

## Positie van 'de woningbouw' sterk veranderd

U hoort het nog vaak: "de woningbouw". Misschien gebruikt u zelf dat woord. Een verouderd woord inmiddels. "Woningbouwvereniging" is ook zo'n verouderd woord. Woningcorporatie is een modern begrip. Denkt u maar aan de Parlementaire Enquête Woningcorporaties.

### Taak

Vandaag de dag is de positie van bijna 400 woningcorporaties ingrijpend veranderd. De kern van de veranderingen is dat de overheid bepaald heeft dat de woningcorporaties als allerbelangrijkste taken hebben: het bouwen, verhuren, onderhouden en verkopen van sociale huurwoningen. In de vorige editie van Huurcontract is al aandacht besteed aan een aantal wijzigingen voortvloeiend uit de nieuwe Woningwet, die per 1 juli 2015 van kracht is. Dit artikel legt het accent meer op de financiële veranderingen, die voor een deel al dateren van voor de nieuwe Woningwet.

### Woningcorporaties, subsidies en belasting

Het is een hardnekkig misverstand dat woningcorporaties subsidies krijgen van de overheid. De tijd dat er woningen gebouwd en onderhouden werden met subsidies ligt al meer dan 20 jaar achter ons. Het enige financiële voordeel, maar wel erg belangrijk, is dat woningcorporaties een lagere rente betalen over leningen van banken dan alle andere bedrijven. En woningcorporaties lenen heel veel geld. Eemland Wonen heeft op dit moment 99 miljoen euro geleend. Die lage rente kan omdat de banken geen risico lopen dat een woningcorporatie de rente niet betaalt of zelfs de leningen niet aflost. Als een corporatie financieel zo slecht draait dat rente en aflossing niet betaald kunnen worden, dan springen eerst alle andere corporaties bij. Mocht de gezamenlijke spaarpot van de corporaties die zij hebben niet voldoende zijn, dan springen gemeenten en de rijksoverheid bij.

Woningcorporaties betalen sinds een aantal jaar wel belasting. Daarnaast betaalt Eemland Wonen in 2015 1,8 miljoen aan "verhuurdersheffing" (een soort belasting) en die loopt op naar 2,2 miljoen in 2021. Dat is omgerekend momenteel ongeveer € 60,- per maand per woning en het zal oplopen naar € 70,- per maand per woning in 2021. En dit is het minimale bedrag dat corporaties per woning af moeten dragen aan verhuurdersheffing. De overheid heeft aangegeven dat als de totale uitgaven van de huurtoeslag stijgen ook de verhuurdersheffing verder

op zal lopen. Eigenlijk is er niet echt sprake van een **verhuurdersheffing** want de belangrijkste inkomstenbron om deze heffing te voldoen zijn de huren. Beter is om de heffing in navolging van de Woonbond en vele andere vertegenwoordigers van de huurders **huurdersheffing** te noemen.

Een andere maar veel kleinere, inkomstenbron voor het betalen van de heffing is de opbrengst uit de verkoop van woningen. De verkoop van woningen heeft echter vaak ook als doel investeringsruimte te creëren voor nieuwbouwprojecten. Dit is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat het woningbezit over het geheel gezien blijft aansluiten bij de woningwensen van de te huisvesten doelgroep. Al het geld dat naar de verhuurdersheffing gaat kan niet besteed worden aan investeringen in nieuwbouw of in bestaande woningen, die rechtstreeks ten goede komen aan toekomstige en zittende huurders.

### Woningzoekenden ....

#### en huurtoeslag:

Voor mensen die op zoek zijn naar een (andere) huurwoning en die recht hebben op huurtoeslag verandert er vanaf 1 januari 2016 iets. De wet regelt dat als u alleen bent of met zijn tweeën én u recht op huurtoeslag heeft, u een woning kunt huren met een huurprijs van maximaal € 576,87. Bestaat uw huishouden uit drie of meer personen en heeft u recht op huurtoeslag dan is de maximale huur van de woning € 618,24. Huurt u nu een woning en heeft u recht op huurtoeslag dan verandert er niets.

