

Bij ontdekking is de bewoner altijd de sigaar, niet de handelaar

Een wietplantage is allesbehalve een goudmijn

Een paar maanden geleden was het weer raak. Op één ochtend werden in twee woningen van Eemland Wonen wietplantages gevonden door de politie. Vorig jaar waren het er vier. Wiet verbouwen lijkt lucratief, maar is vaak niet meer dan het begin van veel ellende zoals huisuitzetting.

De gemiddelde wietplantage of hennepkwekerij omvat ongeveer 200 planten, een aantal dat je gemakkelijk op een zolder of in een slaapkamer kwijt kunt. De kweker zal soms een gebruiker zijn die een flink deel van zijn productie zelf aan de man brengt, maar vaker betreft het iemand die door omstandigheden financieel moeilijk zit en via via door een vaag figuur uit 'het circuit' overgehaald wordt tegen betaling een deel van zijn woning beschikbaar te stellen om er een huiskwekerij te kunnen starten.

Dat lijkt lucratief. Je hoeft er weinig of niets voor te doen, de inrichting van de kwekerij wordt verzorgd en kost je niets. Alle spullen die nodig zijn worden aangeschaft en geïnstalleerd en je krijgt elke 10 à 12 weken, als er geoogst wordt, een lekker zakentje. Het einde van de financiële problemen lijkt nabij, maar in de meeste gevallen begint de ellende nu pas echt...

Harde aanpak

Eemland Wonen treedt hard op als er een wietplantage bij een huurder wordt ontdekt. Die harde aanpak geldt ook als andere drugs op grootschalige en professionele wijze worden geproduceerd in onroerend goed dat Eemland Wonen verhuurt. Als de huurder zelf al niet op verzoek van Eemland Wonen de huurovereenkomst opzegt, dan zal door Eemland Wonen aan de rechter gevraagd worden de woning te mogen ontruimen. Zeker niet onterecht, want het hebben van een professioneel opgezette wietplantage bijvoorbeeld, leidt al snel tot schade aan de woning. Er worden gaten geboord door verdiepingvloeren heen en door de hoge vochtigheid ontstaat schade aan hout- en sauswerk.

Gevaar voor omwonenden

Een wietplantage levert ook gevaar op voor de direct omwonenden. Er wordt illegaal elektriciteit afgenomen in grote hoeveelheden en er wordt onkundig gerommeld met elektri-



citeitsdraden om bijvoorbeeld de groeilampen te installeren. Daardoor wordt de kans op kortsluiting en vervolgens brand aanzienlijk vergroot. De kans op lekkages is ook groot, want de planten moeten veel water hebben. Dikwijls wordt de directe omgeving van de woning er ook niet prettiger op. Een zoete weeïge geur kan uit de woning komen.

Daarnaast zijn er een aantal zakelijke argumenten waardoor Eemland Wonen hard optreedt tegen drugs. Eemland Wonen heeft haar onroerend goed verzekerd tegen brandschade.

De verzekeringsmaatschappij eist van Eemland Wonen dat zij geen wietplantages en andere illegale bedrijfsmatige activiteiten, zoals XTC-laboratoria, duldt. Als Eemland Wonen dus niet streng optreedt, wordt de verzekeringspremie vele malen hoger, zo niet onbetaalbaar. We hebben tenslotte in onze huurovereenkomsten bepaald dat 'het gehuurde' alleen mag worden gebruikt voor woondoeleinden. Het feit dat een plantage of een laboratorium gehouden wordt, is daarmee in strijd. En dus verboden!

Vervolg op pagina 2

Vrije sector huurwoningen voortaan op website Eemland Wonen

Vanaf 1 december 2011 adverteert Eemland Wonen huurwoningen met een huurprijs boven de € 652,52 op de eigen website. Deze woningen vallen door hun huurprijs niet onder de regels van de woonruimteverdeling van de gemeente Baarn.

Wilt u op de hoogte gehouden worden van vrije sector huurwoningen die beschikbaar komen? U kunt dit zelf regelen via de nieuwe button 'Houd mij op de hoogte van nieuw aanbod' op onze website. Na registratie ontvangt u automatisch een e-mail zodra er een nieuwe vrije sector huurwoning op de website wordt geplaatst. Heeft u interesse in de woning dan maakt u dit kenbaar door het reactieformulier bij de advertentie in te vullen en te versturen.

