



woningstichting heteren



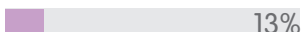
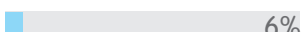
wooninfo

- inboedelverzekering met huurdersbelang
- achterpaden onderhoud
- ruud's column

kern cijfers

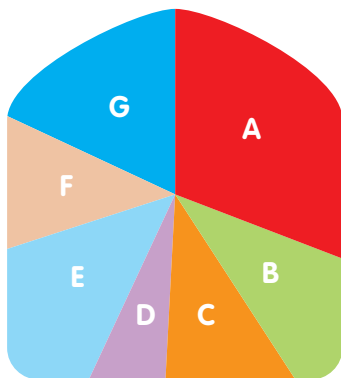
2020

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Bezit:
 - Woningen: **833**
 - Standplaatsen: **3**
 - Garages: **60**
 - Bedrijfspann: **1**
 - Zorgcentrum (eenheden): **72**
- Woningen:
 - Huur tot € 432,51: **45**  5%
 - € 432,51 - € 619,01: **627**  76%
 - € 619,01 - € 663,40: **111**  13%
 - € 663,40 - € 737,14: **50**  6%
- Verhuringen (waarvan **2** woningen aan statushouders): **32**
- Mutatiegraad: **3,9%**
- Gemiddeld aantal reacties op woningen: **127**

Uitgaven

(x € 1.000)



A Onderhoud	€ 2.129
B Nieuwbouw + aankoop	€ 660
C Verhuurdersheffing	€ 697
D Belasting	€ 404
E Aflossing (leningen)	€ 872
F Rente (leningen)	€ 835
G Bedrijfsuitgaven (inclusief salaris)	€ 1.216

Woningstichting Heteren



- Personneelsleden: 8
- Fte: 6,4

■ kerncijfers 2020

Bent u benieuwd naar de kerncijfers uit ons Jaarverslag 2020, maar wilt u niet het hele Jaarverslag uitpluizen? Op de voorzijde van deze Wooninfo hebben we de gegevens overzichtelijk voor u samengevat. Ons volledige Jaarverslag 2020 kunt u vinden op www.wst-heteren.nl.

■ de verwarming kan weer aan

De herfst komt eraan. Als de dagen en nachten kouder zijn, gaan overal de verwarmingen weer aan. Als u water hoort stromen in uw radiatoren, dan is het wellicht nodig dat u de CV-ketel bijvult en uw radiatoren ontlucht. Hoe u dit doet, kunt u uitgebreid bekijken op onze website: www.wst-heteren.nl bij het onderdeel Nieuws. U vindt daar een stap-voor-stap aanpak. Voor meer informatie kunt u ook kijken op de website: www.kemkens.nl. Daar is zelfs een filmpje te vinden van hoe het bijvullen en ontluchten van de radiatoren werkt.



■ kalender 2022

Aan het einde van elk jaar sturen wij onze huurders altijd een kalender. Eerder dit jaar hebben we een oproepje gedaan in de Wooninfo om het ons vooral te laten weten wanneer dit niet op prijs gesteld wordt, en de kalender direct bij het oud papier gegooit wordt. We hebben toen een paar reacties ontvangen, waarvoor dank.

Voordat we de kalender van 2022 gaan bestellen, doen we nogmaals de oproep om het ons even te laten weten wanneer u de kalender liever niet ontvangt. We houden hier graag rekening mee. Laat u het ons weten via onze website www.wst-heteren.nl of stuurt u ons een berichtje op het e-mailadres: info@wst-heteren.nl.

■ inboedelverzekering met huurdersbelang

Als verhuurder van uw woning zorgen wij ervoor dat er een opstal verzekering afgesloten is. Dit betekent dat het huis waarin u woont, verzekerd is. Maar deze verzekering dekt niet uw eigendommen. Voor deze zaken in uw woning, zoals uw bankstel, kleding of uw televisie, bent u verplicht een inboedelverzekering af te sluiten.

