

## ≡ Ongelijkheid in huurprijzen...

Alle mensen betalen bij dezelfde bakker dezelfde prijs voor hetzelfde brood. Dit vindt iedereen heel normaal. Bij huurwoningen is echter sprake van grote verschillen in de huurprijzen, ook al zijn deze woningen nagenoeg identiek. Waar zit 'm dat in?

### ≡ HUURPRIJSVERSCHILLEN:

Het lijkt er op dat heel veel bewoners een verschil in huurprijs normaal vinden. Toch is de vraag of dit wel zo normaal is. Zo kan het voorkomen dat twee burens voor dezelfde woning heel verschillende huurprijzen betalen die door de jaarlijkse huurverhoging alleen maar verder uit elkaar gaan lopen. De prijsstijging bij een huurwoning van € 475,- gaat nu eenmaal minder hard dan een prijsstijging bij een woning van € 628,-.

### ≡ GELIJKE INKOMENS

Sommige eengezinswoningen hebben een huurprijs van minder dan € 400,- en dat terwijl een jongere onder de 23 jaar voor een studio of éénkamerappartement al € 409,- betaalt. Het verschil is nog opmerkelijker indien we bedenken dat de inkomens van de huurders (nieuwe en al lang zittende bewoners) ongeveer hetzelfde kunnen zijn. Er is sprake van een ongelijkheid in huurprijzen tussen huurders die ergens al lang wonen en huurders die nu een woning gaan huren.

### ≡ HUURSOMBENADERING

Om de prijsverschillen een beetje te verminderen geldt per 1 januari 2017 de huursombenadering voor woningcorporaties. Binnen deze benadering wordt de totaal toegestane huursomstijging per kalenderjaar door de overheid vastgesteld. Voor 2017 geldt dat de totale huurstijging van alle sociale huurwoningen niet boven inflatie + 1% uit mag komen. Voor het berekenen van de totale huursomstijging worden zowel de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli als de huurprijsaanpassingen bij nieuwe verhuringen meegerekend. De achterliggende gedachte



van deze benadering is dat corporaties het verschil in huurprijs tussen bestaande en nieuwe huurovereenkomsten door een flexibeler huurprijsbeleid kleiner kan maken, hetgeen de doorstroming bevordert.

### ≡ BELEIDSVRAAG

Deze benadering stelt corporaties voor een beleidsvraag. Hoe gaan we de totale huursomstijging van "inflatie + 1%" verdelen tussen de jaarlijkse huurverhoging en de nieuwe verhuringen? Indien we de huursombenadering gebruiken zoals deze bedoeld is dan zal bij de jaarlijkse huurverhoging meer dan andere jaren gekeken worden naar het totaalplaatje. De woningen waarvan de huur nu erg laag is in verhouding tot de maximale huurprijs krijgen een hogere huurverhoging dan de woningen waar

van de huurprijs al hoog is. De maximale huurverhoging per 1 juli 2017 mag inflatie + 2,5% bedragen. Door de woningen met een lage huur dus een huurverhoging te geven van inflatie + 2,5% en de woningen met een hoge huur alleen een huurverhoging van inflatie komen de huurprijzen dichter bij elkaar te liggen. Om deze gedachte inzichtelijker te maken is onderaan deze pagina een fictief rekenvoorbeeld weergegeven. Op zich is het volgens Eemland Wonen niet vreemd dat woningen, die veel kwaliteit hebben en een lage huurprijs, een hogere huurverhoging krijgen. En dat woningen die gelet op de kwaliteit een hoge huurprijs hebben op 1 juli een lage huurverhoging krijgen.

Het kan in de komende jaren voor gaan komen dat huurders met een erg hoge huur geen huurverhoging hoeven te betalen en huurders met een lage huur juist een hogere huurverhoging moeten gaan betalen. Alleen op deze manier worden de huidige grote huurprijsverschillen tussen gelijke woningen rechtgetrokken zodat iedere huurder straks weer ongeveer hetzelfde betaalt voor het product. Net zoals voor hetzelfde brood bij de bakker.

