

Woningstichting Bergh schaft waarborgsom af

Op advies van Huurdersvereniging Bergh hebben wij onlangs besloten om de waarborgsom af te schaffen. Maria Montalto is de eerste nieuwe huurster die geen waarborgsom meer heeft betaald. Wij vroegen haar mening hierover...

Reageren op een woning in het lotingmodel

Maria Montalto reageerde op een flatwoning aan de Maria van Nassaulaan die in het lotingmodel werd aangeboden. 'In het lotingmodel heeft iedereen evenveel kans, dus ik hoopte dat ik de woning aangeboden zou krijgen. Ik was blij verrast toen ik hoorde dat ik echt als eerste uit de bus kwam! Ik heb de vertrekkende bewoners gebeld en heb de woning bekeken. Ik was direct enthousiast en heb de woning geaccepteerd. Ik ging naar de woningstichting om de eerste huur, de administratiekosten en de waarborgsom te voldoen. Ik had van tevoren gepind om het hele bedrag in een keer te kunnen betalen. Tot mijn grote verbazing hoorde ik aan de balie dat de waarborgsom is afgeschaft.'

De waarborgsom is ooit in het leven geroepen om ervoor te zorgen dat huurders aan hun verplichtingen voldoen wanneer zij de huurwoning weer verlaten. In de praktijk blijkt dat het grootste deel van de huurders de woning heel netjes achterlaat. 'Ik vind het een goede beslissing. Volgens mij hebben bijna alle mensen met gezond verstand genoeg verantwoordelijkheidsgevoel om goed voor hun woning te zorgen. En zwarte schapen heb je overal, daar helpt zo'n waarborgsom ook niet tegen.'

Extraatje

Huurdersvereniging Bergh is van mening dat het betrekken van een woning al duur genoeg is. Het afschaffen van de waarborgsom levert nieuwe huurders dan ook een kostenbesparing op. Maria vertelt: 'Ik kon het geld dus in mijn zak houden en dat kwam heel goed uit met de dure decembermaand voor de deur. Het voelde als een extraatje van Sinterklaas, al gaat het natuurlijk om mijn eigen geld. Ik heb er direct verf en gordijnen van gekocht om mijn nieuwe woning verder op te knappen.'

Terugbetaling aan huidige huurders

In het verleden hebben huurders wel een waarborgsom betaald. Het totaalbedrag verschilt per huurder. In december betalen wij aan alle huurders het door hen betaalde bedrag uit, inclusief opgebouwde rente. Bij huurders die een betalingsachterstand hebben, verrekenen wij de waarborgsom met de achterstand.

Colofon

Bewonersblad 'Bergh' is een uitgave van Woningstichting Bergh. Het blad wordt gratis verspreid in een oplage van 1650 stuks.

Redactie en teksten

Denise Beuting
Ingrid Koenders
Maike Hetterscheid
Soet & Blank

Prepress

StudioVolmaakt, Willemstad

Drukwerk

BDU, Barneveld

Aan de inhoud van dit blad kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene informatie

Kantoor

Bezoekadres: De Bongerd 20,
7041 GL 's-Heerenberg
Postadres: Postbus 191,
7040 AD 's-Heerenberg
Telefoon: 0314 - 66 29 68
Fax: 0314 - 66 52 36
E-mail: info@wsbergh.nl
Website: www.wsbergh.nl

Openingstijden en telefonische bereikbaarheid kantoor

- **maandag t/m donderdag**
van 8.00 uur tot 12.30 uur en
van 13.00 uur tot 16.30 uur
- **vrijdag**
van 8.00 uur tot 12.00 uur



Bewonersblad

december 2006



**Klussen: er is
veel mogelijk!**



**Woningstichting
Bergh schafft
waarborgsom af**



**Beter aanbod
WoonEnergie**



**Te hoge bomen:
wat kunt u
doen?**

Een goede verzekering: geen overbodige luxe!

Jaarlijks worden duizenden huizen getroffen door brand of waterschade. Vaak denken we: 'Dat overkomt mij toch niet.' Maar heeft u er al eens bij stilgestaan, wat de gevolgen kunnen zijn als u er wel mee wordt geconfronteerd?