Aanmelden overig nieuw aanbod op website

U kunt zich via de nieuwe button ook aanmelden om geïnformeerd te worden over nieuw geadverteerde koopwoningen, garages of carports en kamers.



Verder in deze uitgave

Wietplantage alles behalve goudmijn... vervolg	p.2
Van de Huurdersraad	p.2
Jaarlijks samenzijn bewoners Eemland Noord	p.2
Overlast. Wat kan ik er aan doen?	p.2
Eemland Wonen aan vooravond druk jaar	p.3
Het Sociaal Fonds reikt de helpende hand	p.3
Vraag en antwoord: medische woningaanpassing	p.3
Energiebesparende maatregelen Sonnevelflats betalen zich terug	p.4
Planmatig onderhoud 2012	p.4
Beltijden zijn verruimd	p.4

Vervolg van pagina 1

Een wietplantage is allesbehalve een goudmijn

Samenwerking met politie

Eemland Wonen staat niet alleen in haar opvatting dat dergelijke illegale praktijken hard aangepakt moeten worden. Afgelopen zomer heeft Eemland Wonen samen met de politie en de gemeente Baarn een overeenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de politie een strafrechtelijk onderzoek instelt en Eemland Wonen overgaat tot beëindiging van de huurovereenkomst als een hennepkwekerij wordt opgerold. De achterliggende doelen van die afspraak zijn onder andere het tegengaan van gevaarlijke situaties in de leefomgeving en het oneigenlijk gebruik van woonruimte. Ook een doel van de overeenkomst is de afname van het aantal criminele samenwerkingsverbanden op het gebied van de georganiseerde hennepcultuur.

Een bron van ellende

Gelukkig wordt een 'huiskwekerij' meestal niet ontdekt vanwege een brand, maar door stank- of wateroverlast. Hoe het ook zij,

de bewoner is altijd de klos. Want de handelaar achter de kwekerij blijft meestal onbekend te blijven. De bewoner wordt onder grote druk gezet om zijn naam niet aan de politie te geven. Met als gevolg dat de bewoner met de brokken blijft zitten. Als de rechter instemt met de ontruiming van de woning, komt de huurder zonder woonruimte te zitten. Hoe hij of zij dat oplost, mag de bewoner helemaal zelf uitzoeken. Er wordt uiteraard geen vervangende woonruimte aangeboden. Hij of zij kan natuurlijk wel opnieuw inschrijven als woningzoekende, maar krijgt geen urgentie. Ook het energiebedrijf vergeet de bewoner niet. Daar berekent men aan de hand van het aantal gevonden lampen hoeveel elektriciteit er gestolen moet zijn, en dat moet worden betaald, met een fikse boete. De aanstaande ex-huurder belandt zo diep in de sores en zijn/haar financiële problemen zijn weer terug, vaak groter dan ze eerst waren. Het verbouwen van wiet is dus geen gouden handel, maar in de meeste gevallen het begin van nog meer ellende.

Jaarlijks samenzijn bewoners Eemborg Noord



De bewoners van Eemborg Noord hebben jaarlijks een gezellig etentje in de ruimte van Zorgpalet (Eemborg Zuid). Het is ieder jaar weer een drukbezocht en erg gewaardeerd samenzijn.

Een goed voorbereid gesprek geeft het beste resultaat

Overlast. Wat kan ik eraan doen?

Waar mensen dicht bij elkaar wonen, is het onvermijdelijk dat men af en toe last heeft van elkaar. Gelukkig ligt de oplossing vaak binnen handbereik. Eemland Wonen heeft een nieuwe folder over overlast waarin u leest hoe u het beste een overlastsituatie kunt aanpakken.