Fictief voorbeeld:

Aantal woningen	Gemiddelde huurprijs per woning	Huuropbrengst op 1-1-2017	Huursombenadering (inflatie + 1%)	Huuropbrengst 31-12-2017	Huurprijs per woning
2000	€ 500,00	€ 1.000.000,00	1,5%	<b>€ 1.015.000,00</b>	€ 507,50

Iedereen dezelfde huurverhoging

Aantal woningen	Gemiddelde huurprijs per woning	Huuropbrengst op 1-1-2017	Huurverhoging	Huuropbrengst 31-12-2017	Huurprijs per woning	Huurprijsverschil
1000	€ 400,00	€ 400.000,00	1,5%	€ 406.000,00	€ 406,00	<b>verschil € 203,-</b>
1000	€ 600,00	€ 600.000,00	1,5%	€ 609.000,00	€ 609,00	
				<b>€ 1.015.000,00</b>		

Variabele huurverhoging

Aantal woningen	Gemiddelde huurprijs per woning	Huuropbrengst op 1-1-2017	Huurverhoging	Huuropbrengst 31-12-2017	Huurprijs per woning	Huurprijsverschil
1000	€ 400,00	€ 400.000,00	3%	€ 412.000,00	€ 412,00	<b>verschil € 191,-</b>
1000	€ 600,00	€ 600.000,00	0,5%	€ 603.000,00	€ 603,00	
				<b>€ 1.015.000,00</b>		

### ≡ VERDER IN DEZE UITGAVE

- VAN DE HUURDERSRAAD **2**
- KRINGLOOPWINKEL ACHTER DE SCHERMEN **2**
- PRESTATIEAFSPRAKEN **3**
- PLANMATIG ONDERHOUD 2017 **3**
- OPBRENGSTEN ZONNEPANELEN PILOT **3**
- DE OUDE WERF - JONGERENWONINGEN **4**
- GEUR & FLEUR **4**
- WAAR GAAT UW HUUR AAN OP **4**

# KringloopCentrum Baarn

Kringloopcentrum Baarn aan de Tolweg telt zo'n honderdvijftig bezoekers per dag. Ooit opgericht om minder bedeelden van goede bruikbare spullen te kunnen voorzien, tegenwoordig is het KringloopCentrum een plek om avontuurlijk te winkelen.

## GEZELLIG DRUK

Het is gezellig druk in het KringloopCentrum. Nu de feestdagen naderen, maken veel bezoekers dankbaar gebruik van het ruime aanbod van allerhande kerstdecoratie. Niet zo verwonderlijk, want voor een prikkie koop je hier kunstnaaldbomen, kerstballen, lampjes en andere sfeer verhogende kerstversiering. Soms zit het materiaal nog in de originele verpakking, niet of nauwelijks gebruikt. Veel mensen komen hier om alleen even rond te snuffelen. Ze bekijken een oud kastje, passen een vintage leren jas of kopen een pannenset voor een kind op kamers. Jong, oud, rijk of arm, het KringloopCentrum is er voor iedereen. Betaalbare (merk)kleding, leuke accessoires en huis- tuin- en keukenspullen tegen spotprijzen. Alles is gebruikt, maar wat zou dat? Weggooien is zonde. Je kunt het zo gek niet bedenken of het ligt wel ergens in de winkel - van koffiekopje tot compleet dressoir. Best verkochte artikelen? Dat zijn de boeken! Van de laatste bestsellers tot fraai vormgegeven kookboeken, van reisgids tot kinderboek. Alles is netjes gerangschikt en voor een habbekrats te koop.

