

Nieuwsbrief

Beste bewoner,

In dit nummer leest u over de ontwikkelingen binnen Woningstichting Maasdriel, over de huurverhoging over het jaar 2017 en stellen nieuwe medewerkers, Inge en Annemieke zich aan u voor.

Ontwikkeling

Woningstichting Maasdriel staat sinds januari 2016 onder verscherpt toezicht door de overheid. Dit is nodig geweest vanwege de investeringen in het Centrumplan en het Woon- & Zorgcentrum De Leyenstein. Het verscherpte toezicht heeft extra druk gelegd op onze organisatie, personeel en financiën. We zijn bijna op orde met de afwikkelingen van het herstelplan en verwachten dat eind dit jaar het verscherpte toezicht zal worden opgeheven. Er staat dan een sterkere woningstichting die beter toegerust is voor de nieuwe taken en om u nog beter van dienst te zijn.

Personeel

De reorganisatie is inmiddels afgerond en we hebben nieuwe mensen aangenomen. Ter versterking van financiële planning & control Pieter Rombouts (coördinator financiën & beleid), Sandra Zwinkels (medewerkster financiële planning en control) en Chantal van Delft (managementassistente).

Ter versterking van het klantcontact en het verhuurproces: Inge Coopmans en Annemieke van Elst als klantconsulent. Met Inge en Annemieke zult u als huurder te maken krijgen en daarom stellen zij zichzelf voor in deze nieuwsbrief.

Raad van Commissarissen

Met ingang van dit jaar is de samenstelling van onze Raad van Commissarissen gewijzigd. De heer C. Leenders en de heer W. Aarts zijn afgetreden en wij zijn hen zeer erkentelijk voor hun inzet gedurende de afgelopen 8 jaren. Per 1 januari 2017 zijn er voor de periode van vier jaar en na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties nieuwe leden benoemd. Dit zijn mevrouw A. Bode uit Wijchen en de heer A. van Boksel uit Kerkdriel.



- vervolg op pagina 2 -

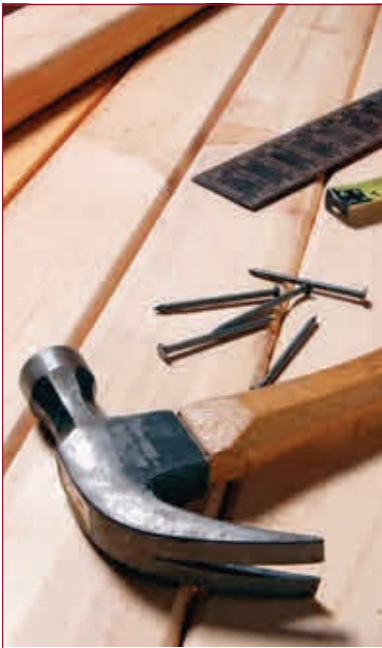


IN DIT NUMMER

Voorwoord E. Giezen.....	1-2
Huurverhoging 2017.....	2-4
Auto. incasso	4
Financieel misbruik	5
Reparatie App@.....	6
Sleutels kwijt?	6

BELANGRIJKE TELEFOONNUMMERS

- Storing verwarming (0412) 630555
- Verstopping riolering (073) 6494010
- Woningstichting Maasdriel (0418) 631735



SERVICEABONNEMENT

Zelf klein onderhoud uitvoeren, maar heeft u twee linkerhanden? Vorig jaar heeft Woningstichting Maasdriel een onderhoudsabonnement klein huurdersonderhoud in het leven geroepen. Dit wordt het serviceabonnement genoemd.

Ideaal voor bewoners die de zo bekende twee linkerhanden hebben, of die door leeftijd, lichamelijk ongemak of gewoon omdat de tijd om te klussen ontbreekt, van al het zogenaamde kleine onderhoud af willen.

Voelt u er iets voor om dit abonnement af te sluiten, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Het serviceabonnement gaat per de 1e van de maand in. U moet dan wél even op kantoor komen om het formulier te ondertekenen en de eenmalige instapkosten van € 30 te betalen.

U kunt natuurlijk ook het onderhouds-ABC online raadplegen en de werkzaamheden die onder dit abonnement vallen, op onze site bekijken.

Financiën

Wij zijn in 2016 gestart met het opstellen van een nieuw Strategisch Voorraadbeleid. Dit is een overzicht van onze woningen met daaraan toegevoegd de verhuurbaarheid, de onderhoudstoestand en kwaliteit/passendheid van de woningen. Ook gaan we een nieuw huur- en verkoopbeleid ontwikkelen. We streven er naar om op (korte) termijn de samenstelling van onze woningen voor wat betreft de kwaliteit, de huurprijs en het aantal van de woningen in overeenstemming te brengen met de samenstelling van haar doelgroepen. Als gevolg van het nieuwe beleid zal voor sommige woningen een huurverhoging gaan gelden en van sommige woningen wordt de huur niet gewijzigd. Natuurlijk zullen we dat doen binnen de wettelijke gestelde kaders. Dit beleid zal vanaf 2018 worden gevolgd.