Ook voor aanpassingen die u in of rondom uw woning aan brengt, kunt u een verzekering afsluiten. Om deze aanpassingen te verzekeren, is er het huurdersbelang. Huurdersbelang zijn alle veranderingen, verbeteringen of uitbreidingen die u, voor uw rekening hebt aangebracht of tegen betaling hebt overgenomen van de vorige huurder. Zoals bijvoorbeeld een parketvloer, keuken of badkamer, maar ook schilderwerk en behang. Zelfs complete gebouwen, zoals een berging of garage kunnen onder huurdersbelang vallen. Bijvoorbeeld: u plaatst een nieuwe keuken met een vaatwasser. Mocht er lekkage ontstaan aan een leiding die u gelegd hebt, dan valt dit niet onder de opstalverzekering en bij de meeste verzekeraars ook niet onder een standaard inboedelverzekering. Met een 'inboedelverzekering met huurdersbelang' is deze schade wel gedekt.

Kijkt u eens in de polis van uw inboedelverzekering om te zien of huurdersbelang wordt gedekt door uw inboedelverzekering.

■ achterpaden onderhoud

Om via de achterzijde bij de woning te komen, maken veel huurders gebruik van een achterpad en/of een zijpad. Deze paden moeten altijd vrij van rommel zijn. Dit is niet alleen fijn voor uzelf en omwonenden om fatsoenlijk bij uw woning te kunnen komen. Het is ook erg belangrijk dat de hulpdiensten vrij gebruik kunnen maken van de paden wanneer dit nodig is. Containers, vuilniszakken en andere spullen mogen daarom niet opgeslagen worden op de paden.

We willen u er graag nogmaals op wijzen dat het onderhoud van uw tuin én ook het onderhoud van het achter- en zijpad onder uw eigen verantwoordelijkheid valt. Deze paden worden nogal eens vergeten. Binnen korte tijd staan deze vol onkruid. We zouden u willen vragen om daar de komende maanden extra aandacht aan te besteden. Het onkruid zal minder kans krijgen om zich te verspreiden wanneer het tijdig uit de grond gehaald wordt. En wanneer u het bijhoudt, is het vaak maar een paar minuten werk om het netjes te houden.

■ klein onderhoud aan uw woning

Uw trapleuning zit een beetje los, uw sleutel draait moeilijk in het slot, uw deurbel doet het soms wel en soms niet, de deurklink piept, de tochtstrip van uw raam is versleten...

Dit zijn een aantal voorbeelden van klein onderhoud aan de woning dat voor de huurder zelf is. Klussen die met een beetje moeite en een klein bedrag voorkomen óf uitgevoerd kunnen worden vallen onder het 'Besluit kleine herstellingen'. Het gangbaar houden van sloten, scharnieren en andere beweegbare onderdelen, maar ook het treffen van voorzieningen ter voorkoming van reparaties vallen onder dit besluit.

U kunt dit document vinden op onze website www.wst-heteren.nl. Dit document vormt samen met ons 'Onderhouds-ABC' het uitgangspunt voor reparaties aan uw woning. U kunt hier vinden welke reparatie door u zelf uitgevoerd dient te worden en voor welke reparaties u contact met ons kunt opnemen. Twijfelt u? Bel of mail ons dan gerust om met ons te overleggen.

■ een paar woorden van huurdersvereniging DHR...

In elke Wooninfo stelt Woningstichting Heteren ruimte beschikbaar aan huurdersvereniging DHR om u op de hoogte te houden.

Sinds 1 januari 2020 komen meer huurders in aanmerking voor huurtoeslag. Dit komt door een wetswijziging waardoor de harde inkomensgrenzen voor huurtoeslag zijn vervallen. Veel huurders weten dit nog niet en lopen hierdoor huurtoeslag mis. Daarom roept Belastingdienst/ Toeslagen huurders op om vóór 1 september 2021 huurtoeslag over 2020 aan te vragen via www.toeslagen.nl/huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Tot en met 2019 golden er harde inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Hierdoor kon uw recht op huurtoeslag in één keer vervallen als u een paar euro extra ging verdienen. Vanaf 1 januari 2020 bestaan die harde inkomensgrenzen niet meer. Als uw inkomen stijgt, krijgt u minder huurtoeslag. Maar het is niet meer zo dat bij een kleine stijging de huurtoeslag plotseling helemaal wegvalt. Dit zorgt voor meer zekerheid bij huurders. Belangrijk, want onzekerheden zijn er in deze tijden al genoeg.

Wie kan huurtoeslag krijgen?