Bij overlast is het uitgangspunt van Eemland Wonen dat de bewoners eerst zelf moeten proberen het onderling op te lossen. De ervaring leert namelijk dat een goed gesprek tussen bewoners het meest effectief is. Het is mogelijk dat uw burens niet eens beseffen welke overlast u van ze ondervindt. Burens zijn er in het algemeen niet op uit om elkaar het leven zuur te maken. De meeste mensen reageren positief, als ze ook positief worden benaderd. Een goed gesprek is ook mogelijk met (lastige) burens. Bereid het gesprek wel goed voor.

Tips voor een goed gesprek

- Ga niet met uw burens praten als u boos bent.
- Zoek voor beide partijen een geschikt moment uit en neem de tijd.
- Zorg dat u goed op een rijtje heeft wat de overlast precies inhoudt en waar en wanneer u dit heeft ervaren. Hiervoor kunt u gebruik maken van het overzichtslijstje met feiten dat u heeft bijgehouden.
- Probeer van tevoren alvast een paar mogelijke oplossingen voor het probleem te bedenken, die u aan uw burens kunt voorleggen. U komt dan niet met lege handen aan, wat handig is als uw burens zelf geen oplossing aandragen.
- Als uw burens boos reageren, probeer dan zelf rustig te blijven. Achter boosheid zit vaak schrik, angst of schaamte. Als u kalm

blijft dan is de kans groot dat uw burens ook tot bedaren komen. • Ga in ieder geval nooit dreigen, dit werkt alleen maar averechts.

Buurtbemiddeling

Als u ertegenop ziet om zelf een gesprek te voeren met uw burens, dan kunt u ervoor kiezen om met de hulp van een buitenstaander het gesprek aan te gaan. Het is belangrijk om hiervoor iemand te vragen die onpartijdig is. U kunt bijvoorbeeld denken aan iemand van Buurtbemiddeling. De vrijwilligers van Buurtbemiddeling zijn opgeleid om als onafhankelijke partij samen met u en uw burens het gesprek te voeren en afspraken te maken. Informatie over Buurtbemiddeling Baarn, kunt u vinden in onze nieuwe folder.

Als buurtbemiddeling niet lukt

Als buurtbemiddeling geen optie is of wanneer de zaak verder escaleert, kunt u contact opnemen met Eemland Wonen om de situatie te bespreken. Samen met onze medewerker sociaal beheer, kunt u kijken welke actie er nog kan worden ondernomen. De medewerker beoordeelt ook of er sprake is van ernstige ontoelaatbare overlast. Samen met u kan onze medewerker dan een plan maken om de overlast aan te pakken. U kunt onze medewerker sociaal beheer bereiken via telefoonnummer (035) 548 50 50.

Meer informatie?

De nieuwe folder over overlast vindt u op onze website, www.eemlandwonen.nl. Hebt u geen internet en/of heeft u liever een gedrukt exemplaar dan kunt u de folder ook bij ons aanvragen of bij ons kantoor ophalen.

Van de huurdersraad...

Er is nog heel veel onzeker over wat ons als huurders in de sociale sector in het komende jaar boven het hoofd hangt. En die onzekerheid is er niet alleen voor ons, maar ook de woningstichtingen weten nog altijd niet precies wat er te gebeuren staat.

Stichtingen worden bedreigd met wettelijke sancties als ze zich niet aan de regels houden wat de verhuur aan mensen met een inkomen van net even boven de 33.000 euro betreft, maar wat die sancties inhouden is tot nu toe totaal onbekend.

Wat in ieder geval wel zeker is, en daar zijn wij als bestuur van de Huurdersraad blij mee, is dat er in een snel tempo wordt gebouwd aan de woningen in de Kievitstraat, en dat het nieuwe (zoveelste...) plan Vogelbuurt midden eindelijk rond is en dat ook daar snel gebouwd kan gaan worden, als de gemeenteraad het plan definitief goedkeurt, en dat lijkt er deze keer wel in te zitten....

Ik vind het wel vervelend voor de tijdelijke huurders van de te slopen flats aan de Oosterstraat en de Snipstraat, dat ze eruit moeten, maar ze konden weten dat dit een keer zou gebeuren, en ze hebben daar ook een contract voor getekend. Ja, natuurlijk, ik weet wel dat je, als je geen onderdak hebt, desnoods bereid bent van alles te tekenen. Eemland Wonen heeft in ieder geval andere woonruimte (maar ook weer tijdelijk) ter beschikking gesteld in de flats aan de Schaapmanlaan. Maar ik vind het toch zorgelijk dat er op zo'n manier met mensen wordt omgesprongen. Duidelijk wordt ook hier weer uit dat er veel meer sociale woningbouw in Baarn moet worden gepleegd.

