



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:

Tevredenheid	1
Huurverhoging 2014	2-4
Verzekeren	4-5
Extraatje	5
Reparatieverzoeken	6
Website WSM	6
IB60	6

Tevredenheidsonderzoek

In december 2013 hebben wij u gevraagd om via een enquêteformulier uw tevredenheid over Woningstichting Maasdriel aan ons mee te delen. We hebben maar liefst 122 formulieren van u terug ontvangen. Ruim 10% van onze bewoners heeft dus de enquête terug gestuurd en daar waren we erg blij mee.



Tevredenheid

Over het algemeen bent u tevreden tot zeer tevreden over het functioneren van Woningstichting Maasdriel. U heeft aangegeven dat u onze openingstijden ruimer wil hebben en dat u weinig gebruik maakt van de website van Woningstichting Maasdriel. Over het onderhoudsniveau van onze woningen is 90% tevreden of zelf heel tevreden.

De toekomst

Deze prachtige resultaten zijn voor ons geenszins een reden om stil te blijven zitten en we zullen blijven werken aan verbetering van onze werkwijzen.

Goed advies is altijd welkom

Heeft u een opmerking of een advies om onze service te verbeteren, neem dan contact met ons op of stuur een email naar info@woningstichtingmaasdriel.nl!

De cadeaubonnen

Inmiddels hebben we de cadeaubonnen verzonden en we feliciteren de families de Cocq van Delwijnen, Piels, Timmer en van den Braak met hun cadeaubon.

De nieuwsbrief via email ontvangen?

Dat kan. In het kader van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen wil de Woningstichting Maasdriel ook stappen zetten.



Graag willen wij papier besparen en u aanbevelen om de nieuwsbrief via uw emailadres te gaan ontvangen. Wilt u van deze mogelijkheid gebruik maken?

Stuurt u ons dan een email aan info@woningstichtingmaasdriel.nl met het verzoek: "nieuwsbrief via email versturen".

Huurverhoging 2014

Inkomensafhankelijke huurverhoging zelfstandige woningen

Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Zelfstandige woningen zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen, appartementen en portiekwoningen.

Maximale huurverhoging 2014

De inflatie over 2013 was 2,5%. Dit betekent per 1 juli 2014 een huurverhoging van maximaal:

- 4% (inflatie + 1,5%) voor inkomens tot € 34.085;
- 4,5% (inflatie + 2%) voor inkomens tussen € 34.085 en € 43.602;
- 6,5% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven de € 43.602.

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 2014 gaat het om het inkomen over 2012. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Voor de huurverhoging per 1 juli 2014 gaat het dus om het totaal verzamelinkomen over 2012 van alle bewoners die op 1 juli 2014 op het adres staan ingeschreven.

Inwonende kinderen tot 23

Heeft u inwonende kinderen (of andere inwonende jongeren) die op 1 januari 2014 nog geen 23 jaar waren? Dan telt van hen het inkomen van 2012 tot aan het niveau van het minimumloon (ongeveer € 20.000) niet mee.

Huurverhoging niet verder dan de maximale huurprijsgrens

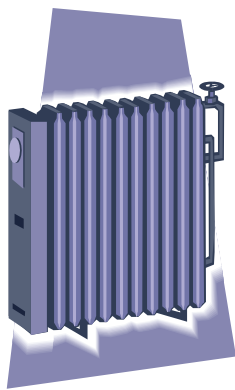
De huurprijs kan door de huurverhoging nooit hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens van de woning. Die maximale huurprijsgrens is afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Het puntensysteem (ook wel woningwaarderingstelsel genoemd) bepaalt de kwaliteit van een woning. De woningwaardering hebben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

Inkomensverklaring Belastingdienst

Verhuurders kunnen voor de extra huurverhoging van 2014 bij de Belastingdienst een inkomensverklaring opvragen over uw huishoudinkomen 2012 (het inkomensstoetsjaar). De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens, maar alleen een code:

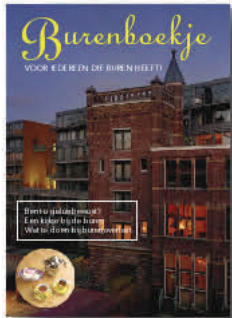
- code N (huishoudinkomen 2012 is niet hoger dan € 34.085),
- code M (huishoudinkomen 2012 valt in categorie € 34.085-43.602),
- code J (huishoudinkomen 2012 is hoger dan € 43.602),
- code O (inkomen 2012 is onbekend; dit betekent eigenlijk: inkomen 2012 is nihil).