Niet iedereen die huurt, kan huurtoeslag krijgen. De belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te komen: u moet onder meer 18 jaar of ouder zijn en een zelfstandige woonruimte huren. Dit betekent dat u in ieder geval een eigen toegangsdeur hebt die op slot kan, een eigen keuken en eigen wc. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden voor de huurtoeslag 2020:

• Uw huur mag niet te hoog zijn

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag over 2020, mochten de huur- en servicekosten van uw woning vorig jaar niet hoger zijn dan € 737,14 per maand. Zijn alle huisgenoten jonger dan 23? Dan mochten de huur- en servicekosten maandelijks maximaal € 432,51 zijn.

• Uw inkomen mag niet te hoog zijn

Hoe hoog uw inkomen in 2020 mocht zijn, hangt af van uw huur, de leeftijd van u en uw huisgenoten en de samenstelling van uw huishouden.

• Uw vermogen mag niet te hoog zijn

Om huurtoeslag te krijgen, mag u niet te veel vermogen hebben. Zoals spaargeld. Wilt u huurtoeslag over 2020 aanvragen? Dan kan dit als uw eigen vermogen op 1 januari 2020 niet meer dan € 30.846 was. Voor partners samen gold een maximum eigen vermogen van € 61.692. Als uw medebewoners hebt, mochten zij per persoon ook niet meer dan € 30.846 vermogen hebben.

Voorbeelden in de praktijk

Om inzicht te geven in de hoogte van huurtoeslag, zet Belastingdienst/ Toeslagen twee praktijkvoorbeelden op een rij. Janine is 26 jaar en werkt als schoonheidsspecialist. Ze verdiende in 2020 € 25.000 bruto en betaalde maandelijks € 700 aan huur voor een woning in Den Haag. Via toeslagen.nl/huurtoeslag maakt ze een proefberekening om te bekijken of ze in 2020 recht had op huurtoeslag. Dat blijkt inderdaad het geval. Om precies te zijn, krijgt ze over 2020 € 1.524 aan huurtoeslag. Wesley en Lydia zijn allebei 41 jaar en huren samen een woning in Utrecht. In 2020 betaalden zij maandelijks € 700 aan huur. Hun gezamenlijke inkomen bedroeg € 35.000 bruto. Daarmee hadden ze vorig jaar recht op een huurtoeslag van € 624.

Vraag vóór 1 september huurtoeslag over vorig jaar aan

Denkt u dat u in 2020 in aanmerking kwam voor huurtoeslag? Maak dan een proefberekening op toeslagen.nl/huurtoeslag. Hebt u recht? Vraag de huurtoeslag 2020 dan vóór 1 september 2021 aan. Goed om te weten: als u huurtoeslag voor vorig jaar aanvraagt, loopt de toeslag automatisch door in 2021. Controleer daarom ook uw gegevens van 2021. Als er iets verandert in uw persoonlijke situatie, geef de wijziging dan door. En zet zo nodig de huurtoeslag stop per 31 december 2020.



U kunt nu nog huurtoeslag over vorig jaar aanvragen. Laat het niet liggen als u er recht op hebt.

Check of u huurtoeslag kunt krijgen over 2020. Maak een proefberekening op toeslagen.nl/huurtoeslag. Hebt u er recht op? Vraag dan de huurtoeslag 2020 vóór 1 september 2021 aan.

Doet u dit liever samen?
Neem contact op met de BelastingTelefoon via 0800-0543 (gratis) of kijk op toeslagen.nl/hulp voor een toeslagenservicepunt bij u in de buurt of andere hulp.

■ meer weten over huurtoeslag?

Kijk op www.toeslagen.nl/huurtoeslag. Of neem contact op met de BelastingTelefoon via **0800 - 0543** (gratis). Ook kunt u kijken op toeslagen.nl/hulp voor een toeslagenservicepunt bij u in de buurt of andere hulp.



■ huurdersvereniging DHR

Heeft u vragen of wilt u graag iets onder de aandacht wilt brengen? Neem gerust contact met ons op!

Locatie huurdersvereniging DHR:

De Nijstad 18a, 6665 AH Driel

Overdag telefonisch bereikbaar via:

026 - 472 21 11 of 06 - 23 75 33 42

E-mail: platformdhr@gmail.com

colofon

jaargang 18 : nummer 3 : september 2021

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Woningstichting Heteren en verschijnt 4x per jaar in een oplage van 1.000 exemplaren.