In de huurovereenkomst staat hierover het volgende: Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen (art. 6.7 alg. huurvoorwaarden per 01-11-2006). Als er iets in of om uw woning gebeurt, kunt u daar wat aan doen met een goede verzekering. Voor u als huurder is de opstalverzekering (voor schade aan het huis) geregeld door uw verhuurder, maar een goede inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering is iets dat u zelf moet regelen.

De inboedelverzekering

Met de inboedelverzekering zijn al uw eigendommen in huis verzekerd. Veel mensen realiseren zich niet dat hun inboedel te laag verzekerd is. In de loop der tijd zijn vaak nieuwe bezittingen aangeschaft. Misschien een reden om eens contact op te nemen met uw verzekeringsadviseur.

Bij de inboedelverzekering bestaat de mogelijkheid te kiezen voor de optie 'extra uitgebreid'. Niet alleen brand en diefstal zijn verzekerd, maar ook schade veroorzaakt door blikseminslag, storm, vandalisme en natuurlijk veel vormen van waterschade en schroei-schade. Ook spullen in uw schuur of garage zijn verzekerd.

Let op: zelf aangebrachte voorzieningen vallen niet onder de inboedel.

Onder inboedel wordt verstaan: al de huisraad (= meubelstukken en al wat

voor de inrichting van een huis nodig is) van een gezin. Voor de zelf aangebrachte voorzieningen is er speciaal voor huurders de verzekering Eigenaarsbelang.

De aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheidsverzekering dekt schade toegebracht aan derden door u, uw gezinsleden en zelfs uw huisdieren. De dekking is wereldwijd geldig.

Heeft uw buurman schade opgelopen, als gevolg van een lekkage in uw woning, dan kunt u via uw aansprakelijkheidsverzekering de schade bij uw buurman vergoeden.

Speciaal voor huurders: de verzekering Eigenaarsbelang

Deze verzekering is bedoeld voor voorzieningen als een keuken, badkamer of schuurtje die op eigen kosten zijn aangebracht. Ook de aan de woning bevestigde rolluiken, antennes en zonweringen vallen hieronder. Hiermee verzekert u alle, op eigen kosten aangebrachte voorzieningen die niet vallen onder de opstalverzekering van uw



KERSTPUZZEL

Breng de letters uit de overeenkomstig genummerde vakjes over naar de hokjes onderaan de puzzel. Als u de kruiswoordpuzzel juist oplost, ontstaat een kerstwens. Stuur uw oplossing vóór 20 januari 2007 naar: Redactie Bewonersblad, Woningstichting Bergh, Postbus 19, 7040 AD 's-Heerenberg.

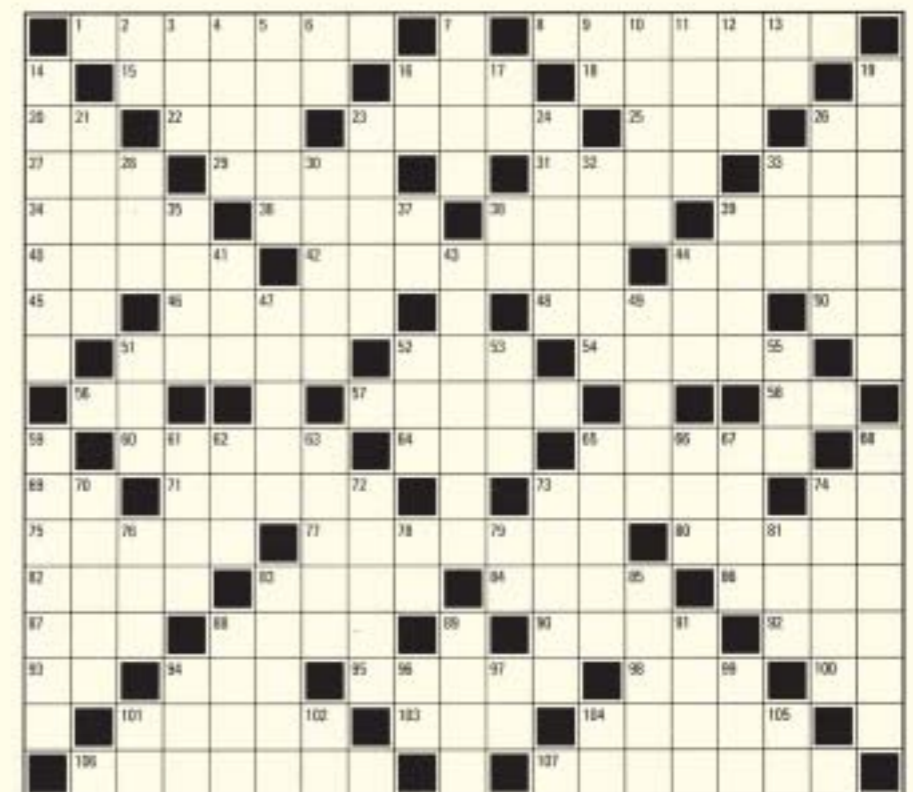
Onder de inzenders van de juiste oplossing wordt een Iris-cheque ter waarde van € 12,50 verloot.