Ik ben dan ook blij dat er in de woonvisie wordt gekeken naar plekken waar gebouwd zou kunnen worden, zodat de vele woningzoekenden eindelijk een eigen woning kunnen betrekken.

Om het contact met de huurders verder te versterken, onderzoeken wij op dit moment de mogelijkheid als Huurdersraad een eigen website te maken. We houden u hier uiteraard van op de hoogte.

Zoals bekend is er elke eerste woensdag van de maand een inloopspreekuur van de Huurdersraad in onze eigen ruimte in het gebouw van Eemland Wonen. Dat blijft ook in 2012 zo. Als u tussentijds vragen of opmerkingen heeft kunt u ons telefonisch bereiken onder nummer 0651008328.

Rest mij nog u voor de komende feestdagen alle goeds te wensen.

Van de voorzitter,
Liza Verbunt



Eemland Wonen wenst u prettige feestdagen en een voorspoedig 2012

Eemland Wonen staat aan de vooravond van een druk jaar

Op de rand van het nieuwe jaar kijkt Eemland Wonen graag vooruit. Nu al staat vast dat de agenda voor 2012 bomvol is. Een vooruitblik op al onze activiteiten.

Onderhouden en vernieuwen

Ook in 2012 wordt er weer veel aandacht besteed aan het onderhouden van onze huurwoningen. Naar verwachting zal dit € 3 miljoen gaan kosten. Daarnaast is er bij zes flatgebouwen naast onderhoud ook sprake van vernieuwing:

- De twee Sonnevelflats worden grondig aangepakt en zeer energievriendelijk gemaakt. De huurders zullen dit op een positieve manier in de portemonnee merken.
- De vier Schaepmanflats krijgen er een woonlaag bij en de bestaande flatwoningen worden ook geheel op het gewenste niveau gebracht. De woningen van één flat worden verkocht, om het project te financieren.

Eindelijk bouwen in de Vogelbuurt!

Na veel heen en weer gepraat is het zover: in de Vogelbuurt worden 72 sociale en 3 vrije sector huurwoningen gebouwd op de plaats waar de grond te lang braak heeft gelegen. Als

kers op de taart wordt op de plaats van de flat in de Snipstraat en een flat in de Oosterstraat een prachtig Parkgebouw gebouwd. Het gebouw biedt straks huisvesting aan 32 dementerende bewoners verdeeld over vier groepswooningen. Daarnaast komen in het gebouw ook 31 appartementen voor senioren met een zorgindicatie.

Appartementen voor starters

Zowel voor starters als voor senioren bouwt Eemland Wonen in 2012 in Baarn appartementencomplexen. Aan de Goeman Borgsesiuslaan komen 34 woningen voor starters en aan de Piet Heinlaan komen in het project de Zilvervloot 28 woningen voor senioren.

Projecten buiten Baarn

Ook buiten Baarn worden projecten ontwikkeld. In Bunschoten worden zestien prachtige huurwoningen in de Rengerswetering opgeleverd, waarvoor de belangstelling groot zal zijn. In Hilversum en in Huizen bouwt onze corporatie kleinschalige woonvormen voor dementerenden.

Woningverkoop

Om al die projecten te kunnen betalen moeten ook wonin-

gen worden verkocht: in 2012 tenminste twintig stuks en de woningen in één van de vier Schaepmanflats. Dit is in de huidige woningmarkt geen eenvoudige opgave.

Huurverhoging 2012

De huurverhoging per 1 juli 2012 zal weer inflatievolgend zijn. Voor de meeste sociale huurwoningen zal de verhoging gelijk zijn aan het inflatiepercentage van 2011.

Aandacht voor duurzaamheid

In alle plannen van Eemland Wonen zal het thema duurzaamheid een rol spelen. Zoveel mogelijk zal gekozen worden voor het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Daarnaast streven we ernaar om de woningen zo min mogelijk energie te laten verbruiken.