## OP DE WEEGSCHAAL

Aan de achterkant van het centrum is het een komen en gaan van mensen die hun gebruikte spullen hier gratis kunnen achterlaten. Alsof we in december massaal schoon schip maken om met een opgeruimd huis het nieuwe jaar te beginnen. Vooral gebruikte kleding, boe-

ken en huisraad komen met honderden kilo's tegelijk binnen. Er is zelfs een hoek voor gebruikte fietsen. Alles wat binnenkomt wordt gewogen op een reusachtige weegschaal. Deze registratie is nodig om vast te stellen hoeveel tonnagevergoeding het KringloopCentrum van de gemeente Baarn ontvangt. Dit is naast de opbrengst van de verkoop in de winkel een belangrijke bron van inkomsten, want subsidie krijgt het centrum niet. Al lijkt het onbegonnen werk, de kringloopmedewerkers hebben alles even in hun handen gehad. Ze willen voor geen goud dat ene bijzondere stuk missen, zoals een Jugendstil kastje, antieke sieraad of spijkerbroek van een duur merk.

## IN DE VEILINGKAST

KringloopCentrum Baarn vormt samen met Bunschoten-Spakenburg en Nijkerk één geheel. In Baarn werken negen vaste krachten en circa 30 vrijwilligers. De organisatie biedt tevens plaats aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Een van de belangrijkste taken is het bepalen wat direct bij het afval belandt, want lang niet alles is geschikt voor hergebruik. Dat moet als gescheiden afval worden afgevoerd, zo milieuvriendelijk mogelijk. De 'echte pareltjes' - een schitterende antieke vaas, een gouden armband, een uniek speelgoedtreintje van blik - komen in een speciaal ingerichte veilingkast. Op deze mooie hebbedingetjes kan je in de winkel of online een bod uitbrengen. Net als bij een echte veiling! Kijk ook op [www.kcbaarn.nl](http://www.kcbaarn.nl).



## Van de huurdersraad

Nu de Huurdersraad, door het vaststellen van de nieuwe Woningwet, betrokken dient te worden bij het nemen van besluiten, schuift zij steeds vaker aan bij verschillende overleggen.

Met de gemeente Baarn en Eemland Wonen, zijn de prestatieafspraken besproken en vastgesteld. Onderwerpen waarover gesproken is, zijn omvang en beschikbaarheid van de sociale voorraad van (huur) woningen, de betaalbaarheid, het verduurzamen van de woningen, de leefbaarheid en, zeker niet onbelangrijk, het huisvesten van specifieke doelgroepen. Voor de Huurdersraad zijn belangrijk: het voldoende bouwen van sociale huurwoningen, het maximaal verkopen van 20 huurwoningen per jaar en het vaststellen van het huurbeleid 2017.

De Huurdersraad heeft deelname aan het overleg als prettig en constructief ervaren, waarbij ook door hen ingebrachte onderwerpen zijn aangescherpt of opgenomen.

De afgelopen maanden heeft het bestuur van de Huurdersraad ook met de directie van Eemland Wonen overleg gevoerd over de voorgenomen huurverhoging 2017. Dit overleg is nog niet afgerond, omdat het door Eemland Wonen ingenomen standpunt niet door het bestuur van de Huurdersraad gedeeld wordt. Partijen hebben nu besloten dit onderwerp tot januari 2017 te laten rusten. Januari a.s. wordt namelijk het experiment m.b.t. het tweehurenbeleid door Eemland Wonen geëvalueerd, waarbij ook de financiële consequenties betrokken worden. Aan de hand van de uitkomst hiervan, kan Eemland Wonen mogelijk bij een aantal huurders de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. En dat is juist, waar de schoen voor de Huurdersraad wringt. De Huurdersraad heeft daarom verzocht bij de evaluatie betrokken te worden alsmede welke criteria gehanteerd worden om wel/niet de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Wordt dus vervolgd.....

