

Eemland Wonen benut de ruimte tussen de regels

Overheid strenger in het wel of niet mogen huren

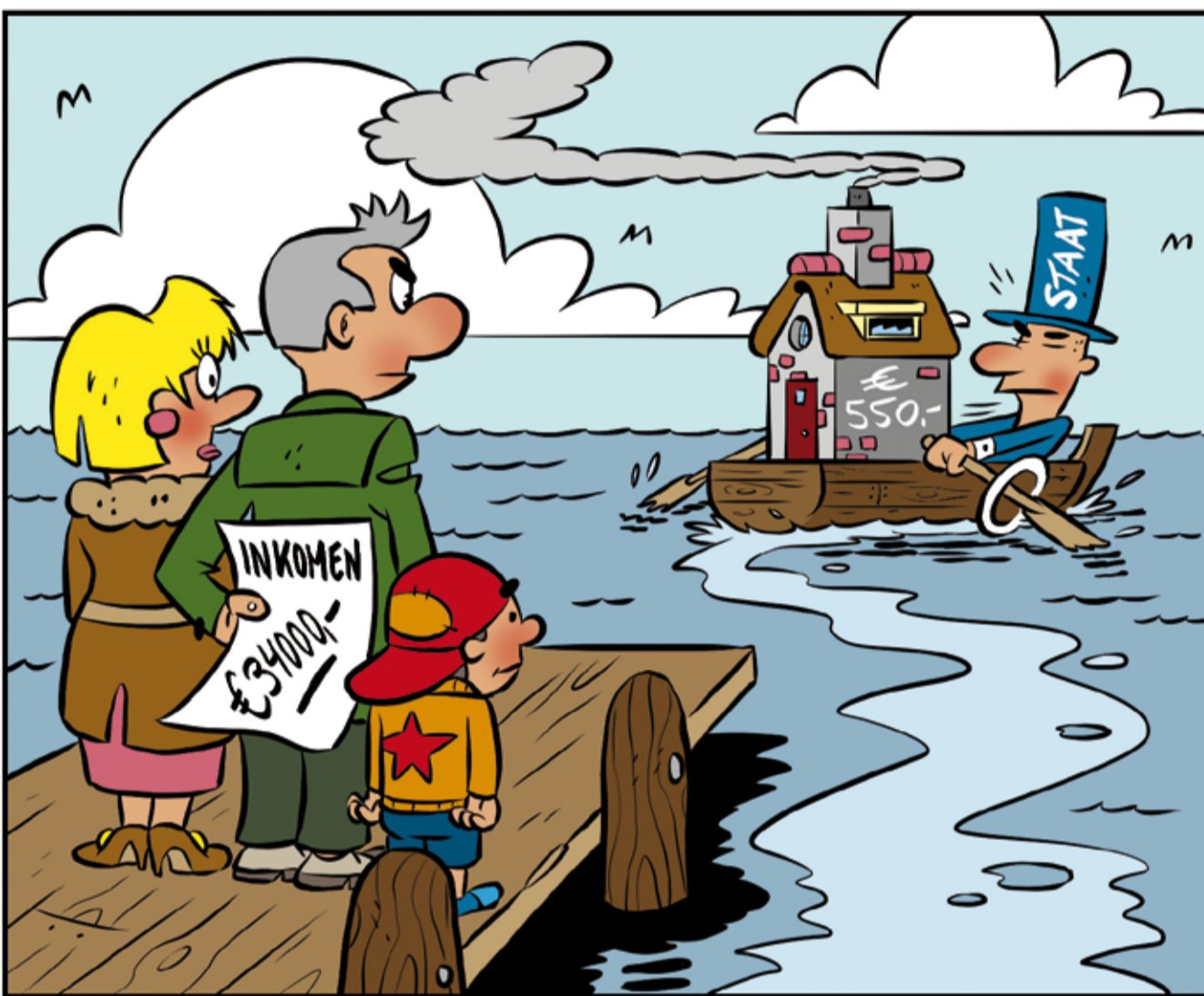
Woningcorporaties zouden vanaf 1 januari dit jaar geen woningen mogen verhuren aan mensen met een jaarinkomen van € 33.000. Wat is daarvan waar? En wat doet Eemland Wonen?