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.



**Storing aan
uw cv-ketel?**

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



De nieuwe burenboekjes zijn binnen!

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



-vervolg- huurverhoging 2014

Extra verhoging alleen bij sociale huurwoningen

De extra huurverhoging geldt alleen voor sociale huurwoningen (huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst). Voor geliberaliseerd verhuurde woningen (kale huurprijs vanaf € 699,48) tot geldt geen maximumpercentage waarmee de huur jaarlijks mag stijgen. Wij mogen voor geliberaliseerd verhuurde woningen dan ook geen inkomensverklaringen opvragen.



Bezwaar tegen inkomensafhankelijke huurverhoging

Tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan 4%) kunt u — naast de bezwaarmogelijkheden die ook gelden voor huurverhogingsvoorstellen van maximaal 4% — in de volgende gevallen bezwaar maken:

1. **Uw inkomen 2012 is te laag**
Is uw huishoudinkomen over 2012 minder dan € 34.085 of 43.602 (de inkomensgrens)? Dan kunt u bezwaar aantekenen.
2. **Uw inkomen is inmiddels (na 2012) gedaald**
Lag uw huishoudinkomen in 2012 wel boven € 34.085 of € 43.602, maar is het in 2013 gezakt tot onder deze grens? Indien u dat aan kunt tonen dan kunt u bezwaar aantekenen.

Bezwaar extra huurverhoging gehandicapten en chronisch zieken

Huishoudens met chronisch zieken of gehandicapten kunnen ook bezwaar maken tegen een extra inkomensafhankelijke huurverhoging. Ze moeten aan 1 van de volgende voorwaarden voldoen:

1. Bij eenpersoonshuishouden: u heeft een zorgindicatie met een geldigheidsduur van minimaal een jaar voor minimaal 10 uur extramurale zorg (thuiszorg of begeleiding) per week.
2. Bij een meerpersoonshuishouden: u of een ander lid van uw huishouden heeft een indicatie met een geldigheidsduur van minimaal 371 dagen (53 weken) voor extramurale zorg (thuiszorg of begeleiding). Of diegene heeft meerdere kortere indicaties voor extramurale zorg waarvan de geldigheidsduur in het totaal minimaal 371 dagen bedraagt. Voorwaarde is dan dat de begindatum van elke indicatie maximaal 42 dagen (6 weken) na de einddatum van de daaraan voorafgaande indicatie lag.
3. U of een ander lid van dat huishouden heeft een zorgindicatie voor verblijf in een verpleeghuis of verzorgingstehuis.
4. U of een ander lid van dat huishouden heeft een ADL-indicatie (hulp bij algemene dagelijkse handelingen, zoals eten, wassen of toiletgang).
5. U of een ander lid van dat huishouden heeft een beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de Wet voorziening gehandicapten (de voorloper van de Wmo). Deze beschikking moet voor 1 mei 2013 zijn afgegeven. U moet ook kunnen aantonen dat de woning is aangepast aan de handicap van de persoon met de beschikking,
6. U of een ander lid van dat huishouden is blind. Dit kunt u aantonen met een verklaring van de huisarts.

-vervolg- huurverhoging 2014

Door bezwaar te maken kunt u de huurverhoging mogelijk beperken tot maximaal 4%.

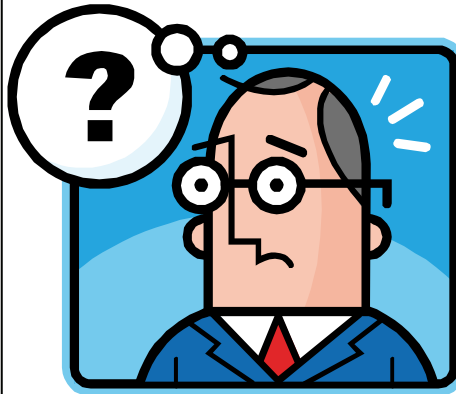
Huurprijs na inkomensdaling omlaag

Heeft u een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad? En is uw huishoudinkomen daarna gedaald tot onder de € 34.085 of € 43.602 (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 4% 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 of heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met Corrie van Osch of Geertje van Zutphen op telefoonnummer (0418) 63 17 35.

info@woningstichtingmaasdriel.nl

Op jezelf gaan wonen en verzekeringen.....

Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst krijgen we vaak de volgende vraag: welke verzekeringen moet ik eigenlijk afsluiten als ik op mezelf ga wonen? Voor jou hebben we de belangrijkste verzekeringen op een rijtje gezet.

Zorgverzekering

Als je meerderjarig bent, sluit je je eigen zorgverzekering af. Zo'n verzekering is verplicht voor iedereen boven de 18.

Aansprakelijkheidsverzekering

Als je iets kapot maakt of beschadigt van een ander (bijvoorbeeld een bal door de ruit), dan ben jij aansprakelijk voor de schade. Deze verzekering vergoedt de kosten daarvoor. Meestal ben je tot je 27ste met je ouders meeverzekerd in hun 'aansprakelijkheidsverzekering particulieren' (AVP). Een ongeluk zit in een klein hoekje en kan hoge kosten met zich meebrengen. Deze verzekering is dus eigenlijk onmisbaar. Lees wel goed in de voorwaarden na wat de uitzonderingen zijn.

Inboedelverzekering

Een inboedelverzekering vergoedt je spullen als er bijvoorbeeld brand is geweest. Duurdere inboedelverzekeringen betalen ook uit bij diefstal en vandalisme. Onder inboedel wordt niet alleen je meubels verstaan, maar ook kleding, je laptop, spelcomputer et cetera. Het is belangrijk dat je inboedelverzekering de waarde van al je spullen dekt. Anders krijg je na een brand een te laag bedrag uitgekeerd om alles te kunnen vervangen.

Kent u:

Steunpunt

Welzijn

Bommelerwaard?

Het Steunpunt informeert, adviseert, begeleidt, signaleert en ondersteunt ouderen, mantelzorgers, vrijwilligers (-organisaties) en mensen met een beperking bij vragen en activiteiten op het gebied van welzijn, zorg en wonen en maatschappelijke stages.

Meer informatie:
ouderenadviseur
Jacomien de Bruin,
telefoon
(0418) 63 42 31

Bernhardstraat 4
5331 TA
Kerkdriel

-vervolg— Op jezelf gaan wonen en verzekeren.....

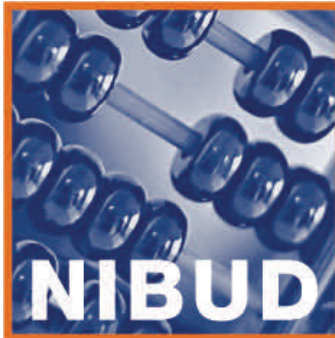
Rechtsbijstandsverzekering

U kunt in tal van situaties belanden waarin je juridisch advies nodig hebt bijvoorbeeld bij ontslag. Dat kost al snel veel geld er zijn diverse mogelijkheden om je voor rechtsbijstand te verzekeren.

Wat zijn uitsluitingen?

Er zijn risico's of gebeurtenissen waarbij een verzekeraar geen geld uitkeert: de uitsluitingen. Een bekend voorbeeld is 'opzet', zoals het in brand steken van je eigen woning. Het is daarom belangrijk dat je bij de aanvraag alle vragen eerlijk beantwoordt. Bijvoorbeeld de vragen over je gezondheid voor een levensverzekering. In de polisvoorwaarden vind je meer informatie over de uitsluitingen van jouw verzekering. Dan weet je precies waarvoor je wel en niet verzekerd bent.

Wil je meer informatie?



Deze informatie is afkomstig van de website van het Nibud. Deze website staat vol met slimme tips over hoe je kunt omgaan met je geld en hoe je nog meer geld kunt besparen.

Het adres van de website is www.nibud.nl maar je kunt hen ook bellen op het volgende telefoonnummer (030) 2391350 op werkdagen tussen 9:00 en 13:00 uur.

Extratatje voor de laagste inkomens

De laagste inkomensgroepen krijgen dit jaar een extratatje. Een echtpaar krijgt eenmalig € 100, een alleenstaande ouder € 90 en een alleenstaande € 70. In deze financieel zware tijden staat de koopkracht van minima onder druk. Daarom heeft het kabinet eenmalig € 70 miljoen gereserveerd voor een koopkrachttegemoetkoming.