Donderdag 17 november vond de jaarlijkse thema-avond plaats. Jammer dat er weinig huurders aanwezig waren. Want door het inzichtelijk maken van het besteden van de huuropbrengsten en verkopen van woningen, gaven directie en medewerkers een kijkje 'in de keuken' met betrekking tot het betalen van heffingen, belastingen, onderhoudskosten (zowel dagelijks onderhoud, mutatie onderhoud, planmatig onderhoud en woontechnisch onderhoud), kosten leefbaarheid, bedrijfslasten, kosten verduurzaming en rente door Eemland Wonen.

U ziet, een scala van overleggen en het (mede) organiseren van een thema-avond. Het bestuur van de Huurdersraad bestaat momenteel uit vier leden. Daarom doet het een beroep op u, als huurder, om het bestuur van de Huurdersraad te komen versterken. Woont u eens een keer een bestuursvergadering van de Huurdersraad bij. Het verplicht u tot niets, maar u zult een indruk krijgen waar het bestuur zich (allemaal) mee bezig houdt.

Mag ik zeggen, tot de volgende bestuursvergadering.....

Luc Pietersen,  
secretaris Huurdersraad Eemland

## Onderhoud en verduurzaming in 2017

In 2017 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 de adressen die ingepland zijn. We gaan in 2017 ook verder met het verbeteren van de woningvoorraad. In 2017 krijgen 350 huurders van de groen gemarkeerde woningen een aanbod van Eemland Wonen om de woning te laten verbeteren naar een EI-waarde kleiner dan 1,4 (gelijkwaardig met het oude energielabel B). Deze aanbieding bestaat uit een combinatie van energiebesparende maatregelen, comfortverbetering en plaatsing van zonnepanelen. Tot slot is voorzien dat er 90 cv-ketels worden vervangen.



### PLANMATIG ONDERHOUD 2017

Acacialaan 47 t/m 55  
 Bosstraat 13 t/m 69  
 Esdoornlaan 3 t/m 11, 14, 15, 17, 16 t/m 24  
 Goeman Borgesiuslaan 3 t/m 13  
 J.F. Kennedylaan 1 t/m 15  
 J.F. Kennedylaan 10 t/m 40, 66 t/m 84, 67 t/m 89, 93, 95  
 J.F. Kennedylaan 17 t/m 33  
 Kemphaanstraat 12 t/m 22  
 Leeuwerikweide 2 t/m 104  
 Lepelaarstraat 27 t/m 41  
 Liendertseweg 112 a t/m c, 112, 112-2, 112-3 Amersfoort  
 Lindenlaan 20 t/m 48  
 Lommeroord 1 t/m 62 even/oneven  
 Mollerusstraat 11, 11a, 13, 13a  
 Mr. De Groothof 2 t/m 10  
 Nachtegaallaan 38 t/m 46, 50  
 Oosterstraat 56a, 56b, 58, 58a, 58b, 60, 60a  
 Prof. Buyslaan 1 -0001 t/m 1 -0021 even/oneven  
 Prof. Buyslaan 13 t/m 37, 41, 57, 65  
 Prof. Buyslaan 4 t/m 12, 16 t/m 32, 5 t/m 11  
 Prof. Fockema Andreaelaan 1, 3, 5, 13 t/m 19, 45 t/m 55  
 Prof. Krabbelaan 41 t/m 49  
 Prof. Kranenburglaan 2 t/m 24  
 Prof. Meyerslaan 6, 8, 10  
 Prof. Struyckenlaan 1 t/m 23, 2 t/m 38  
 Prof. van der Potlaan 1 t/m 7, 11-15, 21, 23  
 Snipstraat 38 t/m 58  
 Van Vollenhovenlaan 2 t/m 18, 22, 26, 30  
 Wulpstraat 1 t/m 15, 2 t/m 10, 14, 16  
 Zandvoortweg 146-150, 154-166, 170-176, 180-196  
 Zandvoortweg 155 t/m 181  
 Zwanenweide 110 t/m 119