Staatssteun

Sinds 1 januari gelden nieuwe regels voor woningcorporaties die voortvloeien uit de Europese regelgeving. Deze regelgeving verbiedt dat het rijk aan bepaalde bedrijven wel financiële steun ("staatssteun") geeft en aan andere niet. Dit om te voorkomen dat er oneerlijke concurrentie ontstaat. Woningcorporaties lenen miljoenen euro's van banken. Daarover moet rente betaald worden. Banken vragen een hogere rente naarmate het risico groter is dat bedrijven de rente niet (op tijd) betalen – of erger – de lening niet terugbetalen. Het risico dat banken lopen als zij geld aan een woningcorporatie lenen is praktisch nul. Als een corporatie de rente en lening niet kan terugbetalen, dan is de afspraak dat alle corporaties meebetalen. Als dat ook niet zou lukken, dan springt het rijk bij. Dat bijspringen door het rijk als het mis gaat is de "staatssteun". Commerciële bedrijven die woningen bouwen en verhuren lenen ook geld van banken, maar hier helpt het rijk niet als een bouwbedrijf de rente en de aflossing van een lening niet kan terugbetalen. Daarom betalen zij een hogere rente. De EU vindt dat verschil oneerlijke concurrentie. "Brussel" heeft daarom met de regering afgesproken dat "staatssteun" aan corporaties alleen is toegestaan als die steun betrekking heeft op mensen met een lager inkomen. De minister heeft in overleg met "Brussel" de inkomensgrens gelegd bij € 33.614. Mensen met een hoger inkomen zouden alleen een woning kunnen huren die duurder is dan € 652,52 per maand. En uiteraard is het idee dat mensen met inkomens vanaf € 33.614 een woning kunnen kopen.

Scheef wonen

De regering vindt dat te veel mensen "scheef" wonen. Teveel huishoudens met een "middeninkomen" tussen € 34.000 en € 43.000, wonen in een goedkope huurwoning. En teveel mensen met lagere inkomens wonen in een te dure huurwoning. Deze laatste groep doet een beroep op huurtoeslag. Vanaf 1 januari is er een forse drempel gecreëerd voor de "middeninkomens" om een goedkopere woning te huren. Raken de middeninkomens niet tussen de wal en het schip als zij op zoek zijn naar een woning?



Tussen de wal en het schip? Een gezin (twee volwassenen en één kind) met een bruto inkomen van € 34.000, heeft netto per maand circa € 2100 te besteden. Een huur van € 700 is dus één derde van het inkomen.

Feiten

De minister heeft niet verboden dat corporaties vanaf 1 januari woningen met een huur lager dan € 652,52 verhuren aan de middeninkomens! Maar de minister heeft wel aangekondigd dat als een corporatie zich niets aantrekt van de inkomens- en huurgrens, zij niet langer kan rekenen op staatssteun. Dat be-

tekent dat die corporatie een hogere rente voor een deel van de leningen moet betalen. De kosten voor de corporatie gaan dus omhoog, en dat betaalt uiteindelijk de huurder in de vorm van een hogere huurprijs.

Corporaties mogen maximaal tien procent van de te verhuren woningen per jaar aan de middeninkomens verhuren, zonder dat het rijk de staatssteun opgeeft. *Vervolg op pagina 2*

Na de website nu ook Huurcontract in een nieuw jasje



Eind januari 2011 ging de vernieuwde website van Eemland Wonen de lucht in. Zoals u ziet heeft ook Huurcontract een nieuw uiterlijk gekregen. We nodigen u van harte uit met ons mee te denken!

Het was erg leuk om de positieve reacties van bewoners en andere relaties over onze nieuwe website te ontvangen. De positieve reacties hebben ons geïnspireerd om ook Huurcontract aan te pakken. Huurcontract heeft wel een iets andere jas dan de website, maar komt wel duidelijk uit hetzelfde 'nest'. Wij hopen dat de vernieuwde versie van Huurcontract net zoveel positieve reacties oplevert als de website.

Aangezien wij Huurcontract vooral voor u schrijven, nodigen wij u uit om mee te denken over de inhoud.