Vooralsnog is Woningstichting Maasdriel in 2017 nog gebonden aan de opdrachten vanuit haar toezichthouders en het vastgestelde gemiddelde huurverhogingspercentage (per 1 juli 2017) over het bezit van Woningstichting Maasdriel.

Nieuwbouw

Na verkregen toestemming van onze toezichthouder, zijn wij gestart met de realisatie van 20 grondgebonden huurwoningen (met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens) op de locatie aan de Julianastraat/Kruisstraat (voormalig MCD-terrein). De oplevering wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2018. Via onze website wordt u hierover op de hoogte gehouden.

Met vriendelijke groet,

Antoon Giezen
Directeur-bestuurder

HUURVERHOGING 2017

Wat is de maximale huurverhoging in 2017?

De huurprijs van uw huis mag maximaal 2,8% tot 4,3% worden verhoogd. De stijging hangt af van uw inkomen in 2015 en geldt alleen voor sociale huurwoningen.

Woningstichting Maasdriel heeft samen met Huurdersvereniging Bommelerwaard de volgende percentages afgesproken:

Huishoudinkomen tot € 40.349 : 0,4%
Huishoudinkomen boven € 40.349 : 0,6%

Wijziging in hogere huurverhoging voor hogere inkomens

Vanaf 1 januari 2017 geldt een inkomensgrens van € 40.349 waarboven we een hogere huurverhoging (0,6%) mogen voorstellen.

Twee uitzonderingsgroepen zijn:

- huishoudens waarvan 1 of meer bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt;
- huishoudens van 4 of meer personen.

Deze twee groepen krijgen een huurverhoging van 0,4%.

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 (1 juli 2017) op het adres staan ingeschreven, tellen mee.

Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen van 2 kalenderjaren eerder, dus in 2017 gaat het om het inkomen over 2015. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Voor de huurverhoging per 1 juli 2017 gaat het dus om het totaal verzamelinkomen over 2015 van alle bewoners die op 1 juli 2015 op het adres staan ingeschreven.



HUURVERHOGING 2017

Inwonende kinderen tot 23 jaar

Heeft u inwonende kinderen (of andere inwonende jongeren) die op 1 januari 2017 nog geen 23 jaar waren? Dan telt van hen het inkomen van 2015 tot aan het niveau van het minimumloon (ongeveer € 19.253) niet mee. Het inkomen boven deze grens telt wel mee.

Inkomensverklaring Belastingdienst

Woningstichting Maasdriel vraagt voor de extra huurverhoging van 2017 bij de Belastingdienst een inkomensverklaring over uw huishoudinkomen 2015 (het inkomenstoetsjaar) op.

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

- code J huishoudinkomen 2015 is niet hoger dan € 40.439
- code N huishoudinkomen 2015 is hoger dan € 40.439
- code U u behoort tot een van de twee uitzonderingsgroepen
- code O inkomen 2015 is onbekend; dit betekent eigenlijk: inkomen 2015 is nihil).

Bij de codes J en N 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 wij een inkomensverklaring voor uw woonadres hebben opgevraagd.

Huurprijs na inkomensdaling omlaag

Heeft u een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad? En is uw huishoudinkomen daarna gedaald tot onder € 40.439 (deze bedragen worden elk jaar op 1 januari aangepast) of is uw situatie veranderd? Dan kunt u een huurverlaging voorstellen aan uw verhuurder tot het niveau dat past bij het lagere inkomen. Door bezwaar te maken kunt u de huurverhoging mogelijk beperken tot maximaal 0,4%.

INGE COOPMANS

STELT ZICH VOOR



U heeft me misschien al een keer gezien of gesproken. Mijn naam is Inge Coopmans en ik heb enkele jaren ervaring in de volkshuisvesting, een sector waarin ik mezelf graag blijf ontwikkelen.

Als klantconsulent ben ik het aanspreekpunt als het gaat om uw inschrijving bij Woongaard, u actief op zoek bent naar een huurwoning of u juist de huur wilt opzeggen. Het gehele proces van huuropzegging tot en met het vinden van een nieuwe huurder (door middel van passend toewijzen) zal ik gaan uitvoeren.

Mijn doel is om alle werkzaamheden die hierbij komen kijken, samen met uw inbreng, soepel te laten verlopen en te verbeteren waar dat nodig is.

Ik ga met veel plezier aan de slag en beantwoord uw vragen graag.

ANNEMIEKE VAN ELST STELT ZICH VOOR



Vanaf 1 april 2017 ben ik werkzaam als klantconsulent bij Woningstichting Maasdriel.

Voorheen heb ik gewerkt bij Oosterpoort als secretaresse van de afdeling alleenstaande minderjarige vluchtelingen. Ook heb ik gewerkt als beheerder van een bezoekerscentrum bij Natuurmonumenten, een erg leuke baan waarbij ik veel geleerd heb.