### AANBOD TOT VERDUURZAMEN VAN DE WONING

Alexanderstraat 3, 3-I, 5, 5-I, 7  
 Gruttostraat 1 t/m 9, 13 t/m 25, 31 t/m 37  
 Gruttostraat 2 t/m 6, 10 t/m 18, 22 t/m 42  
 Kemphaanstraat 2 t/m 10  
 Kemphaanstraat 24 t/m 44, 48 t/m 52, 56, 58  
 Kievitstraat 1 t/m 47, 20t/m24, 28t/m46, 50  
 Kluitstraat 2 t/m 28, 1 t/m 27  
 Lepelaarstraat 43 t/m 75  
 Roerdompstraat 2 t/m 28  
 Schaepmanlaan 168 t/m 176, 182 t/m 190  
 Scholeksterstraat 1 t/m 27, 2 t/m 22, 26, 28  
 Snipstraat 1 t/m 19, 23 t/m 27  
 Wetstraat 8, 8-I, 10, 10-I, 12, 12-I, 12a

Voor alle geplande werkzaamheden geldt dat de bewoners circa 14 dagen van te voren bericht krijgen.

**NB.** Voor het offertetraject van bovengenoemde maatregelen zullen medewerkers van diverse aannemersbedrijven in uw buurt rondlopen en foto's maken van woningen. Mocht u mensen zien rondlopen in uw buurt en u vertrouwt dat niet, dan kunt u hen vragen of zij dat op verzoek van Eemland Wonen doen. De aannemers zijn in het bezit van een brief van Eemland Wonen waarin onze toestemming staat om inspecties en inventarisaties eventueel met foto's, uit te voeren.

## Prestatieafspraken voor 2017

De gemeente Baarn, het bestuur van de Huurdersraad Eemland en Eemland Wonen hebben met elkaar afgesproken wat in 2017 opgepakt wordt voor de verbetering van de sociale huursector. Tegelijkertijd is een doorkijkje vastgelegd tot en met 2020.

Als de gemeente een volkshuisvestingsplan heeft – en dat heeft de gemeente Baarn –, dan moeten corporaties sinds kort jaarlijks hun activiteiten voor het volgend jaar bespreken met de gemeente en de vertegenwoordiging van de bewoners.



De gemeente Baarn ziet de sociale woningvoorraad graag groeien naar een omvang van 3.000 sociale huurwoningen. Eemland Wonen is in staat en bereid in dit streven te voorzien. Als alles op rolletjes loopt dan zijn er over vier jaar meer sociale huurwoningen dan in 2016.

In de afspraken is ook vastgelegd dat geïnventariseerd wordt of er een tekort is aan 'grote' sociale huurwoningen. Met 'groot' worden woningen bedoeld met minimaal drie slaapkamers, een vaste trap naar zolder en een huurprijs van € 710,-.

Er wordt ook extra geïnvesteerd in de 'verduurzaming' van woningen. Bij alle woningen waarvan in 2017 de huur wordt opgezegd, wordt gestreefd naar een verbeterde isolatie en ventilatie, comfortverbetering en energieopwekking door plaatsing van zonnepanelen.

Naast deze afspraken is er nog veel meer afgesproken zoals over leefbaarheid, huurprijzen en verhuur aan jongeren. U kunt dit alles nalezen op [www.eemlandwonen.nl](http://www.eemlandwonen.nl) bij het persbericht over de prestatie-afspraken.

# ZONNEPANELEN

Sinds juli 2014 zijn de daken van 10 woningen in de Vogelbuurt voorzien van zes zonnepanelen per dak. Eemland Wonen heeft met toestemming van de bewoners gedurende twee jaar de energie-opbrengst van de zonnepanelen bijgehouden.

In een eerdere editie van Huurcontract schreven we over de opbrengst van de zonnepanelen over de periode juli 2014 – juli 2015. Er kwam toen uit dat de gemiddelde besparing op de energierekening € 28,- per maand was. Er was daarbij uitgegaan van een prijs van € 0,23/kWh.