#### en een inkomen hoger dan € 34.900:

Tot voor kort mochten woningcorporaties jaarlijks maximaal 10% van de te verhuren woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911. De overheid is eigenlijk van mening dat mensen die meer dan dat bedrag verdienen, geen sociale huurwoning mogen gaan huren.

Vervolg op pagina 2



### WIJZIGING OPENINGS- EN BELTIJDEN KANTOOR EEMLAND WONEN

VANAF 4 JANUARI 2016 ZIJN DE OPENINGS- EN BELTIJDEN MAANDAG T/M DONDERDAG VAN 8.00 UUR TOT 12.30 UUR EN VRIJDAG VAN 8.00 tot 12.00 UUR.

U kunt ons kantoor 's middags alleen nog op afspraak bezoeken.

De onderhoudslijn van Eemland Wonen is zoals eerder aangekondigd op werkdagen van 8.00 tot 10.00 uur te bereiken via telefoonnummer (035) 548 50 54.



### VERDER IN DEZE UITGAVE

- LANGER THUIS? **2**
- MEER VOOR MINDER **3**
- PLANMATIG ONDERHOUD 2016 **4**
- NIEUWE ENTREEPARTIJ EEMLAND WONEN **4**

# Langer thuis?

**U woont prettig in uw woning. Toch wordt het steeds moeilijker om u dagelijks te redden in en rond uw woning. Een tijdje geleden was het nog makkelijk om dan verschillende aanpassingen in uw woning vergoed te krijgen door de gemeente via de WMO.**

Inmiddels is de wet- en regelgeving rondom aanpassingen van woningen veranderd. Steeds vaker worden (noodzakelijke) aanpassingen niet meer vergoed door de gemeente. De gemeente wil u nog steeds graag van dienst zijn om samen met u te kijken welke voorzieningen u nodig heeft. Ook kijken de medewerkers van de gemeente graag met u mee welke mogelijke oplossingen er zijn om toch langer zelfstandig in uw huidige woning te kunnen blijven wonen. Het kan echter zijn dat zij u adviseren om te verhuizen naar een voor u geschiktere woning, zoals bijvoorbeeld een gelijkvloerse woning.

Sommige aanpassingen kunt u zelf doen. Zo verkoopt elke bouwmarkt tegen een redelijke prijs gebruikelijke voorzieningen.

Heeft u zelf wel eens gedacht aan:

- een drempelhulp
- beugels
- een extra leuning aan de andere zijde van de trap
- een verhoogde toiletpot
- een eenhendel mengkraan
- teruggebogen deurklinken en trapeuningen, waar u niet achter blijft haken.
- verlichtingstrips of een lamp met bewegingssensor



Wilt u één van bovenstaande aanpassingen in uw woning aanbrengen dan kunt u het beste even contact opnemen met Eemland Wonen. Voor een aantal aanpassingen geldt dat u deze vooraf bij ons moet aanvragen. Eemland Wonen beoordeelt de aanvraag en geeft u aanwijzingen hoe u de voorziening het beste aan kunt brengen om schade aan de woning te voorkomen. Eemland Wonen regelt en betaalt de voorziening echter niet voor u. Dit dient u zelf te doen.

Naast deze aanpassingen kunt u natuurlijk ook een aantal maatregelen nemen die niets kosten. Hiermee kunt u ongelukjes voorkomen.

Denkt u hierbij aan:

- losliggende snoeren wegwerken
- niet op een stoel of kruk gaan staan
- voorkomen dat u moet bukken of hoog reiken om bij uw spullen te komen
- geen kleden of douchematjes gebruiken
- geen losse spullen op de trap leggen

## ≡ ADVIES

Heeft u een advies nodig over hoe u in uw woning kunt blijven wonen? Dan kunt u contact opnemen met het loket wonen en zorg van de gemeente Baarn. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website van de gemeente Baarn, [www.baarn.nl](http://www.baarn.nl).