Woningstichting Heteren

Bezoekadres: Onze Lieve Vrouwestraat 39
Heteren

Postadres: Postbus 10
6666 ZG Heteren

Telefoon: 026 - 479 04 90

Bij spoed na sluitingstijd: 026 - 372 37 67

E-mail: info@wst-heteren.nl

Internet: www.wst-heteren.nl

Openingstijden

Ons kantoor is op dit moment gesloten voor bezoek vanwege het coronavirus. Voor vragen kunt u contact opnemen. Kijkt u hierboven voor de juiste gegevens.

Redactie en fotografie: Patrice Schoenmakers

Ontwerp en drukwerk: www.reclameenzo.nl

Huurders van Woningstichting Heteren krijgen Wooninfo gratis per post toegestuurd. Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

ruud's column: van plannen naar verhuur

Afgelopen juli was het dan zover. Na een periode van voorbereiding en plannen maken, sloop en vervolgens de nieuwbouw, heeft aannemersbedrijf Hoogakker Heteren BV in juli de sleutels van de 12 appartementen op de hoek Korte Molenstraat en Fazantstraat te Driel aan ons overgedragen. In het najaar zal ook nog de tuin rond het gebouw aangelegd worden, maar daar hoefden de nieuwe huurders niet op te wachten. Vrijwel direct na de oplevering door de aannemer, zijn de appartementen verhuurd. De appartementen worden voor het overgrote deel bewoond door starters uit Driel. Huurders die hun sociale leven opgebouwd hebben in Driel, en daar heel graag willen blijven wonen. Hier start hun wooncarrière, waarna ze in de toekomst eventueel kunnen kiezen voor een op dat moment geschikte woning.

De nieuwe betaalbare appartementen in Driel zijn niet groot. Met 50 m² is er een woonkamer gecombineerd met keuken, 2 slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. Zodat visite niet op de badkamer naar het toilet hoeft. Niet groot dus, maar wel zeer gewild. Dat bleek ook wel uit de 287 woningzoekenden die hebben gereageerd op deze 12 appartementen. Kleine, betaalbare appartementen voor 1- of 2-persoonshuishoudens zijn steeds meer gewild, niet alleen in Driel.

Om die reden zijn wij ook volop bezig met de planvorming bij Park Julianaweide Heteren, gelegen naast Grand Café- Zalencentrum De Bongerd te Heteren. Naast 4 sociale eengezinswoningen, willen we hier ook 19 kleinere, betaalbare huurappartementen realiseren in een groene, parkachtige wijk. Huurappartementen, deels voor starters uit het eigen dorp. Starters uit Heteren. Bij dit nieuwbouwproject gaan we binnenkort starten met de bestemmingsplanprocedure. Wij vertrouwen op een vlotte procedure, zodat we zo snel mogelijk kunnen beginnen met de bouw. Wij houden u op de hoogte.

In goed overleg met uw Huurdersvereniging DHR zijn wij ook volop bezig met het vernieuwen van ons Ondernemingsplan en ons Voorraadbeleid. Hierin staat u, als huurder, centraal. Maar ook onderwerpen als nieuwbouw en verduurzaming komen uitgebreid aan bod. Naast de reeds genoemde nieuwbouwprojecten, willen we nog meer nieuwe woningen realiseren. In Randwijk, Driel én Heteren. Maar ook het nog verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad zal de komende jaren onze aandacht krijgen. Uiteraard in overleg met u, uw Huurdersvereniging DHR, de omgeving en de gemeente Overbetuwe.

Kortom, samen op weg naar een woningbestand voor de toekomst.

Ruud Maatman
Directeur-bestuurder



Nieuwbouw Korte Molenstraat in Driel

belangrijke telefoonnummers

Alarmnummer	112
Politie	0900 - 88 44
Brandweer	026 - 442 44 46
Gemeentehuis Overbetuwe	14 0481
Glasschade Arnhemse Glas Inzetterij *	026 - 443 17 34
Storing CV Kemkens *	088 - 505 03 30
Storing groepenkast Stap Elektra *	026 - 472 29 28
Rioolontstopping Van Dalen B.V. *	06 - 51 51 86 82
Nationaal storingsnummer gas & stroom	0800 - 90 09
Nuon klantenservice	0900 - 08 08
Waterbedrijf Vitens	0900 - 06 50
Buurtbemiddeling Gabriëlle Langhout (www.buurtbemiddelingsterker.nl)	088 - 00 11 333
Wst Heteren (bij spoed na sluitingstijd)	026 - 372 37 67

* Met deze bedrijven heeft Woningstichting Heteren een contract afgesloten