Wilt u meer weten over een bepaald onderwerp, dan horen wij dit graag. U kunt uw idee telefonisch aan ons melden via telefoonnummer (035) 548 50 50, maar u kunt ook gebruik maken van het contactformulier op onze nieuwe website, www.eemlandwonen.nl

Verder in deze uitgave

Brochure 'Onderhoud van A tot Z' aangepast.	p.2
Van de Huurdersraad.	p.2
Overheid strenger in huren... vervolg.	p.2
Buurtbemiddeling werkt.	p.2
Eemland Wonen bouwt in Baarn en daarbuiten.	p.3
Vraag en antwoord.	p.4
Slepersactie een succes!	p.4
Nieuw beleid aanbrengen van veranderingen.	p.4
Einde gebruiksduur Blus Spray!	p.4

Wie betaalt wat? Lees het in de vernieuwde brochure Brochure 'Onderhoud van A tot Z' aangepast



Een deel van het dagelijks onderhoud blijven Robert Mosterd (links) en Dirk van Rhee (rechts) van Eemland Wonen voor u uitvoeren.

Het onderhoud van uw huurwoning is een zaak van u en ons. Eemland Wonen verzorgt de grote onderhoudswerkzaamheden. Minder duidelijk wordt het als het gaat om de kleinere klussen in huis. Welke onderhoudswerkzaamheden voert Eemland Wonen uit en wat komt er voor uw rekening? Deze verdeling is vastgelegd in de aangepaste brochure 'Onderhoud van A tot Z'.

In de afgelopen periode heeft Eemland Wonen de brochure geactualiseerd en aangepast.

Om wat voor aanpassingen gaat het?

- Er zijn onderhoudswerkzaamheden in het overzicht toegevoegd, omdat is gebleken dat deze gemist werden.
- Er zijn onderhoudswerkzaamheden waarvan de verantwoordelijkheid is verschoven.
- Er is een paragraaf toegevoegd over verzekeren, gevolgschade en aansprakelijkheidsstelling (zie ook de rubriek 'Vraag en antwoord' op pagina 4).

Eemland Wonen blijft natuurlijk een behoorlijk deel van het onderhoud dat wettelijk voor rekening van de huurder komt, gratis voor u uitvoeren.

Hoe kom ik aan de nieuwe brochure 'Onderhoud van A tot Z'?

U kunt de nieuwe brochure 'Onderhoud van A tot Z' vanaf medio mei vinden op onze website, www.eemlandwonen.nl. Hebt u geen internet en/of heeft u liever een gedrukt exemplaar, dan kunt u de brochure ook bij ons aanvragen of bij ons kantoor ophalen. Nieuwe huurders van Eemland Wonen krijgen bij het afsluiten van het huurcontract automatisch de nieuwe versie van de brochure 'Onderhoud van A tot Z'.

Vervolg van pagina 1

Overheid strenger in het wel of niet mogen huren

Deze tien procent moet dan wel verhuurd worden aan de middeninkomens die echt moeite hebben om tijdig over woonruimte te beschikken, bijvoorbeeld mensen met een urgentie, pas gescheiden mensen of mensen met een handicap.

U huurt al. Wat verandert er voor u?

Geldt de inkomensgrens van € 33.614 en de huurgrens van € 652,52 ook voor mensen die al een woning huren? Nee! Deze grenzen gelden alleen voor nieuwkomers. Dus kan het voorkomen dat iemand bij het tekenen van de huurovereenkomst een inkomen heeft van € 33.000 en dat hij of zij zes maanden later promotie maakt en het jaarinkomen stijgt naar € 34.000. Dan is er niets aan de hand. Er vindt geen controle van het inkomen plaats als u al een woning huurt.

Pragmatisch

Er is nog heel veel onduidelijk over de nieuwe regelgeving en de consequenties daarvan. Het is bijvoorbeeld onmogelijk om uit te rekenen wat het Eemland Wonen aan extra rente kost als

Eemland Wonen zich niets aantrekt van de inkomensgrens van € 33.614.

Eemland Wonen is van mening dat de minister niet goed in de gaten heeft dat voor veel woningzoekenden een middeninkomen geen vetpot is als alleen de huurlast bijvoorbeeld al € 700 is. Wij vermoeden dat veel woningzoekenden zo tussen de wal en het schip raken.