## Positie woningbouw VERVOLG VAN PAGINA 1

Vanaf 1 juli 2015 is de toewijzingsruimte aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 wat ruimer. Dit omdat bleek dat mensen die wat meer verdienen nauwelijks een woning kunnen kopen en ook geen vrijesectorwoning met een huur van bijvoorbeeld € 950,- kunnen huren. Tot 2021 mag 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 (prijspeil 2015). Van deze 20% mag weer maximaal de helft toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de € 38.950,-, zij het dat voor deze 'vrije ruimte' voorrangregels gelden.

≡ **Kerntaak overeind houden ... en keuzes maken**  
Woningcorporaties zullen de broekriem moeten aanhalen

en hierin keuzes moeten maken. Overeind blijft immers dat woningcorporaties werken voor de mensen met een smalle beurs. De keuzes variëren van minder investeren, nadenken over het betaalbaar houden en maken van bestaande en nieuw te verhuren woningen en de hoeveelheid woningen in de verkoop. Verder dienen we kritisch te zijn op de omvang van het personeelsbestand in relatie tot minder 'franje' in de dienstverlening aan huurders. Eemland Wonen zal in 2016 nog knopen moeten doorhakken. Eén knoop is alvast doorgehakt. Met ingang van 2016 kunt u in de ochtend als vanouds bij ons terecht en kunt u ons blijven bellen, maar in de middag is het kantoor gesloten en zijn we ook telefonisch niet meer bereikbaar. Op afspraak blijft u van harte welkom.

*Eemland  
Wonen  
wenst u  
Prettige  
Kerstdagen  
en een  
Gelukkig  
Nieuwjaar*



## WONINGVERBETERINGEN VERDIENEN ZICHZELF TERUG

# Meer voor minder

**Comfortabel én energiezuinig wonen is belangrijk. Voor uw portemonnee en het milieu. Daarom startte Eemland Wonen begin dit jaar met een ambitieus plan om bij een groot aantal woningen vele verbeteringen door te voeren zoals isolatie en betere ventilatie. De eerste woningen zijn inmiddels klaar. Twee bewoners maken u deelgenoot van hun ervaringen.**

Hetty Schuitema (75) is net jarig geweest. Haar gang hangt vol met prints van leeuwen. "Ik ben een leeuw hé, vandaar", zegt ze. Ze woont al 50 jaar in haar verzorgde huurwoning. Nu is ze alleen, maar ooit woonde ze hier met zes kinderen en haar echtgenoot die al 25 jaar geleden overleed. "Op de vier slaapkamers stonden vier stapelbedden en zo hebben we het gereg", zegt Hetty die voor haar leeftijd zeer vitaal is. Net zoals 143 andere bewoners van Eemland Wonen, ontving Hetty begin dit jaar een brief waarin werd gevraagd deel te nemen aan een woningverbeteringstraject waarin vooral aandacht zou zijn voor isolatie en ventilatie. "Ik heb dat uitvoerig besproken met mijn kinderen. Uiteindelijk kwamen we tot de conclusie dat ik het zeker moest doen. Het comfort zou een stuk vergroot worden en het energieverbruik zou dalen. De 24 euro die het mij meer gaat kosten, de huurverhoging dus, haal ik er per maand makkelijk uit hebben we berekend. Mijn zoon zegt dat het per maand zeker dertig euro aan energiebesparing oplevert, naast het feit dat het een stuk comfortabeler wordt."