horizontaal

1 bouwwerk 8 deel van het oog 15 modern, hip
16 grote overvloed 18 kiezel 20 ingenieur 22 vogel
23 insluiting van een vesting 25 in geheime zitting
26 bevel 27 kleefstof 29 plaats in het Midden-Oosten
31 koningin-regentes 33 rond en dik 34 leiding
35 tabel 38 bridgeterm 39 gleuf 40 vaartuig
42 sterrenbeeld 44 plaats in Zuid-Holland 45 voorzetsel
46 plotseling opkomende gedachte 48 etui
50 tin 51 wijs, ervaren 52 grap 54 nevens 56 noot
57 plaats in Drenthe 58 voormiddag 60 soort koek
64 deel van een vis 65 vezelproduct 69 verbrandingsrest
71 rivier in Frankrijk 73 nijdig getwist
74 technische universiteit (afk.) 75 glazen bedekking
77 knorrig mens 80 deel van een vis 82 zeker type onderwijs
83 middelbaar econ. en administratief onderwijs
84 inval 86 toespraak 87 wilde haver 88 stop!
90 Engelse lengtemaat 92 insecteneter 93 voltooid
94 zeevis 95 muziektempel 98 raamscherf
100 linaal 101 belangenbehartiger 103 grootmoeder
104 plaats in Zuid-Korea 106 afkeer, misselijkheid
107 Italiaans eiland.

verticaal

2 rivier in Rusland 3 roofdier 4 babyslaapplaats
5 metaal 6 bouwland 7 hoop 9 bijbelse koning
10 Duits spreekjesschrijver 11 verbond 12 enzo-voort
13 Nederlands 14 varkensleer 16 Zee Eerwaarde
17 water in Friesland 19 deel van Overijssel
21 palmbriet 23 plaats in Zwitserland 24 voor-spoed
26 uit Gouda afkomstig 28 majoor 30 zijweggetje
32 elementair deeltje 33 genoeg 35 sportief
37 tangens 38 stoomschip 39 vogel 41 medische specialisatie
43 bezienwaardigheid van Brussel 44 godin van de aarde
47 operacomponist 49 matrasvulling
51 jonge stier 52 met medewerking van
53 schrijfgerei 55 bergplaats 59 achterblijvende smaak
61 Scandinavische stad 62 bedrog
63 gestold dierlijk vet 65 ketting
66 inzicht 67 bijbels goudland
68 trouwerij 70 stang 72 muze van het minnedicht
73 vrouwelijke godheid 74 Engelse bouwstijl
75 onvoltooid verleden tijd (afk.)
78 onderofficier 79 onmeetbaar getal
81 water in Utrecht 83 groente- en vleesextracten
85 fiasco 88 verheven 89 rivier in Duitsland
91 gedroogd gras 94 cilinder 96 noot 97 onder andere
99 opstootje 101 vanaf 102 krachtseenheid
104 muzikknoot 105 Chinese maat.



6	85	13		106	72	99	12	105	96		51	67	11
---	----	----	--	-----	----	----	----	-----	----	--	----	----	----

47	6	86	96	21	87	69	10	30	43	93	52	98	81	46	102
----	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Er is veel mogelijk!

Steeds meer huurders merken dat Woningstichting Bergh soepel omgaat met het zelf klussen in de woning. De heer Berndsen aan de Plantsoensingel-Zuid heeft dit aan den lijve ondervonden.



