bepalend wie er op 1 juli 2012 in de woning wonen. Van hen wordt dan het gezamenlijk inkomen over 2010 meegeteld.

Dit jaar geen extra huurverhoging van 5%
Het parlement heeft nog niet ingestemd met deze maatregel. Woningstichting Maasdriel verhoogt daarom de huren niet met 5% extra.

Check uw huurverhoging
Met de huurverhogingscheck kunt u nagaan of uw huurverhoging wettelijk is toegestaan. U kunt deze huurverhogingscheck vinden op de website: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging/huurverhoging-tool. U heeft daarvoor nodig: uw huidige huur, de nieuwe huur en het puntenaantal van uw woning.

Heeft u nog vragen?
Neemt u dan contact met Woningstichting Maasdriel via telefoonnummer (0418) 63 17 35.



Storing aan uw cv-ketel?

U kunt rechtstreeks bellen met Kemkens (0412) 630555

Woningstichting Maasdriel bestrijdt hennepteelt

Hennepteelt veroorzaakt veel schade aan de woning en de leefomgeving.

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 consequenties 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.
Ons huurcontract biedt handvatten om de consequenties voor het voetlicht te brengen en duidelijkheid te scheppen. Ook brengen we regelmatig en eenduidig onder de aandacht wat de gevolgen van hennepteelt zijn in ons bewonersblad.

Waarom is ingrijpen bij hennepteelt van belang?

Hennepteelt kan leiden tot grote materiële en immateriële schade. De schade kan bestaan uit vochtproblemen en kortsluiting. Maar ook uit brandvlekken, vernielde binnenmuren, lekkende plafonds en totale ravage. De mutatieschade kan oplopen tot tienduizenden euro's.

Verder leidt het illegaal aftappen van stroom veelal tot (brand) gevaarlijke situaties. Bovendien is er een risico dat indien er in een woning brand uitbreekt door een hennepkwekerij de verzekeringsmaatschappij niet uitkeert omdat er sprake is van een bestemmingswijziging. Naast materiële schade is tevens veelal sprake van immateriële schade: aantasting van de leefbaarheid in de omgeving van hennepkwekerij. Hierbij valt onder meer te denken aan stankoverlast, intimidatie van bewoners en de aanloop van “ongewenste” personen.

Hoe pakken we hennepteelt aan?

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, Sociale Dienst. Om deze reden wordt er ook op lokaal niveau overlegd.

Wanneer is ontruiming gerechtvaardigd?

Als er in een woning of schuur een hennepkwekerij wordt aangetroffen, nemen we maatregelen tegen de huurder. In de onze huurovereenkomst staat een bepaling dat het verboden is in een woning hennep te kweken.

De nieuwe burenboekjes zijn binnen!

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

Woningstichting Maasdriel bestrijdt—vervolg-

Ook als dat er niet in staat, hebben we mogelijkheden om gerechtelijke stappen te ondernemen, aangezien de huurder niet als goed huurder handelt.

Uit de jurisprudentie blijkt dat we de kantonrechter kunnen vragen de huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming te vorderen als er sprake is van het bedrijfsmatig kweken van hennep (volgens de Aanwijzing Opiumwet is daar sprake van vanaf vijf wietplanten).

Reden voor ontbinding kan zijn dat huurders in het geval van hennepteelt de woning niet, zoals overeengekomen, gebruiken als woonruimte. De mate van gevaarzetting, overlast, schade aan de woning worden door de rechter mede in ogenschouw genomen. Indien de woning door de burgemeester gesloten is door handel in drugs of door andere gedragingen die overlast met zich meebrengen (Wet Victoria), dan kunnen we volstaan met een buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.

Melden van een (vermoedelijke) hennep-kwekerij in uw straat of buurt

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 opsporingsdiensten.

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

Kent u deze website al? Neem eens een kijkje op:

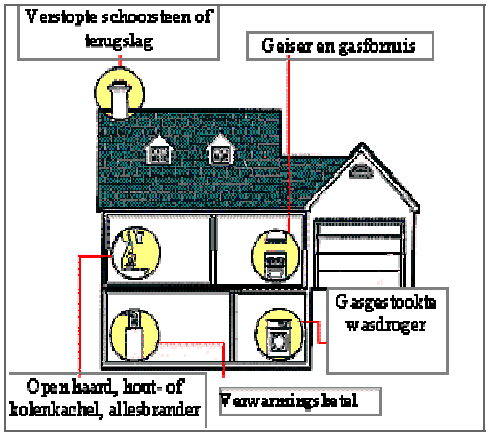
www.mooimaasdriel.nl

Voorkom koolmonoxidevergiftiging!