Het contact met klanten en het verlenen van service was de reden om te solliciteren bij Woningstichting Maasdriel.

Ik heb er veel zin in om samen met mijn collega's de kwaliteit van onze dienstverlening nóg beter te maken, zodat iedereen met veel plezier in onze woningen kan wonen.

Ik kijk ernaar uit om u als huurder met al uw vragen verder te helpen.

HUURVERHOGING 2017

Let op: tegen huurverhogingsvoorstellen van 0,4% 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 van het bezwaarschrift of heeft u nog vragen dan kunt u contact met ons opnemen (0418) 63 17 35.



AUTOMATISCHE INCASSO

<i>Per de 1^e</i>	<i>Per de 18^e (wijziging)</i>
2 januari 2017	17 januari 2017
1 februari 2017	16 februari 2017
1 maart 2017	15 maart 2017
3 april 2017	13 april 2017
1 mei 2017	12 mei 2017
1 juni 2017	12 juni 2017
3 juli 2017	11 juli 2017
1 augustus 2017	9 augustus 2017
1 september 2017	7 september 2017
2 oktober 2017	5 oktober 2017
1 november 2017	3 november 2017
1 december 2017	1 december 2017

Bijstandsuitkering?

Dan kunt u bij ons een automatische incasso per de 11e van de maand afsluiten. Op vertoon van uw laatste uitkeringsstrook kunt bij ons een automatische incasso afsluiten. Er worden geen nieuwe incasso's meer afgesloten per de 18e van de maand.

Wijzigen van uw automatische incasso?

Dit kan alleen schriftelijk. Wij verzoeken u om bij ons een formulier op te vragen of u kunt dit formulier downloaden op onze website.

VEILIG FINANCIËEL OUDER WORDEN

We worden allemaal ouder. En vaak komt het voor dat we dan afhankelijk worden van anderen voor huishoudelijk werk, verzorging of financiële zaken. Dit brengt risico's met zich mee. Lang niet alle ouderen zijn kwetsbaar, maar het is belangrijk om mogelijke risico's tijdig te signaleren. Wanneer we de risico's herkennen, kunnen we deze bespreken.

Wat is financieel misbruik van ouderen?

Financieel misbruik is het ongeoorloofd gebruik van bezittingen van een oudere. Ongeoorloofd betekent dat het niet mag. Diefstal van geld of sieraden, pinpasfraude, misbruik van machtigingen en gedwongen testamentwijziging zijn voorbeelden van financieel misbruik. Financieel misbruik begint meestal klein maar kan al snel ernstige vormen aannemen.



'Even boodschappen doen met oma's bankpasje? Diefstal bij ouderen vaak door familielid.'

Wanneer loopt u risico?

Er zijn meerdere redenen waardoor u kwetsbaar wordt. Vaak heeft het te maken met afhankelijkheid van anderen, dit kan worden veroorzaakt door: onwetendheid, geestelijke, lichamelijke of sociale beperkingen.

Welke signalen kunnen wijzen op financieel misbruik?

- betaalachterstand: huur, energie, rekeningen
- geldgebrek
- weigeren informatie te geven over financiële omstandigheden
- ontbreken van geld en/of goederen
- onverklaarbare geldopnames of kosten
- verdwijnen van waardevolle spullen
- afgesloten van gas en elektra
- brieven van incassobureaus

Wat kunt u doen om financieel misbruik te voorkomen?

Het is goed om tijdig over uw financiële zaken na te denken. Wie gaat bijvoorbeeld de financiën beheren als u dit zelf niet meer kunt? En hoe worden de boodschappen betaald als naasten of familieleden dit voor u doen? Dit zou u bijvoorbeeld kunnen regelen:

- aparte boodschappen-, betaal- en spaarrekening gebruiken
- levenstestament maken
- uw financiële administratie laten controleren
- bewindvoerder aan laten stellen

Ik maak me zorgen

Misschien heeft u wat signalen opgevangen. Het is goed dat u hier aandacht aan besteedt, ook als u het niet zeker weet.

Praat met iemand die u vertrouwt of bel voor advies:

Veilig Thuis (0800) 2000.



HUURTOESLAG AANVRAGEN

Belastingdienst/Toeslagen verzorgt voor u de huurtoeslag. U kunt huurtoeslag aanvragen via www.toeslagen.nl of via telefoonnummer (0800) 0345.

Bij de Belastingdienst kunt u ook een inkomensverklaring opvragen. Deze heeft u nodig voor uw inschrijving als woningzoekende of om bezwaar te maken tegen de huurverhoging.

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.



'Storing aan uw centrale verwarming? Neem rechtstreeks contact op met Kemkens, telefoon (0412) 63 05 55!'

Woningstichting Maasdriel
Gasthuisstraat 1
5331 BK Kerkdriel

Postbus 16, 5330 AA Kerkdriel

T (0418) 63 17 35

W www.woningstichtingmaasdriel.nl
E info@woningstichtingmaasdriel.nl



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 burens of een familielid.