

UITNODIGING HUISVERGADERING

28 oktober - 20.00

Plaats: KIS (Paleisstraat 109)

Agenda

1. Concept-notulen HV 26 september 2013 (via handelsbladcomplex@gmail.com)
2. Mededelingen
3. Bewonerscommissie: verslag 1-oktober-bijeenkomst met Ymere. Wat gaat er bouwtechnisch gebeuren met ons complex?
4. Werkgroep afspraken met Ymere: conceptprotocol, ter informatie en discussie (verkorte versie hieronder)
5. Bepaling van vervolgstappen verduisterd verenigingsgeld
6. Huisfeest
7. Rondvraag



Voorstel afspraken van onze vereniging met

Ymere

1. Doelgroep

- 1.1 De woonruimten in het complex worden met name met verhuurd aan woongroepen en 1 en 2 persoons-huishoudens. Dat is de huidige en toekomstige doelgroep voor het complex;
- 1.2 De woonruimten worden als sociale huurwoningen verhuurd volgens geldende gemeentelijke, Rijks- en Europese regelgeving.
- 1.3 De huurovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Dit is van belang voor de binding aan de eigen woongroep, de overige bewoners en de Vereniging;
- 1.4 Van huidige en nieuwe huurders wordt gevraagd zich te verbinden met de medebewoners, het complex en de Vereniging, waarvan zij onder meer blijf geven door het lidmaatschap van de Vereniging;
- 1.5 Er wordt op verzoek van een huurder en in overleg met het bestuur van de Vereniging bekeken of er - waar het woonruimte betreft - maatwerk geleverd kan worden bij gezinsuitbreiding, scheiding of overlijden.

2. Huurprijs

- 2.1 De regels van de gemeentelijke en rijksoverheid m.b.t. huurprijzen in de sociale sector en de inkomensgrenzen zijn

- van toepassing evenals de gemeentelijke aanbestedingsafpraak;
- 2.2 Het huurprijsbeleid van Ymere is op het complex van toepassing;
- 2.3 Ymere wil een pilot doen bij het aanbieden van een woning aan een doorstromer met een inkomen hoger dan € 34.229. Indien deze wil doorstromen naar een woning binnen het complex waarvan de huur wordt afgetopt op de sociale sectorgrens, dan vervalt de aftopping voor deze kandidaat en wordt de woning voor deze huurder verhuurd met een vrije sectorhuur. Als de huurder de woning verlaat, wordt deze weer in de sociale sector verhuurd. Nagegaan wordt of het complex in de pilot opgenomen kan worden voor doorstromers binnen het complex;
- 2.4 De Vereniging en Ymere zullen zich beide en zo nodig gezamenlijk inspannen om alle onzelfstandige woningen in het complex onder huurtoeslageregime te laten vallen. Op dit moment is dat voor een deel van de onzelfstandige woningen niet het geval;
- 2.5 Indien de in de 2.4 genoemde inspanningen geen succes hebben, dan wordt in de eerste helft van 2014 bekeken of er andere oplossingen zijn om iets aan dit verschil te doen;

3. Toewijzing van woon- en atelierruimten

- 3.1 De woonruimten met gedeeld sanitair en/of keuken Bij leegkomen van een eenheid kunnen de huurders met wie het sanitair en de keuken worden gedeeld, via de Vereniging een nieuwe huurder voordragen.
- 3.2 De woonruimten met ongedeeld sanitair en keuken, maar verbonden vanwege gehorigheid of het delen van een voorportaal Bij leegkomen van een woonruimte kan de Vereniging samen met de huurder (s) waarmee een binding is, een nieuwe huurder voordragen. Ymere wil hieraan ook een inschrijfduur of woonduur van 3 jaar in WoningNet verbinden.
- 3.3 De woonruimten met ongedeeld sanitair en keuken en een solitaire ligging. Bij leegkomen van een eenheid wordt deze aangeboden via WoningNet waarbij een binding aan het complex en de Vereniging gevraagd wordt. De eerste 5 kandidaten worden door Ymere overgedragen aan de Vereniging. De Vereniging maakt een keuze uit de kandidaten. Ymere faciliteert de Vereniging door de advertentie in WoningNet te plaatsen en te bekostigen;
- 3.4 Een woning wordt na opzegging zo snel mogelijk verhuurd. Bij de huurdering ten gevolge van leegstand wordt in het eerste kwartaal 2014 een regeling afgesproken.
- 3.4 Aan de huurovereenkomst voor een woon- en atelierruimte in het complex wordt de annexe toegevoegd dat een huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst ook de verplichting aangaat lid te worden van de Vereniging voorzover hij/zij dat nog niet is en ook lid te blijven van de Vereniging .
- 3.5 De Vereniging zal zsm en in ieder geval vóór 1 juli 2014 het huishoudelijk reglement aanpassen waarin ook de uitgewerkte punten genoemd onder 4.5 en 4.6 van deze

overeenkomst zijn opgenomen en brengt deze ter kennis aan alle bewoners - leden en niet-leden - van het complex; De wens van de Vereniging is om de atelierruimten een grotere rol te geven in de '(ver)binding' tussen de leden van de Vereniging.

4. Beheer complex

Zowel Ymere als de Vereniging vinden het van groot belang dat je in het complex veilig kunt wonen en dat er een prettig woon- en leefklimaat is. Voor de veiligheid van de bewoners is het van belang dat het gebouw brandveilig is en dat de brandveiligheids- voorschriften worden nageleefd. Voor een prettig woon- en leefklimaat voor alle bewoners is het van groot belang dat de gemeenschappelijke ruimten schoon, heel en veilig zijn. De Vereniging heeft een belangrijke rol in het beheer van de gemeenschappelijke ruimten. Op het terrein van sociaal beheer heeft de Vereniging een signalerende, maar vooral ook verbindende rol tussen de leden.