Eemland Wonen gaat vanaf 1 januari 2011 pragmatisch om met de nieuwe regel. We streven ernaar maximaal gebruik te maken van de ruimte die er is om tien procent van de te verhuren woningen beschikbaar te stellen voor huishoudens met een inkomen van € 33.614 of hoger.

Mensen met een urgentie, die meer dan € 33.614 verdienen, gaan voor. Maar we stellen ook woningen met een huurprijs vanaf circa € 550 beschikbaar voor de genoemde middeninkomens.

Wij blijven er uiteraard wel op letten maar maximaal tien procent van de te verhuren woningen te verhuren aan mensen, die meer dan € 33.614 verdienen.

Zelfs als de burens niet meewerken, levert Buurtbemiddeling wat op

Buurtbemiddeling werkt!

Ongeveer twee jaar geleden heeft de gemeente Baarn in samenwerking met Eemland Wonen Buurtbemiddeling in Baarn opgezet. Stichting Welzijn Amersfoort zorgt voor de uitvoering.

De projectleider Buurtbemiddeling neemt alle nieuwe zaken aan en daarnaast begeleidt zij of hij de vrijwilligers die de bemiddelingsgesprekken voeren. Inmiddels wordt Buurtbemiddeling volop ingezet voor huurders die melding maken van overlast. Bij overlast voert de projectleider van Buurtbemiddeling een eerste gesprek en zorgt ervoor dat een tweetal vrijwilligers de zaak verder in behandeling nemen. Deze vrijwilligers voeren eerst een gesprek met de melder van de overlast. In overleg wordt ook de andere partij uitgenodigd om in gesprek te gaan met de vrijwilligers. Na dit gesprek wordt nog een derde gesprek gepland, waarin beide partijen worden uitgenodigd. In dit gesprek kunnen beide partijen de overlast

bespreken en afspraken maken om de overlast in de toekomst te voorkomen.

Tips

Eemland Wonen merkt dat Buurtbemiddeling helpt om problemen met burens uit te spreken en op te lossen. Ook als één van beide partijen geen gebruik wil maken van Buurtbemiddeling, helpt het toch om uw verhaal te vertellen en tips te ontvangen over hoe verder om te gaan met de overlast. Ook geven de buurtbemiddelaars tips over hoe u de burens kunt aanspreken en tot een gesprek kunt komen.

Ervaart u overlast en wilt u hulp bij het bespreken van de overlast met de veroorzakers, dan kunt u contact opnemen met Buurtbemiddeling.

U kunt Buurtbemiddeling op werkdagen van 09.00-13.00 uur bereiken via telefoonnummer (033) 479 99 30.

Van de huurdersraad...

Mijn vorige bijdrage in het Huurcontract schreef ik in barre winterse omstandigheden. Nu is het druilerig, chagrijnig weer en hoop ik dat bij het verschijnen van deze editie van het Huurcontract de lente echt begint door te breken, ook al zien we overal al de crocussen hun kopjes opsteken. Maar goed, ik moet hier geen weerpraatje van maken, dus ter zake!

Nadat het oorspronkelijke bouwplan van Eemland Wonen voor de Reigerstraat en de Lepelaarstraat stukliep op het burgerinitiatief van bewoners uit de Gruttostraat, is er regelmatig overlegd met het gemeentebestuur, tussen gemeentebestuur en de initiatiefnemers en ligt er na het burgerinitiatief nu een nieuw plan van Eemland Wonen op tafel, waarover hopelijk zo snel mogelijk zal worden beslist. Hopelijk, want hoe we het ook wenden of keren, we moeten allemaal ook rekening houden met al die mensen die een woning zoeken en die niets liever willen dan dat er gebouwd gaat worden.