Wie komt in aanmerking?

Mensen met de laagste inkomens krijgen **in het najaar** een extratatje als koopkrachttegemoetkoming. De tegemoetkoming is bedoeld voor bijstandsgerechtigden. Tevens krijgen gemeenten de bevoegdheid aan mensen van 21 jaar of ouder, die een inkomen hebben van maximaal 110% van het sociaal minimum een tegemoetkoming te verstrekken. Gemeenten kunnen zodoende aansluiten bij het lokaal minimaal beleid. Dat betekent dat naast mensen met een uitkering ook werkenden met een laag inkomen in aanmerking kunnen komen. Gemeenten en/of de Sociale Diensten en de Sociale Verzekeringsbank (SVB) zullen het extratatje gaan uitkeren.

Meer informatie?

Gemeenten moeten beleid opstellen, zoals vaststellen welke mensen voor dit extratatje in aanmerking komen. Ook moeten ze bepalen hoe dit extratatje wordt uitgereikt (op aanvraag van klanten of door de gemeenten zelf). Op dit moment kunt u nog geen informatie opvragen of een aanvraag indienen bij de gemeente of Sociale Dienst. In het najaar zal via huis-aan-huisbladen meer informatie worden verstrekt.



Reparatieverzoeken melden

Is er iets stuk, waarvan wij het onderhoud doen (kijk in het onderhouds-abc), dan kunt u op verschillende manieren om reparatie verzoeken:

- persoonlijk bij onze opzichter Johan Coset tijdens het spreekuur op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 9.00 tot 10.00 uur;
- telefonisch via 0418-631735 (van 8.00 uur – 16.30)
- per brief
- per email (info@woningstichtingmaasdriel.nl)

Wanneer u een reparatieverzoek telefonisch of mondeling aan ons doorgeeft, dan wordt dit verwerkt door onze opzichter. U krijgt meteen te horen hoe het verzoek verder wordt behandeld. Het kan ook zijn dat de opzichter bij u op bezoek komt om naar de klacht te kijken. U krijgt dan te horen wie de reparatie komt uitvoeren en/of de herstelkosten voor rekening van Woningstichting Maasdriel zijn of voor uw eigen rekening.



Geeft u een reparatieverzoek schriftelijk of per mail aan ons door dan neemt onze opzichter zo spoedig mogelijk contact met u op. Reageert u per e-mail dan wordt er binnen één werkdag contact met u opgenomen. Ook dan informeert de opzichter u over het verdere verloop.

Spoedeisende reparatieverzoeken ook buiten kantoor tijd!

Denk aan cv-storingen, lekkages, stroom- en liftstoringen, deze kunt u 24 uur per dag melden. Na kantoor tijden zijn wij ook bereikbaar via telefoonnummer 0418-631735. U krijgt dan de meldkamer aan de lijn, zij zullen dan het juiste bedrijf inschakelen om de storing te verhelpen.

www.woningstichtingmaasdriel.nl

Weet u ons al op het internet te vinden? Kijk dan vooral eens op onze website. De website is heel informatief en geeft inzichten in vele onderwerpen. U kunt ook deze nieuwsbrief daarop vinden en alle nieuwsbrieven van de afgelopen jaren. Verder kunt u allerlei formulieren en folders op de website bekijken.



IB 60, waarom?

Een inkomensverklaring (ook wel een IB60-verklaring genoemd) is een officiële verklaring van de Belastingdienst met uw inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar. Op een inkomensverklaring staan de volgende gegevens: uw naam en adres, het jaar waarover de inkomensverklaring is afgegeven en uw inkomensgegevens

Wanneer nodig?

U heeft u een inkomensverklaring nodig om aan te tonen wat uw inkomen is, om vast te stellen of u recht heeft op bepaalde subsidies of in aanmerking kunt komen voor een bepaalde huurwoning. U kunt met de inkomensverklaring ook controleren of de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2014 rechtmatig is.

Hoe aanvragen?

Dit formulier kunt u gratis opvragen via BelastingTelefoon 0800-0543. Houdt uw BSN-nummer bij de hand. Een inkomensverklaring wordt binnen vijf werkdagen naar u naar verzonden.



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