Klaar voor 2012

Kortom, 2012 zal allesbehalve rustig worden. Eemland Wonen is er klaar voor.

In de laatste Huurcontract van 2012 zullen wij laten weten wat er van onze plannen terecht is gekomen.

Het Sociaal Fonds reikt de helpende hand

Als subsidieregelingen niet van toepassing zijn, kan Eemland Wonen in veel gevallen huurders helpen die een financieel probleem hebben. Het probleem moet een relatie hebben met het wonen of met 'het gehuurde' dat wil zeggen, de woning en de tuin. Bijvoorbeeld iemand moet op sociale gronden noodgedwongen verhuizen en er is geen geld beschikbaar om deze verhuizing te betalen.

Eemland heeft een Sociaal Fonds Huurders Eemland Wonen. Onder verschillende voorwaarden kunnen huurders met een

financieel probleem, dat met het wonen te maken heeft, aanspraak maken op dit fonds. Niet alleen huurders zelf, maar ook vertegenwoordigers van een huurder (bijvoorbeeld een familielid) kunnen een aanvraag doen. Het moet dan wel duidelijk zijn dat de huurder instemt met de aanvraag.

Voorwaarde is dat er sprake is van een eenmalig financieel probleem. Een verzoek om verlaging van de maandelijkse huur valt dus niet onder deze regeling. Daarnaast is het Sociaal Fonds echt aanvullend. U kunt dus bijvoorbeeld geen traplift aanvragen. Immers, voor woningaanpassingen kunt u een beroep doen op gemeentelijke subsidie in het kader van de Wet

maatschappelijke ondersteuning.

Bij de behandeling van de aanvraag wordt altijd een relatie gelegd tussen de kosten om het nijpende probleem op te lossen en het gezinsinkomen. In de praktijk betekent dat alleen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor een bijdrage.

Denkt u in aanmerking te komen voor bijdrage uit het Sociaal Fonds of kent u een situatie van een huurder waarvoor mogelijk het Sociaal Fonds een oplossing kan bieden, vraag dan bij de receptie van Eemland Wonen het informatiepakket aan.

Vraag en antwoord: medische woningaanpassing

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



Vraag:

Ik ben slecht ter been en zou graag aanpassingen willen laten doen in de woning. Bij wie moet ik dan zijn?

Antwoord:

Door een handicap of beperking kan het zijn dat mensen niet meer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Afhankelijk van de handicap of de beperking kan het mogelijk zijn om door woningaanpassingen toch zelfstandig te blijven wonen.

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo-regeling) kan bij de gemeente Baarn een aanvraag worden ingediend voor een woningaanpassing. Voorbeelden van medische aanpassingen zijn bijvoorbeeld een traplift, het verwijderen van drempels, een verhoogd toilet en het toegankelijk maken van de woning voor een rolstoel.

Verhuizen

Het kan echter ook mogelijk zijn dat de benodigde aanpassingen in de huidige woning niet aangebracht kunnen worden. Verhuizen naar een al aangepaste en geschikte woning kan dan ook een optie zijn. Hiervoor dient dan vaak wel een medische urgentie aangevraagd te worden.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht bij het loket Wonen, Zorg en Welzijn van de gemeente Baarn of op de website van de gemeente Baarn, www.baarn.nl.



Eemland Wonen geeft keiharde garantie met woonlastenwaarborg

Energiebesparende maatregelen Sonneveltflats betalen zich terug



In november is bijna 80 procent van de huishoudens in de Sonneveltflats akkoord gegaan met de voorgestelde energiebesparende maatregelen in beide flats en de daarbij horende huurverhoging. De bewonerscommissie van de Sonneveltflats en Eemland Wonen zijn erg blij met het behalen van dit hoge percentage.

Annechien Visser is Teamleider verhuur en bewonerszaken bij Eemland Wonen. "Het is fijn om te zien dat bewoners bij een goede uitleg akkoord gaan met de plannen", zegt ze.

"De persoonlijke inzet van de leden van de bewonerscommissie en van de medewerkers van Eemland Wonen is duidelijk niet voor niets geweest. Zelfs een aantal aanvankelijk sceptische bewoners heeft voor akkoord getekend."