De opbrengst over de periode juli 2015 – juli 2016 is gedaald naar een gemiddelde van € 25,30 per maand. De daling komt doordat voor de afgelopen periode is gerekend met een bedrag van € 0,21/kWh. Naast de daling van de kWh-prijs zijn de kosten van de zonnepanelen door de huurverhoging van 2,4% per 1 juli 2015 gestegen naar € 16,38/mnd.

Conclusie: De zonnepanelen leveren ook in het tweede opbrengstjaar meer op dan dat de bewoners aan huur voor de panelen betalen.

Natuurlijk is de financiële opbrengst voor bewoners die inmiddels zonnepanelen op hun dak hebben belangrijk. Maar evengoed is belangrijk dat er winst wordt geboekt in de terugdringing van het gebruik van fossiele brandstoffen. U leest, hoort en ziet er veel over in de media.



### MINST SCORENDE PANELEN

9 juli 2015 – 10 juli 2016

kWh	1.295,11
kWh/kWp	830,20
€	271,91

### BEST SCORENDE PANELEN

9 juli 2015 – 10 juli 2016

kWh	1.531,01
kWh/kWp	981,42
€	321,51

# “Leuke, betaalbare woning om mee te starten”

Je bent jong en je wilt een eigen woning, liefst in Baarn. Milan Oskamp (23) is het gelukt. Met een zogenaamd jongerencontract verlaat hij binnenkort het ouderlijk huis om lekker op zichzelf te gaan wonen aan De Oude Werf.

Komend voorjaar verhuist Milan naar één van de 33 woningen in het appartementencomplex aan De Oude Werf, de plek van het vroegere gemeentelijke scheidingsstation. Hier is inmiddels een nieuwe wijk aan het ontstaan, waar tevens ruimte is gemaakt voor startende jongeren. “Een goed plan,” vindt Milan, “want zo gemakkelijk is het niet om aan een leuke, betaalbare woning te komen als je nog jong bent.”

Om de woningen voor jongeren beschikbaar te houden, ook in de toekomst, besloot Eemland Wonen gebruik te maken van nieuwe wetgeving. Sinds 1 juli 2016 kan zelfstandige woonruimte voor een van tevoren vastgestelde periode worden verhuurd: een nieuwe manier om de doorstroom te bevorderen. Jonge mensen tot 28 jaar, zoals Milan - net afgestudeerd in Game Design en Development - zien hun kansen op een betaalbare huur-

woning daarmee toenemen. Het mooie is dat ze hun inschrijfduur op de woningzoekendenlijst bij de gemeente Baarn behouden. Normaal gesproken verlies je die op het moment dat je een zelfstandige woning gaat huren. Van tevoren werd Milan duidelijk gemaakt dat hij de woning voor maximaal vijf jaar mag huren. Vond hij het lastig om deze afweging te maken? “Nee, helemaal niet. Ik heb ja gezegd tegen deze woning, juist vanwege deze afspraak. Ik ben jong en sta nog maar aan het begin van mijn loopbaan. Eerlijk gezegd beschouw ik het als een voordeel dat ik vijf jaar de tijd heb om iets anders te zoeken. Een goede stok achter de deur, kan je zeggen. Die vijf jaar kan ik mooi gebruiken om te sparen en om mij te oriënteren. In die periode zal ik ook meer duidelijkheid krijgen over mijn salaris en mijn professionele toekomst. Nu weet ik nog niet wat ik wil: verder huren of iets kopen, samenwonen? Gelukkig hoef ik daar nu niet over te beslissen, terwijl ik toch een leuke woning heb van 50 m<sup>2</sup> op de begane grond.”

Milan, die is opgegroeid in Baarn, verheugt zich op zijn nieuwe onderkomen. “Ik mag mijn ouders graag, maar vrijheid is ook wel fijn natuurlijk. Voorlopig wil ik in Baarn blijven; ik ben hier opgegroeid en het dorp ligt mooi centraal. Dat is gunstig met het oog op mijn nieuwe baan.”