De heer Berndsen vindt het heerlijk om zelf te klussen. 'En ik heb het geluk te zijn voorzien van een handige familie, dat is ook niet verkeerd. Als je met een paar man bent, kun je heel wat doen en dat komt goed uit bij een verhuizing! Je wilt er toch je eigen plek van maken en de woning aanpassen naar je eigen wensen. Daar hebben we met zijn allen de handen voor uit de mouwen gestoken. Ik ben in 's-Heerenberg geboren en getogen, maar heb wel 40 jaar in Velp gewoond. Ik vind het heerlijk om weer hier te wonen. Deze woning bevat me prima!'

Verzoekschriftje

'Tijdens de bezichtiging in de woning werd mij van alles uitgelegd over de woning.

Toen ik er eenmaal woonde,

heb ik gebeld en mijn plannen voorgelegd. Ik wilde graag een scheidingswand en een deur tussen de woonkamer en een slaapkamer verwijderen, want boven heb ik slaapkamers genoeg en een ruime, lichte woon- en zitkamer spreekt mij wel aan. Mij werd verzocht een verzoekschriftje in te dienen en na

een paar dagen kreeg ik een brief thuis dat het in orde was. Ik heb zelf een kort briefje geschreven, maar in de toekomst kan ik ook gebruik maken van het speciaal daarvoor bedoelde meldingsformulier. Ik weet nu ook dat ik bij het verlaten van de woning met de nieuwe huurder moet overleggen of hij het eens is met de huidige situatie. Is hij dat niet, dan zet ik de deur er weer in.'

In overleg

De heer Berndsen vertelt verder: 'Ik snap wel dat de woningstichting graag vóór het aanbrengen van de voorziening op de hoogte is van de klusplannen. Als je het in goed overleg doet, dan is heel veel mogelijk. En je weet beiden waar je aan toe bent. In de brochure kun je in een kruisjeslijst precies zien voor welke verandering toestemming moet worden gevraagd en welke eventueel mag blijven zitten bij het verlaten van de woning.'

Tien jaar

'Voor de verhuizing heeft de firma Kupers de cv-installatie helemaal schoongemaakt en andere kranen aangebracht in de keuken. Zelf heb ik alles geschilderd en een laminaatvloer op de bovenverdieping aangebracht. Ik heb het nu prima in orde allemaal en wil hier nog minstens tien jaar wonen.'



De heer Berndsen



Woningstichting Bergh heeft al een aantal jaren een vooruitstrevend beleid over Zelf Aan te brengen Voorzieningen (ZAV). Als u een klus in overleg met ons doet, dan mogen voorzieningen in de meeste gevallen blijven zitten als u gaat verhuizen. Soms staat er zelfs een vergoeding tegenover!



Het is belangrijk dat u ons van tevoren schriftelijk toestemming vraagt voor uw klusplannen. Wij geven u binnen twee weken een schriftelijke beoordeling. U kunt hierover meer lezen in de brochure 'Informatie over Zelf Aan te brengen Voorzieningen' die op ons kantoor en op onze website www.wsbergh.nl te vinden is.

Wat kunt u doen?

Regelmatig klagen huurders over overlast van te hoge bomen, die zij niet hebben geplaatst. Als het een boom betreft die zich buiten de erfafscheiding bevindt op openbare grond, is de gemeente aansprakelijk. De gemeente hoort de boom te onderhouden en kan op haar onderhoudsplicht gewezen worden. Betreft het een boom die door de vorige huurder is geplaatst of een boom uit de tuin van de buurman, hoe gaan wij hier dan mee om?

Een voorbeeld uit de praktijk

Het gaat om een uit de kluiten gewassen esdoorn die tegen de erfafscheiding staat en inmiddels een kroon heeft bereikt van tien meter breed. Op een gegeven moment wenden de burens zich tot Woningstichting Bergh met het verzoek de boom te laten verwijderen.

Verhuurder niet aansprakelijk

Op grond van het huurrecht hoeft de verhuurder alleen op te treden als sprake is van een gebrek waarvoor ook de verhuurder aansprakelijk kan worden gesteld. Hiervan is natuurlijk geen sprake, immers verhuurders planten geen bomen. Woningstichting Bergh onderneemt dan ook zelf geen stappen om de boom te verwijderen, ook niet bij mutatie. In ernstige gevallen (extreem hoge bomen of gevaarlijke situaties, bijvoorbeeld vallende dode takken) zijn wij wel bereid te bemiddelen. De boom heeft vaak dusdanige proporties aangenomen dat snoeien niet meer mogelijk is. Kappen is vaak de enige oplossing om de overlast weg te nemen. De kosten variëren van € 500 tot € 700. De eigenaar van de tuin (in dit geval de boomhoudende huurder) moet tot het kappen van de boom overgaan. De kosten komen dus voor zijn rekening. Bij bemiddeling is Woningstichting Bergh eventueel bereid voor deze kosten een betalingsregeling te treffen.