Wat dat betreft, ben ik blij dat er eindelijk duidelijkheid is gekomen ten aanzien van het Parkgebouw en de Kievitstraat. Als het even meezit, hoeven ook de bewoners van de Kemphaanstraat niet al te lang meer met het vervelende uitzicht op dichtgeplankte woningen te zitten. Dus als het een beetje meezit, wordt er binnen niet al te lange tijd gebouwd voor onder meer starters en de nultredenwoningen voor senioren. Sociale woningbouw dus, zoals het hoort. Jammer, dat bij de bouw straks van de woongroepwoningen voor senioren van de Zilvervloot niet meer dan 8 van de 28 woningen voor huurders bestemd worden. Wij hopen dat het mogelijk zal zijn om uiteindelijk toch nog wat meer van deze woningen voor huurders te bestemmen. Hierop hebben wij bij de directie van Eemland Wonen ook aangedrongen.

Waar wij als bestuur van de Huurdersraad blij mee zijn is dat de directie van Eemland Wonen onze suggestie om huurders voorrang te verlenen bij de verkoop van daartoe gelabelde woningen, heeft overgenomen. Bij die verkoop, waarover meer te lezen valt op de vernieuwde website van Eemland Wonen, zijn de huurders die het langst een woning huren als eerste aan de beurt als er meerdere gegadigden voor een woning zijn.

Ik hoop en verwacht, dat we in de volgende editie van het Huurcontract kunnen melden dat er eindelijk schot is gekomen in de zo noodzakelijke nieuwbouw.

Tot slot nog dit. Op donderdag 19 mei vindt weer onze algemene huurdersvergadering plaats. Evenals vorig jaar in het gebouw van Speelvereniging Oosterkwartier. De uitnodiging voor deze bijeenkomst heeft u al ontvangen. Hopelijk heeft u de datum 19 mei al in uw agenda gezet. Wij rekenen op een grote opkomst en een goede vergadering. Een actieve en positieve deelname aan het behartigen van de belangen van alle huurders is in ons aller belang!

Namens de Huurdersraad Eemland
Liza Verbunt, voorzitter



Vrijwel alle projecten liggen op schema, initiatieven te over

Eemland Wonen bouwt in Baarn en daarbuiten

Het lijkt wel of de crisis in de woningbouw compleet aan Eemland Wonen voorbij gaat. Op dit moment wordt er hard gebouwd en er worden tal van plannen afgerond om in de nabije toekomst te gaan bouwen. Tijd voor een overzicht.

De Kwekerij in Baarn

Op het terrein van de voormalige kwekerij van firma Kuijer aan de Plataanlaan in Baarn, heeft Eemland Wonen twee complexen laten bouwen door aannemer Vos & Teeuwissen. Van het eerste complex werden op 7 april de sleutels aan de twaalf bewoners overhandigd door mevrouw P. Laseur. De bewoners hebben de woningen gekocht van Eemland Wonen, met Koopgarant. Dat wil zeggen dat de woningen met een flinke korting zijn verkocht, met de afspraak dat als de eigenaar later wil verkopen, de woningcorporatie de woning terugkoopt. Eventuele winsten - maar ook verliezen - worden volgens een bepaalde verhouding verdeeld.

Op hetzelfde terrein wordt in opdracht van Eemland Wonen een appartementencomplex gebouwd voor de tweede Woongroep voor Ouderen in Baarn. De eerste Woongroep is gevestigd in de voormalige Julianaschool, aan de Eemnesserweg in Baarn. Het nieuwe complex bestaat uit twaalf koopwoningen, twaalf huurwoningen en één gemeenschappelijke ruimte. De architectuur is prachtig! De feestelijke opening is voorzien in de komende zomer.



De Kwekerij in Baarn

Vogelbuurt in Baarn

Hoe staat het nu met de Vogelbuurt in Baarn? In ieder geval wordt, waarschijnlijk voor de bouwvakvakantie, gestart met de bouw van negen huurwoningen in de Kievitstraat. Aannemer Vastbouw bouwt energievriendelijke woningen, getekend door HM-architecten te Amsterdam.

De plannen voor het Parkgebouw op de plaats waar nu de Oosterstraatflats staan, vorderen in snel tempo. Er hoeft geen peperdure ondergrondse parkeervoorziening te worden aangelegd, nu de toekomstige bewoners voor een belangrijk deel zodanig zorgbehoevend zijn dat zij geen eigen auto meer hebben. Daardoor kon de parkeernorm naar beneden bijgesteld worden. In ieder geval zijn alle woningen bestemd voor senioren.