In Nederland zijn er jaarlijks circa 1400 incidenten door het vrijkomen van koolmonoxide, waarvan ruim tien met dodelijke afloop. Om problemen als deze te voorkomen, laat Woningstichting Maasdriel in elke woning de benodigde onderhoudsbeurten ruim op tijd uitvoeren. Hier volgt alle informatie op een rijtje waar u zelf op kunt letten, zodat u zich geen zorgen hoeft te maken over uw open verbrandingstoestel.

Hoe groot is het gevaar?
Er zijn circa 1,3 miljoen open gastoestellen. Het overgrote deel is geisers (1,1 miljoen) en verder gashaarden (400.000), oudere typen cv-ketels en gasboilers. De verantwoordelijkheid voor de gasinstallatie ligt bij de woningeigenaar. In het geval van een huurwoning dus bij Woningstichting Maasdriel. Bewoners lopen gevaar op koolmonoxidevergiftiging als het toestel niet goed werkt.

Voorkom koolmonoxidevergiftiging—vervolg-



Wat is de oorzaak van het probleem?

Een slechte verbranding in geisers, gaskachels, cv-ketels en andere verbrandingsapparatuur in combinatie met een slechte afvoer of slechte ventilatie vormt de oorzaak. Een slechte verbranding komt meestal door te weinig toevoer van zuurstof. Bij de verbranding ontstaat dan geen kooldioxide, maar koolmonoxide. Koolmonoxide ruik of zie je niet. Je kunt het wel zien aan de kleur van de vlam in het apparaat: hoe blauwer die is, des te beter is de verbranding. Een gele vlam wijst op een slechte verbranding. Als een gastoestel koolmonoxide produceert, kunt u last krijgen van misselijkheid, hoofdpijn, hartkloppingen en duizeligheid door zuurstoftekort. In oudere woningen die nageïsoleerd en kierdicht gemaakt zijn, is de kans op problemen extra groot, omdat er minder verse lucht naar binnen kan.

Hoe los je het probleem op?

Woningstichting Maasdriel plaatst alleen veilige cv-ketels met gesloten systemen. Die gebruiken zuurstof van buiten voor de verbranding, waarna de verbrandingsstoffen ook weer naar buiten worden afgevoerd. Heeft u voor uw watervoorziening een geiser in de woning? **Neem dan contact op met Woningstichting Maasdriel voor een vrijblijvend gesprek over de mogelijkheden om uw warmwatervoorziening te vervangen.** Blijft uw geiser zitten, dan is het advies om in de buurt van het apparaat een zogenoemde koolmonoxidemelder te plaatsen, kosten hiervoor bedragen ongeveer € 50,00 per melder. Een CO-melder komt natuurlijk niet in de plaats van het jaarlijks onderhoud door een erkend installateur. Die controle blijft noodzakelijk en komt voor uw eigen rekening. Let op: goed onderhouden toestellen kunnen bij onvoldoende ventilatie alsnog gevaarlijke situaties veroorzaken. Ook bij koud weer moeten ventilatievoorzieningen, zoals roosters, open blijven staan.

Tip!

Laat een erkend installateur een open verbrandingstoestel jaarlijks controleren en voorzien van de sticker 'gecontroleerd'.

De ouderenadviseur

Vragen of problemen? De ouderenadviseur is er voor u!

Ouder worden: het gaat vanzelf maar is niet altijd gemakkelijk. Als oudere kunt u in omstandigheden terecht komen waar u niet direct raad mee weet. U kunt denken aan gezondheidsproblemen, verlies van dierbaren en gevoelens van eenzaamheid. Maar ook aan een afnemend geheugen, moeite om zelfstandig te blijven in de eigen woning en vervoersproblemen. Herkent u één of meer van deze problemen? Praat er eens over met de adviseur van de afdeling ouderenwerk. De ouderenadviseur kan u helpen om oplossingen te vinden.

Van informatie tot en met ondersteuning

Doe uw verhaal bij de ouderenadviseur; dat zal opluchten. Bovendien staat u er dan niet alleen voor. Hoe houdt u regie over uw eigen leven? Hebt u daar hulp bij nodig? En zo ja, welke hulp? De ouderenadviseur inventariseert uw vragen en zoekt samen met u naar oplossingen.

Uitnodiging

Themabijeenkomst

"Veiligheid in en om het huis"

door
Wim Dang - preventiemedewerker Politie.

op

donderdag
14 juni 2012
in
de Leyenstein
(Hoenzadrielzaal)

van 14.00
tot 16.00 uur

Geen entreekosten

Meer informatie:
ouderenadviseur
Jacomien de Bruin,
telefoon
(0418)-634231

Organisatie
Steunpunt Welzijn
Bommelerwaard
WZC de Leyenstein
Woningstichting Maasdriel

De ouderenadviseur –vervolg-

Zo kan zij: informatie en advies geven; ondersteuning bieden; u begeleiden totdat er een oplossing is; u aanmelden voor voorzieningen.

Voor wie?