### ≡ TOCHT VERLEDEN TIJD

Inmiddels zijn alle werkzaamheden aan het huis van Hetty afgerond. "Ik ben er erg blij mee", vat ze samen. "De aannemer heeft netjes gewerkt, alles werd afgedekt en na afloop van een klus werd er ook opgeruimd. Kijk, dat je tijdens het werk wat stof, vuil en lawaai krijgt, dat is niet te vermijden. Als je vooruit wilt, hoort dat er nu eenmaal bij. Maar er werd netjes gewerkt, ik zorgde voor een kopje koffie en het ging van een leien dakje. Het meest blij ben ik met de isolatie van het dak. Daar zaten echt zulke kieren in, dat je zo naar buiten kon kijken. Het zorgde niet alleen voor verlies van warmte, het zorgde ook voor tocht. Als het hard waaide, stonden de deuren boven te rammelen. Dat is nu verleden tijd. Je merkt het direct. Boven is het nu aangenaam en de tocht is verdwenen." Op het dak



'DE BOUWVAKKERS WERKTEN NETJES, VERTELLEN DUIDELIJK WAT EN HOE ZE IETS GINGEN DOEN EN ZORGDEN DAT DE OVERLAST ZOVEEL MOGELIJK BEPERKT BLEEF. NIETS DAN LOF VOOR DE AANNEMER'

werden zonnepanelen aangebracht. Over het rendement kan Hetty nog niets zeggen. "Nee, ze liggen er eigenlijk net op en ik denk dat ik pas volgende zomer echt kan zeggen hoeveel elektriciteit ze opwekken. Ik geloof dat ik dat ook kan volgen op mijn computer. Dat moet ik nog uitzoeken." Bij Hetty werd ook vloerisolatie aangebracht en spouwmuurisolatie, isolerend glas was al aanwezig. "Hier in de hoek had ik zo'n koud plekje op de vloer, precies waar ik altijd aan de tafel zit, dat is nu verholpen." Om de afvoer van vochtige lucht te verbeteren, werd in de douche een ventilator aangebracht. "Ja, ben ik ook blij mee. Nu wordt de vochtige lucht goed afgezogen en beslaat mijn spiegel minder snel." Of ze het weer zou doen? "Zeker hoor, ik woon er fijner door en ik bespaar ook nog. De burens zagen de verbeteringen en hebben toen besloten ook mee te doen. Heb ik toch het goede voorbeeld gegeven", lacht ze.

### ≡ KOELER ÉN WARMER

Ook buschauffeuse Sandra Groeneveld (44) besloot mee te doen. Ze woont samen met haar zoon Gino al bijna tien jaar in een eengezinswoning van Eemland Wonen. "Besparen én meer wooncomfort. Dat waren voor mij de redenen om de verbeteringen te laten uitvoeren", zegt ze. Net zoals bij Hetty werd gestart met het aanbrengen van dakisolatie. "Dat verschil merk je direct. Voorheen was het óf te koud óf te warm op zolder. Nu is het in de zomer koel, dat heb ik al gemerkt. Dus in de winter

zal het ook zeker schelen in de stookkosten." In de woonkamer werd net zoals bij Hetty een ClimaRad geplaatst. Dat is een mini warmteterugwin-installatie die tevens ventileert en lucht filtreert, en daarmee energiezuinig kan verwarmen. "Het ziet er mooier uit als een gewone radiator en de monteur heeft me de werking uitgelegd", zegt Sandra. In het begin piepte een van de ventilatoren maar dat is nu verholpen. Over de manier waarop de werkzaamheden werden uitgevoerd is Sandra tevreden. "Zeker, de mannen werkten netjes, vertelden duidelijk wat en hoe ze iets gingen doen en zorgden dat de overlast zoveel mogelijk beperkt bleef. Niets dan lof voor de aannemer, echt waar. Ik heb onregelmatige diensten dus ik kon niet altijd thuis zijn, maar ik had voldoende vertrouwen om mijn sleutel af te geven en de mensen hun werk te laten doen. Dat hebben ze niet beschaamd. Nou ja, met de spouwmuurisolatie is een aardenwerk muurvlinder kapot gevallen en daar heb ik melding van gemaakt. Ze wilden het vergoeden, maar ik heb het maar laten zitten. Zo'n ramp was het nu ook weer niet."