De Kievitstraat in Baarn

Met het bestuur van de gemeente Baarn wordt ook nog volop overlegd op welke wijze de overige 'gaten' in de Vogelbuurt kunnen worden gedicht. De buurt wordt hierbij betrokken. Het zal nog een kunst zijn om de uitgangspunten die de gemeenteraad destijds heeft vastgesteld, in een nieuw plan om te zetten. Het oude plan dat afgelopen winter in de gemeenteraad werd besproken, bleek op weerstand van buurtbewoners te stuiten. Het is dus puzzelen geblazen!

Jan Steenlaan in Baarn

Ook de bouw van seniorenwoningen aan de Jan Steenlaan te Baarn is een lastige opgave. Met de ambtenaren van de gemeente Baarn wordt gezocht naar een plan, waarin zoveel mogelijk woningen worden gebouwd, die goed passen in de omgeving. De bewoners van de huidige te slopen woningen, worden over alle stappen goed geïnformeerd.

Schaepmanlaanflats in Baarn

De vier Schaepmanlaanflats in Baarn, krijgen een extra woonlaag in de kap. De in totaal twintig nieuwe woningen zijn bedoeld voor starters. Doordat in de kap wordt gebouwd, blijven de flats net zo hoog als nu. De verouderde flats worden bovendien grondig gerenoveerd. Ook krijgt elke flat een lift, waarvoor een uitbouw aan de flats moet worden gemaakt. "Het loopt allemaal op schema. Wij willen een dezer maanden, zodra de uitplaatsingen op een bepaald niveau zijn, drie aannemers uitnodigen om in te schrijven", aldus Henk Boers, hoofd vastgoedontwikkeling van Eemland Wonen. Eemland Wonen hoopt nog dit jaar met de bouw te kunnen beginnen. Overigens worden de woningen in één van de vier flats te koop aangeboden aan jonge woningzoekenden.



Schaepmanlaanflats in Baarn

Sonneveltflats in Baarn

De Sonneveltflats in Baarn wachten een stevige opknabbeurt. Eemland Wonen streeft ernaar om daar eind dit jaar mee te beginnen. Het liefst had directeur Hans van der Velden gezien dat de flats 'opgetopt' worden, waarmee een extra woonlaag op het dak wordt bedoeld. "Dat was een paar jaar geleden helemaal rond, ook met de gemeente. Maar uiteindelijk werd het tegengehouden door de gemeenteraad. Een gemiste kans voor Baarn", zegt Van der Velden.

Andere projecten in Baarn

Op de hoek van de Goeman Borgesiuslaan en de Drakenburgerweg in Baarn, wil Eemland Wonen graag 37 starterswoningen bouwen. Nu het hier tegenover gelegen Shellstation heeft aangegeven dat het LPG-station verdwijnt - als er een nieuw tankstation kan worden gebouwd - is de korte afstand tussen de LPG-tank en de geplande nieuwbouw geen probleem meer. Starters staan in de startblokken om hier te gaan wonen!

En - eindelijk - durft Eemland Wonen het aan om de hoek Nieuw Baarnstraat/Amaliaan in Baarn te slopen en nieuwbouw te realiseren. In de afgelopen economische malaise was dit project te risicovol. Met projectontwikkelaar POG, van onder meer 't Geerke en Pra Nova, worden prachtige koopwoningen in de vrije sector gebouwd. Op de hoek komt een flinke winkel.

Gezondheidscentrum in Eemnes

Ook buiten Baarn wordt gebouwd. In Eemnes opent op 17 juni een heus gezondheidscentrum de deuren. Het centrum biedt plaats aan een apotheker, enkele huisartsen, verschillende therapeuten, een logopediste, twee psychologen en een organisatie voor maatschappelijk werk. Naar een naam voor het gebouw wordt nog gezocht, hiervoor is een prijsvraag uitgeschreven. Het gezondheidscentrum vervult een lang gekoesterde wens van menig Eemnesser en vormt een bijdrage aan de leefbaarheid van deze gemeente.