De ouderenadviseur is er voor alle mensen van 55 jaar en ouder die wonen in de gemeente Maasdriel of in de gemeente Zaltbommel.
De diensten van de ouderenadviseur zijn gratis.

Bellen of bezoeken

Van maandag tot en met donderdag houdt de ouderenadviseur spreekuur van 09.00 tot 11.30 uur. U kunt haar dan bellen of bezoeken. Tijdens het spreekuur zal zij uw vragen proberen te beantwoorden. Is dat niet mogelijk, dan maakt zij een vervolgafspraak met u. Als dat nodig is, komt zij bij u op huisbezoek.

Meer informatie

Voor meer informatie of een afspraak kunt u contact opnemen met Jacomien de Bruin op telefoonnummer 0418-634231. U kunt ook mailen naar jdebruin@steunpuntwelzijnbommelerwaard.nl of een kijkje nemen op de website www.steunpuntwelzijnbommelerwaard.nl.

GLASVEZEL IN KERKDRIEL? (ingezonden mededeling)

Nederland stapt over op glasvezel. En u loopt voorop.
Dertig jaar lang hebt u gebruikgemaakt van de bestaande kabel. Deze heeft z'n grens bereikt en kan de groeiende hoeveelheid data voor tv, internet en telefonie bijna niet meer verwerken. Daarom wordt het tijd voor nieuwe technologie: glasvezel! In deze belangrijke ontwikkeling is Maasdriel als een van de eerste aan de beurt. Als u samen met ten minste 30% in uw aansluitgebied voor glasvezel kiest, bent u binnenkort klaar voor de toekomst.

Een wereld aan nieuwe mogelijkheden.
U was prima tevreden met uw vorige computer totdat u een nieuwe kocht. U keek met plezier naar analoge tv tot het moment dat u digitale tv ontving. Toen zag u het verschil! Datzelfde gebeurt u straks met glasvezel. Dan ervaart u internet zoals internet bedoeld is. En haalt u de maximale mogelijkheden uit uw tv. Dan openbaart zich een wereld aan spannende nieuwe ontwikkelingen en kan het nieuwe werken, leren en ontspannen écht beginnen. Glasvezel hoeft u met niemand te delen, dus haalt u altijd de maximale snelheid. Ook als iedereen bij u thuis of in de straat online is. Ook mooi: u hebt alle vrijheid om zelf te bepalen met welke serviceprovider u in zee gaat. Ze hebben elk hun eigen pakket aan mogelijkheden en voordelen u beslist zelf welke het beste bij u past.

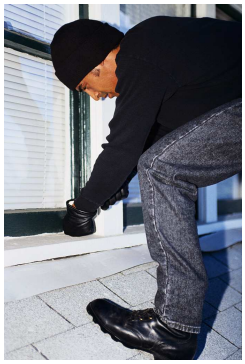
Wie wordt uw favoriete serviceprovider?
In Maasdriel kunt u kiezen tussen de volgende serviceproviders: KPN, Lijbrandt, OnsBrabantNet, Vodafone, Kliksafe, Solcon en XS4ALL. Wij snappen dat u meer over hen wilt weten. Dat kan uiteraard. Kijk op de website van de serviceproviders of op www.eindelijkglasvezel.nl. Doe op onze website de postcodecheck en vergelijk het aanbod van de serviceproviders. Dan weet u direct welke serviceprovider het beste bij u past.

Het komt als 30% ervoor kiest.
De aanleg van glasvezel is een kostbare zaak, maar u hoeft geen aansluitkosten te betalen. We brengen de glasvezel in uw woning en monteren een speciaal modem. Bovendien testen we of alles naar behoren werkt. De serviceprovider van uw voorkeur levert u dan diensten voor tv, internet en
telefonie op de modernste manier. Zonder dat u duurder uit bent. Onze enige voorwaarde voor dit alles: glasvezel komt er pas als 30% ervoor kiest.
Woningstichting Maasdriel is op de hoogte van de activiteiten van Reggefiber.
U hoeft hiervoor dus geen contact op te nemen met Woningstichting Maasdriel.

U bent uiteraard ook welkom in de glasvezelwinkel van REGGEFIBER aan Graaf Ansfriedstraat 38 in Kerkdriel. Dan kunt u uw vragen persoonlijk aan ons stellen.
U bent van harte welkom!

Woningstichting Maasdriel

Inbraakpreventie nodig?



€ 2,20 per maand.
Neem contact op met onze afdeling Technische Zaken, telefoonnummer (0418) 63 17 35

Bezoekadres
Gasthuisstraat 1
Kerkdriel

Postadres
Postbus 16
5330 AA Kerkdriel

Telefoon
(0418) 631735
Fax
(0418) 633667
Website
www.woningstichtingmaasdriel.nl
E-mail
info@woningstichtingmaasdriel.nl