Wacht niet te lang

Woningstichting Bergh wil haar huurders op het hart drukken, bij sprake van overlast van een te hoge boom, niet te lang te wachten met het ondernemen van actie. De boomhoudende huurder is op grond van het Besluit Kleine Herstellingen verplicht om de boom regelmatig te snoeien. U kunt uw buurman dan ook hier op attenderen. Als hij/zij dit niet doet en u als burens daar evenmin op aandringt, kan een situatie ontstaan waarbij enkel nog tegen hoge kosten de boom kan worden verwijderd. Het is jammer als dit door regelmatige snoeibeurten vermeden had kunnen worden. Woningstichting Bergh adviseert nieuwe huurders altijd om de aanwezige bomen in de tuin niet over te nemen en attendeert hen op de snoeiplicht voor de eventueel in de tuin aanwezige bomen.



Algemene huurvoorwaarden

Inmiddels is in de nieuwe algemene huurvoorwaarden de volgende bepaling opgenomen: Huurder snoeit bomen, coniferen, hagen en heggen tijdig zodat deze niet hoger worden dan 6 meter voor bomen en 2,5 meter voor coniferen, hagen en heggen of een lagere hoogte indien de wet of gemeenteverordening dit voorschrijft (art. 6.3 alg. huurvoorwaarden 01-11-2006).

Nog even de regels volgens het Burgerlijk Wetboek

Plant een boom niet binnen twee meter van de erfsgrens. Voor heesters en struiken geldt een afstand van 50 cm van de erfsgrens. Een haag kunt u alleen op de erfsgrens planten met toestemming van uw burens. U kunt onderling afspraken maken met uw burens over de bomen en struiken op de erfsgrens. Deze kunt u het beste schriftelijk vastleggen. De eigenaar van de boom moet meestal een kapvergunning hebben om de boom te verwijderen. Het niet verlenen van een dergelijke vergunning betekent dat de boom blijft bestaan.

Huurders ontvangen een beter aanbod Nieuwe energieleverancier WoonEnergie

Samen met een groot aantal andere corporaties maakt Woningstichting Bergh gebruik van de kracht van gebundelde inkoop van energie. Via WoonEnergie wordt energie voor huurders goedkoper ingekocht. Vele tienduizenden huurders in Nederland maken inmiddels al gebruik van het aanbod van WoonEnergie.



De energieproducten van WoonEnergie werden de afgelopen drie jaar geleverd door Cogas Energie. Vanaf 1 januari 2007 gaat WoonEnergie in zee met een nieuwe energieleverancier. Het in ons land onbekende Centrica zal de energie met korting gaan leveren. Centrica is één van de grootste tien energiemaatschappijen in Europa.

Beter aanbod

WoonEnergie heeft voor huurders van woningcorporaties een nog beter aanbod kunnen bedingen. Zo zal de prijs altijd bij de drie laagste van Nederland behoren en ontvangen huurders groene stroom voor de prijs van gewone stroom, dus zonder meerkosten. Bovendien ontvangt u één factuur voor de levering en het netbeheer.

Krijgt u al energie geleverd via WoonEnergie?

Dan verandert er voorlopig niets voor u. Uw leveringscontract met Cogas Energie loopt gewoon door, tegen de tarieven zoals deze met u zijn afgesproken. U ontvangt op korte termijn een brief met alle informatie over de nieuwe leverancier en het verbeterde energieaanbod.

Krijgt u (nog) geen energie geleverd via WoonEnergie?

Dan ontvangt u binnenkort een aanbod in uw brievenbus.



Voorspoedig 2007

Raad van Toezicht, directie, medewerkers en redactie van dit blad wensen alle huurders en relaties een goede jaarwisseling en een voorspoedig 2007.

Ons kantoor is gesloten van woensdag

27 december 2006 tot dinsdag 2 januari 2007.

Als u een spoedmelding heeft kunt u gewoon bellen met 0314-66 29 68.

Via ons antwoord-apparaat hoort u dan wat u vervolgens moet doen.