Gezondheidscentrum in Eemnes

Oude Pastorie in Huizen

Een prachtig complex voor 24 dementerenden gaat verrijzen achter de Oude Pastorie aan de Oranje Weeshuisstraat te Huizen. Zorgorganisatie King Arthur gaat dit complex van Eemland Wonen huren. Opvallend is het tempo waarin de projectontwikkeling plaatsvindt; de gemeente Huizen houdt de reputatie van een 'bouwende gemeente' hoog.



Oude Pastorie in Huizen

Koninginneweg in Hilversum

In het centrum van Hilversum wordt aan de Koninginneweg een kleinschalige woonvorm voor dementerenden neergezet. De nieuwste inzichten in de zorgwereld leren dat deze mensen er zeer gebaat bij zijn om in een levendige omgeving te wonen, uiteraard onder begeleiding. Eemland Wonen heeft in goed overleg met de gemeente Hilversum een prachtige plek gevonden om deze gedachte vorm te geven.

En zo zitten er nog meer plannen in de pijplijn in Baarn en omgeving. Eemland Wonen doet er alles aan haar functie als maatschappelijk ondernemer in Eemland waar te maken!

Einde gebruiksduur Blus Spray!



Enkele jaren geleden heeft Eemland Wonen aan alle huurders een Blus Spray uitgereikt om kleine branden te blussen. De houdbaarheidsdatum van deze Blus Spray, maart 2011, is bereikt. De Blus Spray mag dus niet meer gebruikt worden. Als u de Blus Spray nog heeft, kunt u deze inleveren bij de gemeente als klein chemisch afval.

Slepersactie een succes!

Met ingang van 1 januari 2011 heeft Eemland Wonen het beleid ingevoerd dat de huur uiterlijk de eerste van de maand betaald moet worden. Met een artikel in Huurcontract en een brief naar alle huurders die na de eerste van de maand betaalden, hebben wij u hiervan op de hoogte gebracht.

In samenspraak met Eemland Wonen kon voor de betreffende maandhuur een betalingsregeling worden getroffen, zodat de betaling van de huur kon worden rechtgezet. Eemland Wonen is positief verrast door de reacties van de huurders. Velen van u hebben begripvol gereageerd en hebben meegedacht om te komen tot een goede oplossing. Samen met de huurder is een betalingsregeling afgesproken voor één maandhuur, zodat de huur van de maand erna op tijd kon worden betaald.

Inmiddels is de actie een groot succes! Een groot deel van de huurders die na de eerste van de maand betaalden, de zogenaamde 'slepers', betalen inmiddels uiterlijk de eerste van de maand!

Om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe huurachterstanden door het zogenoemde 'slepen' ontstaan, zal Eemland Wonen regelmatig acties houden om het slepen te voorkomen.

Redactie

A. Bolk, F. van den Boomgaard, A.H. Visser.

Redactiesecretariaat

T.a.v. mevrouw A. Bolk
Postbus 268, 3740 AG Baarn
Telefoon (035) 548 50 50
Fax (035) 548 50 59

Vormgeving & Druk

BakkerBaarn

Ontwerp

AVEQ Creatieve Producties, Den Haag

Huurcontract is gedrukt met milieuvriendelijke inkt en op milieuvriendelijk papier.
Aan de inhoud van Huurcontract kunnen geen rechten worden ontleend.
Auteursrechten voorbehouden.

Vraag en antwoord: Verzekeringen

Eemland Wonen krijgt regelmatig algemene vragen van bewoners waarvan het antwoord voor meer bewoners belangrijk is. In deze nieuwe rubriek 'Vraag en antwoord' behandelen we deze vragen.

Vraag:

Wat kan ik als huurder het beste zelf verzekeren bij het huren van een woning en wat verzekert Eemland Wonen?

Antwoord:

U doet er verstandig aan om alles wat u als huurder zelf aanbrengt in de woning te verzekeren. Meestal wordt gekozen voor een inboedelverzekering. Als u goed verzekerd wilt zijn, dan volstaat een gewone inboedelverzekering echter niet. Beter is een zogenoemde 'Uitgebreide Gevaren Verzekering' (UGV). Bij een huurwoning is het namelijk belangrijk dat u naast de inboedel ook het zogenaamde 'huurdersbelang' verzekert. Onder dit 'huurdersbelang' wordt het volgende verstaan:

- De kosten van alle door de huurder in de woning aangebrachte veranderingen zijn voor zijn rekening;
- De kosten van behang-, schilder- en sauswerk, ongeacht of dit door de huurder zelf is aangebracht.