4.1 Het bestuur draagt er zorg voor dat de betreffende huurder wordt verzochten eind te maken aan de onrechtmatigheid. Indien de huurder daar geen gehoor aan geeft, wordt er door het bestuur een melding afgegeven aan de contactpersoon van de Ymere. Het wordt vervolgens conform de standaardprocedure van Ymere afgehandeld.

4.2 Voor burengeschillen wordt in eerste instantie door de betreffende bewoners zelf naar een oplossing gezocht. Lukt het de bewoners niet om, eventueel met hulp van het bestuur of een door het bestuur in te schakelen persoon er gezamenlijk uit te komen, dan wordt er door het bestuur een melding afgegeven aan de contactpersoon van Ymere. Het wordt vervolgens conform de standaardprocedure van Ymere afgehandeld.

4.3 Mocht een huurder in financiële problemen geraken en er door Ymere een instelling wordt ingeschakeld om te bezien op welke wijze ontruiming voorkomen kan worden, dan wordt door die instelling ook het bestuur als 'Eigen Kracht'-partner betrokken bij het zoeken naar een oplossing.

4.4 Iedere huurder heeft een rol in het schoonhouden en vrijhouden van de gemeenschappelijke ruimten waar hij/zij gebruik van maakt. Bij onjuist gebruik wordt hij/zij hierop aangesproken door zijn medebewoners. Heeft dit onvoldoende effect dan spreekt het bestuur de bewoner hier nogmaals op aan. Heeft dit dan niet het gewenste resultaat dan meldt het bestuur dit aan de contactpersoon van Ymere. Ymere en de Vereniging hebben plaatsen in de gemeenschappelijk ruimten aangegeven waar fietsen en goederen (de ruilhoek) geplaatst kunnen worden (hierop is artikel 6 lid 3 van AHW niet van toepassing).

Uitgangspunt is daarbij 1 fiets per bewoner. De 'gemeenschappelijke ruimten' tussen trappenhuis/gang en de woningtoegangsdeuren op de 2e en 3e etage van het hoofdgebouw (verder voorportaal genoemd) worden betrokken bij de in 2014/2015 uit te voeren plannen.

4.5 De Vereniging en Ymere maken in de eerste halfjaar van 2014 nadere afspraken over de dakterrassen, het juist gebruik ervan en het toezicht op het gebruik.

4.6 De Vereniging en Ymere onderzoeken in de eerste halfjaar van 2014 de mogelijkheden om de beheertaak van het complex op een andere wijze te organiseren (bijv. via huismeester). Hierbij kunnen ook bepaalde werkzaamheden die tot het verhuurdersonderhoud worden gerekend, worden betrokken (vervangen van lampen) en werkzaamheden

behorend tot het service-abonnement van Ymere.

5. Informatie en overleg

Ymere en de Vereniging vinden het van groot belang voor het goed kunnen functioneren van beide partijen binnen ieders verantwoordelijkheid dat de benodigde informatie wordt uitgewisseld en dat dit tijdig gebeurt. Ook vinden partijen het van belang om regelmatig overleg te voeren.

5.1 Om het medebeheer verder vorm te geven stellen partijen in gezamenlijk overleg een jaarprogramma met actiepunten op. Tijdens periodieke overleggen (drie keer per jaar) wordt de voortgang van het jaarprogramma besproken danwel het nieuwe jaarprogramma opgesteld. Beide partijen vaardigen personen af met voldoende mandaat om invulling te geven aan de uitvoering van het jaarprogramma.

5.2 De Vereniging en Ymere wisselen gegevens of informatie uit die voor beide partijen van belang zijn voor het functioneren binnen hun eigen verantwoordelijkheid. Ymere levert gegevens over leegkomende woningen en nieuwe huurders en geeft informatie over wijzigingen in beleid en regelgeving van de overheid en Ymere. De Vereniging geeft signalen door die voor de verhuurder van belang zijn zoals het onderverhuren van woonruimten en zonder toestemming aanbrengen van grote bouwkundige veranderingen in de woonruimten of gemeenschappelijke ruimten. De Vereniging informeert Ymere over wijzigingen in de statuten en het huishoudelijk reglement.

5.3 Ymere legt een concept van een bewonersbrief specifiek bestemd voor het complex voor commentaar voor aan het bestuur.

6. Duur van de overeenkomst

Ymere en de Vereniging hebben behoefte de beheerovereenkomst dynamisch te houden en periodiek aan te passen aan veranderde omstandigheden en de uitkomst van de periodieke evaluatie van de samenwerking.

6.1 De overeenkomst kan niet eenzijdig worden opgezegd;

6.2 De Vereniging en Ymere sluiten een beheerovereenkomst voor een periode van 3 jaar;

6.3 De Vereniging en Ymere evalueren de bijeenkomst in het derde jaar en bepalen gezamenlijk hoe deze overeenkomst gewijzigd, aangevuld e.d. moet worden danwel ongewijzigd kan blijven;

6.4 Wordt de beheerovereenkomst niet in het derde jaar geëvalueerd, dan wordt de looptijd van de bestaande overeenkomst met een 1 jaar verlengd. Is de overeenkomst in het vierde jaar nog niet geëvalueerd, dan wordt de overeenkomst wederom met 1 jaar verlengd enz.

Actualiteit in De Spuistraat



Kopij voor de huiscourant naar handelsblad@gmail.com