Woonlastenwaarborg

De huurverhoging voor de energiebesparende maatregelen verdient zich straks terug door een lagere energierekening. Eemland Wonen is zo overtuigd van de besparing op de energierekening, dat de bewoners een zogenoemde woonlastenwaarborg hebben gekregen.

Dat houdt in dat als blijkt dat de huurverhoging na één jaar hoger is dan de gemiddelde vermindering op de gasrekening in dat jaar, het teveel betaalde bedrag aan de huurders wordt terugbetaald en de huur naar beneden wordt bijgesteld.

De beltijden van de onderhoudslijn zijn verruimd van 08.00 uur tot 12.00 uur

De onderhoudslijn van Eemland Wonen staat soms roodgloeiend tussen 08.00 en 10.00 uur. Tussen 10.00 en 12.00 uur blijft het vervolgens opmerkelijk rustig. Uit een onderzoek is gebleken dat nog lang niet alle bewoners ervan op de hoogte zijn dat de beltijden van de onderhoudslijn zijn verruimd tot 12.00 uur. U kunt uw reparatieverzoek dus op werkdagen van 08.00 tot 12.00 uur melden via telefoonnummer (035) 548 50 54.

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

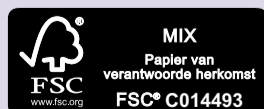
Vormgeving & Druk

BakkerBaarn

Ontwerp

AVEQ Creatieve Producties, Den Haag

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



Planmatig onderhoud in 2012

Zoals ieder jaar weer een overzicht van wat er, in de loop van het jaar 2012, aan planmatig onderhoud zal worden uitgevoerd.

Adressen	Omschrijving werkzaamheden
Dahliastraat 1 en 7 t/m 11 oneven en Hyacinthstraat 22 t/m 30 even (8 woningen)	Complete buitenschilderwerk (kleine beurt).
Bosstraat 13 t/m 69 oneven (29 etagewoningen)	Gladde vloer trappenhuis en galerij oplossen.
Turfstraat 1 t/m 9, 13 t/m 17, 21, 25 t/m 39 en 43 t/m 47 oneven en Nieuwstraat 18 even (20 etagewoningen en 1 winkel)	Complete buitenschilderwerk en het vervangen van het voegwerk van het gevelmetselwerk en de raamdorpelstenen.
Lijsterbeslaan 1 t/m 101 oneven (51 etagewoningen)	Vervangen golfplaten daken van de woningen.
Vlinthof 3, 5, 11, 17 en 23 oneven en 4 even (WOB)	Complete buitenschilderwerk.
Lijsterbeslaan 2 t/m 12 even (6 woningen)	Vervangen golfplaten daken van de woningen.
A. Paulownalaan (villa), Alcmaria (villa), Cantonlaan (villa), Gerit van der Veenlaan (2 villa's) en Kerkstraat (villa)	Het aanbrengen van diverse brandpreventieve voorzieningen.
Oosterstraat 1, 1a, 1b (kantoorpand)	Reinigen gevels(stucwerk), plaatsen personenlift en aanbrengen valbeveiliging op het dak.

Cv-ketels

Naast het bovenstaande onderhoud worden in 2012 in diverse complexen de cv-ketels vervangen (69 stuks, 66 ketels op de Eemborg en 136 ketels in de Sonneveltflats).

Van onderstaande werkzaamheden is momenteel nog niet zeker of deze in 2012 worden uitgevoerd. Mogelijk dat de uitvoering hiervan doorschuift naar 2013.

Adressen	Omschrijving werkzaamheden
Elzenlaan 1 t/m 15, 19 t/m 33, 2 t/m 20, Essenlaan 7, 9, 11, 15, 17 en Goudenregenln 2 t/m 8, 12 t/m 34, 1 t/m 35 (65 woningen)	Complete buitenschilderwerk (grote beurt).

Voorafgaande aan de werkzaamheden aan uw woning of aan het complex waar uw woning deel van uitmaakt, wordt u schriftelijk door ons geïnformeerd over de aard van de werkzaamheden en de planning.