Als u toch een inboedelverzekering afsluit, of al heeft afgeslo-

ten, dan is het verstandig dat u uw verzekeraar vraagt of de kosten die vallen onder 'huurdersbelang' zijn meeverzekerd.

Verantwoordelijkheid Eemland Wonen

Eemland Wonen verzekert alle zaken die tot het moment van oplevering aard- of nagelvast in de woning aanwezig zijn. Deze verzekering dekt alle schade aan het gehuurde met uitzondering van zaken die de inboedel en het 'huurdersbelang' betreffen.

Gevolg schade

In geval van inbraak, brand of lekkages valt vaak slechts een deel van de schade onder de verantwoordelijkheid van Eemland Wonen. Water-, rook- en andere gevolgschade die de inboedel van de huurder of het 'huurdersbelang' betreft, worden in principe niet door de verzekering van Eemland Wonen gedekt. Eemland Wonen is alleen aansprakelijk voor deze 'gevolg schade', als deze is ontstaan door een duidelijke tekortkoming van Eemland Wonen. Uit de praktijk blijkt dat het aansprakelijk stellen van de verhuurder door een huurder een erg tijdrovend traject is, waarbij uiteindelijk bij toekenning, alleen de dagwaarde en niet de nieuwwaarde wordt vergoed. Het is daarom verstandig als u zelf een goed dekkende verzekering afsluit voor uw inboedel en voor alles wat onder 'huurdersbelang' valt. Het voorkomt dat we bij schade in een vervelende juridische strijd verwickeld raken.

Vraag toestemming aan vóór u aan het veranderen gaat!

Nieuw beleid voor het aanbrengen van veranderingen

Eemland Wonen heeft een nieuw beleid als het gaat om het zelf aanbrengen van veranderingen in de woning. Met dit nieuwe beleid geeft Eemland Wonen u meer mogelijkheden om uw woning naar eigen smaak aan te passen.

Het is fijn als u zich met wat veranderingen thuisvoelt in uw huurwoning. Eemland Wonen is coulant, maar u mag niet alles zonder meer veranderen in uw woning. Voor veel veranderingen heeft u eerst schriftelijke toestemming van Eemland Wonen nodig. Eemland Wonen blijft er als eigenaar van de woning namelijk verantwoordelijk voor, dat de woningen goed te verhuren blijven. Het belangrijkste is om voordat u begint met het veranderen van de woning, duidelijk heeft of u schriftelijke toestemming nodig hebt. Wanneer heeft u geen toestemming nodig en wanneer wel?

Wanneer is geen schriftelijke toestemming nodig?

Veranderingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt en/of verwijderd kunnen worden, mag u zonder toestemming uitvoeren. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan het behangen van de muren of het aanbrengen van gordijnrails.

Wanneer is schriftelijke toestemming nodig?

Als u een verandering in de woning aan wilt brengen die u bij verhuizing niet makkelijk of zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken, heeft u wél schriftelijke toestemming nodig van Eemland Wonen. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een vaste trap naar de zolder, het plaatsen van een dakkapel of het verwijderen van een binnenmuur.

Ook voor het vervangen van bepaalde voorzieningen heeft u vooraf schriftelijke toestemming nodig. Hierbij kunt u denken aan het vervangen van het keukenblok, het vervangen van het toilet door een zwevend toilet of het plaatsen van een ligbad met douchevoorziening in plaats van alleen een douche.

Kijk in de folder!

Als u schriftelijke toestemming nodig heeft om de verandering aan te brengen in de woning, kunt u bij ons op kantoor of op onze website www.eemlandwonen.nl een folder vinden met de titel: Veranderingen aanbrengen in de woning.

In deze folder staan onder andere de antwoorden op de volgende vragen:

- Hoe vraag ik toestemming aan?
- Wie verzorgt het onderhoud en het verzekeren van de verandering?
- Mag ik de verandering laten zitten als ik verhuis?
- Krijg ik een vergoeding voor de verandering als ik verhuis?