Milan Oskamp: “Zo'n jongerencontract komt mij goed uit.”

## Geur & fleur

Groene weetjes, handige tips en inspirerende ideeën voor uw tuin, terras of balkon.

Het blijft spectaculair, een plant die bloeit in de winter. De Kerstroos (*Helleborus niger*) trakteert je tot en met maart op grote witte bloemen. Sneeuw of vorst? Geen probleem! De plant gaat weliswaar wat hangen, maar zodra de temperaturen omhoog gaan, richt de kerstroos zich weer op. Kortom, als de meeste tuinplanten in diepe winterslaap zijn, zorgt de kerstroos voor kleur. Naast de witte versie is ook paars, roze, zachtgeel, zwart of gespikkeld mogelijk, allemaal even prachtig. Geef hem daarom een plek in de border of vul een paar manden voor op balkon of terras.



## Waar gaat uw huur aan op ?

Die vraag zult u zich niet vaak stellen. Maar het is toch wel interessant om het daar een keer over te hebben. De huren zijn veruit de grootste inkomstenbron van Eemland Wonen. Een andere maar veel beperktere inkomstenbron is de verkoop van woningen.

Het tijdperk dat woningcorporaties subsidies kregen om te bouwen en onderhoud te plegen ligt ruim achter ons. Een corporatie moet het dus vooral van de huurinkomsten hebben. De gemiddelde maandhuur van een sociale huurwoning van Eemland Wonen bedraagt in 2016 €523,-.

### € 523 per maand: wat wordt daarvan betaald?

• Onderhoud	€ 121,67
• Heffingen en belastingen	€ 117,25
• Rente	€ 109,17
• Bedrijfslasten	€ 99,58
• Saldo	€ 75,33

De grootste post van de maandelijkse huurinkomst gaat op aan onderhoud. De onderhoudskosten zijn divers en zijn onder te verdelen in:

- dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken)
- planmatig onderhoud (zoals buitenschilderwerk)
- mutatieonderhoud (het opknappen van de woning bij leegkomen)
- woontechnisch onderhoud (zoals het verwijderen van asbest)

Al het onderhoud kost €121,67 per maand per woning.

Bijna iedereen en alle bedrijven betalen belasting. Zo ook corporaties. Een deel van de huurinkomsten wordt afgestaan aan het rijk in de vorm van heffingen en belastingen. Dit is een bedrag van € 117,25 per maand. Meer dan de helft van deze post, maandelijks circa € 65, gaat

op aan de 'verhuurdersheffing'. Een belasting die een paar jaar geleden specifiek voor sociale huurwoningen is ingevoerd. En die (helaas) in de schatkist van het rijk verdwijnt en niet op de één of andere manier terugvloeit naar de volkshuisvesting.

Een andere hoge kostenpost die Eemland Wonen uit de huurinkomsten moet betalen is 'rente'. Om woningen te bouwen, te renoveren en te onderhouden wordt er geld bij banken geleend. Van de gemiddelde maandhuur van €523,- gaat €109,17 (21%) op aan rente.

De bedrijfslasten bedragen bijna € 100,- per maand per woning. Ze bestaan uit 'personeelslasten' en 'overige lasten'. Eemland Wonen heeft op deze lasten de laatste jaren aanzienlijk bezuinigd. In vergelijking met de andere corporaties liggen de bedrijfslasten van €99,58 per maand onder het gemiddelde in de sector.

Het saldo van € 75,33 per maand dat resteert nadat de vaste lasten zijn betaald wordt gebruikt om de volgende projecten of wensen te financieren:

- leefbaarheid
- het verbeteren van bestaande woningen
- het bouwen van nieuwe woningen (bijvoorbeeld nieuwbouw Goeman Borgesiuslaan en Jan Steenlaan)
- andere wensen die te maken hebben met wonen en die voortvloeien uit de Woonvisie van de gemeente Baarn.

## 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.