### ≡ ELEKTRICITEITSMETER DRAAIT TERUG

Ook op het dak van Sandra zijn zes zonnepanelen geplaatst die aangesloten zijn op een slimme meter. Een slimme meter kan op afstand worden uitgelezen maar maakt het ook mogelijk dat als de panelen elektriciteit opwekken die niet door het huishouden wordt verbruikt, deze elektriciteit kan worden teruggeleverd aan het net, waardoor de meter niet vooruit loopt, maar achteruit. Voor de hoeveelheid stroom die u teruglevert, ontvangt u van uw energieleverancier een vergoeding per kWh. "Het is nu nog te vroeg om het verschil te zien, maar mijn energieleverancier heeft al contact met mij opgenomen om het maandbedrag naar beneden bij te stellen. Ik betaalde meer dan nodig was, hadden zij al geconstateerd", zegt Sandra enthousiast. Haar hond Toby gelooft het ondertussen wel. Hij is lekker in zijn mand gaan liggen.

In de keukendeur en de voordeur is het enkelglas vervangen voor HR++ glas. Dat bespaart niet alleen energie, het zorgt er ook voor dat het stiller wordt in huis, aangezien buitengeluiden moeilijker kunnen doordringen. Sandra: "Al met al toch een hoop verbeteringen. Natuurlijk moet ik straks per maand € 24,- meer gaan betalen, maar ik weet bijna zeker dat ik meer ga terugverdienen door de besparing op gas en licht en daarnaast krijg ik meer wooncomfort. Ik hoop op een meer-voorzonder dus. Mijn buurvrouw heeft het even aangekeken en is nu ook overtuigd. Bij haar gaan ze binnenkort aan de slag."



'IK HEB HET VOORSTEL VAN EEMLAND WONEN UITVOERIG BESPROKEN MET MIJN KINDEREN. UITEINDELIJK KWAMEN WE TOT DE CONCLUSIE DAT IK HET ZEKER MOEST DOEN. HET WOONCOMFORT ZOU VERGROOT WORDEN EN HET ENERGIEVERBRUIK DALEN'

# Planmatig onderhoud 2016

**Verbeteren woningen: in 2016 krijgen naar verwachting 244 huurders een aanbieding om de woning te laten verbeteren. De aanbieding bestaat uit een combinatie van energiebesparende maatregelen en comfortverbetering. Het betreft adressen met een groene kleur.**

In 2016 gaat Eemland Wonen bij een deel van het woningbezit planmatig onderhoud uitvoeren. Dit onderhoud bestaat veelal uit buitenschilderwerk, houtrotherstel en herstellen van voegwerk van gevels en raamdorpelstenen. Hieronder een overzicht van wat we in 2016 bij welke woningen gaan doen.

## ≡ BUITENSCHILDERWERK EN HOUTROTHERSTEL

- Bosstraat 1a 1 woning
- Colijnlaan 5 t/m 23 10 woningen
- Gaslaan 30 t/m 44 8 woningen
- Irisstraat 1, 3, 7, 9 en 11 5 woningen
- Irisstraat 16-28, 32-42 en 46 14 woningen
- Kempphaanstraat 60 t/m 66 4 woningen
- Lepelaarstraat 79, 81, 85, 87, 89 en 95 6 woningen
- Lindenlaan 9, 39 t/m 51 8 woningen
- Nachtegaallaan 24 t/m 36 en Nachtegaallaan 36a t/m 36c 10 woningen
- Roerdompstraat 1, 3, 7 t/m 15, 19 en 23 9 woningen
- Wibautlaan 1 t/m 15 8 woningen
- Zuringlaan 6, 10, 12, 16 t/m 20 en 24 7 woningen

## ≡ BUITENSCHILDERWERK, HOUTROTHERSTEL EN WAAR NODIG GEDEELTELIJK HERSTEL VAN VOEGWERK:

- De Aak 1 t/m 3, 5 t/m 29 en 32 (even en oneven) 29 woningen
- De Jol 1, 3, 13, 15 4 woningen

- De Jol 10 en 14 2 woningen
- De Geerenhof 1 t/m 17 (even en oneven) 17 woningen
- De Punter 1 t/m 7, 11, 15 en 17 7 woningen
- De Punter 2, 4, 8 t/m 12 5 woningen
- De Schouw 2 t/m 14 7 woningen
- De Schouw 5, 19 en 21 3 woningen
- De Tjalk 3, 7, 11, 13 en 23 5 woningen
- Groen van Prinstererlaan 2 t/m 12 8 woningen
- Het Galjoen 29 t/m 34 (even en oneven) 6 woningen
- Lysterbeslaan 1 t/m 101 51 woningen
- Lysterbeslaan 2 t/m 12 6 woningen
- Plataanlaan 29 t/m 43 8 woningen
- Schaepmanlaan 1 t/m 13 7 woningen
- Schaepmanlaan 4, 6 2 woningen
- Schaepmanlaan 168 t/m 176 en 182 t/m 190 10 woningen
- Thorbeckelaan 4 t/m 20 en 44 t/m 64 20 woningen
- 't Jaagpad 1,3 en 8 3 woningen

## ≡ BUITENSCHILDERWERK, HERSTEL HANG- EN SLUITWERK EN VERVANGEN GEVELBEKLEDING

- Leeuwerikweide 2 t/m 104 52 woningen
- Zwanenweide 110 t/m 119 5 woningen

Naast de genoemde werkzaamheden wordt er in 2016 bij 90 woningen de cv-ketel vervangen.

We gaan in 2016 ook verder met het verbeteren van de woningvoorraad. In 2016 krijgen de huurders van de



groen gemarkeerde woningen en ook de huurders van onderstaande woningen een aanbod van Eemland Wonen om de woning te laten verbeteren naar minimaal energielabel B.

- Dahliastraat 1, 7 t/m 17 en 21 t/m 29 12 woningen
- Elzenlaan 1 t/m 15, 19 t/m 33 en 2 t/m 20 26 woningen
- Essenlaan 7,9, 11, 15 en 17 5 woningen
- Goudenregenlaan 2 t/m 8, 12 t/m 34 en 1 t/m 35 34 woningen
- Hyacinthstraat 22 t/m 30 5 woningen
- Irisstraat 2 t/m 12 6 woningen
- Israëlsstraat 25, 33, 35 en 37 4 woningen
- Madurastraat 6, 8a en 8c 3 woningen
- Thorbeckelaan 4 t/m 20, 44 t/m 64 20 woningen

Voor de woningen in de Botenbuurt (De Aak, De Jol, De Punter, De Schouw, De Tjalk en Het Galjoen) waar het buitenschilderwerk op de kalender staat in 2016 geldt dat momenteel de financiële haalbaarheid van het verbeteren van de woningen onderzocht wordt.

## Nieuwe entreepartij Eemland Wonen

Ook het kantoor van Eemland Wonen heeft onderhoud nodig. Onlangs is de draaideur bij de hoofdentree vervangen door een sluis met twee automatische deuren. De deuren gaan niet tegelijk open. Dit betekent dat u even in de sluis moet wachten voor de andere deur open gaat.



## ≡ REDACTIE

A. BOLK, F. VAN DEN BOOMGAARD, A.H. VISSER.

REDACTIESECRETARIAAT  
T.A.V. MEVROUW A. BOLK  
DE GEERENWEG 4, 3741 RS BAARN  
TELEFOON (035) 548 50 50

VORMGEVING & DRUK  
BAKKERBAARN

ONTWERP  
AVEQ CREATIEVE PRODUCTIES, DEN HAAG

Huurcontract is gedrukt met milieuvriendelijke inkt en op FSC®-papier.  
Aan de inhoud van Huurcontract kunnen geen rechten worden ontleend.

Auteursrechten voorbehouden.

