



## UITNODIGING HUISVERGADERING !

Donderdag 28 november - 20.00

KIS - Paleisstraat 107

### Agenda

1. Concept-notulen HV 28 oktober 2013 (via [handelsbladcomplex@gmail.com](mailto:handelsbladcomplex@gmail.com))
2. Mededelingen
3. Bewonerscommissie: verslag 25-11-overleg met Ymere & intro bewonersondersteuning
4. Afspraken met Ymere: conceptprotocol, ter instemming (via mail en hieronder)
5. Contributie, hoogte en besteding. Discussie
6. Huurhoogte
7. Rondvraag



### Concept Beheervereenkomst – concept 25-11-2013

Voor de verhuur en het beheer van het complex Nieuwezijds Voorburgwal, Paleisstraat, Spuistraat en Keizerrijk

#### Ondergetekenden

1. de Stichting Ymere, hierna te noemen Ymere, en
2. de vereniging het voormalig Handelsbladcomplex, hierna te noemen de Vereniging overwegende dat

- a. De Vereniging bepaalde beheertaken bij het complex uitvoert;
- b. Partijen in open overleg, met respect voor de belangen van beide partijen en naar beider tevredenheid, de stand van zaken van het medebeheerproject hebben besproken;
- c. Partijen dit medebeheer van het complex door de Vereniging willen voortzetten, uitbreiden en vastleggen in een beheervereenkomst;

d. Partijen in deze beheervereenkomst een samenhangend pakket van afspraken hebben gemaakt, waarin de belangen van beide partijen zijn terug te vinden. Uitgangspunt daarbij is het gemeenschappelijk belang: een goede huisvestingssituatie in de sociale sfeer voor de huidige en toekomstige bewoners van het complex met een goed en veilig woon- en leefklimaat. Voor de Vereniging is het van groot belang dat huidige en toekomstige huurders zich verbonden voelen met de medebewoners en het complex en voor Ymere dat het complex op goede wijze beheerd wordt; maken de volgende afspraken:

#### 1.0 Doelgroep

Het complex ligt in het centrum van Amsterdam. In het centrum van Amsterdam is een blijvende behoefte aan en vraag naar woonruimte voor huishoudens met een inkomen tot en met modaal. Ymere voorziet hierin en wil hier ook in blijven voorzien. Ymere maakt hier ook afspraken over met de gemeente Amsterdam. De wooneenheden, die in dit complex gerealiseerd zijn, lenen zich naar grootte van de woonruimten, bouwwijze

van het complex en de locatie met name voor woongroepen en 1 en 2 persoons-huishoudens.

#### AFSPRAKEN

- 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 dat zij 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 door Ymere bekeken of er - waar het woonruimte betreft - maatwerk geleverd kan worden bij gezinsuitbreiding, scheiding of overlijden. Naast de eigen eenheid kan maximaal een eenheid extra worden gehuurd.

#### 2.0 Huurprijs

In 2012 heeft Ymere het huurprijsbeleid 2012 - 2016 vastgesteld. De Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere hebben over dit beleid geadviseerd. Het advies is gedeeltelijk overgenomen. Het vastgestelde huurprijsbeleid wordt Ymere breed toegepast.

#### AFSPRAKEN

- 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 aanbiedingsafpraak;
- 2.2 Het huurprijsbeleid van Ymere is op het complex van toepassing.

#### 3.0 Toewijzing van woon- en atelierruimten

Ymere heeft als sociale verhuurder een grote verantwoordelijkheid voor het rechtvaardig, doelmatig en overeenkomstig de regelgeving toewijzen van sociale huurwoningen. Ymere wil rekening houden met de wensen van de Vereniging bij de toewijzing van woningen in het complex. Van de huidige en nieuwe huurders wordt een betrokkenheid bij het complex en de Vereniging gevraagd. De Vereniging en Ymere willen dat de woningtoewijzing in het complex op een transparante wijze verloopt,

waarbij Ymere aan de kandidaten voor de woningen voor de categorie 3.2 ook een eis van woonduur of inschrijfduur wil verbinden.

#### AFSPRAKEN

##### 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, een nieuwe huurder voor de eenheid voordragen. Het bestuur bekrachtigt de voordracht tenzij er zeer zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen;

*3.2 De woonruimten met ongedeelde sanitair en keuken, maar verbonden vanwege gehorigheid, het delen van een voorportaal of trapportaal.* Bij leegkomen van een woonruimte kan het bestuur samen met de huurders waarmee een binding is, een nieuwe huurder voordragen. Het bestuur bekrachtigt de voordracht tenzij er zeer zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen. De nieuwe huurder moet een inschrijfduur bij WoningNet hebben van minimaal 3 jaar.

**NB: Ymere wil de panden die solitair liggen, een eigen deur aan straat hebben, geen directe toegang hebben tot de terrassen of het centrale trappenhuis, niet met een balkon of terras aan het binnengebied liggen of anderszins niet verbonden zijn, uit het complex halen. Dit betreft de panden Nieuwezijds Voorburgwal 228 en 230 en de panden aan de Spuistraat. Punt 3.3 kan hiermee komen te vervallen.**

**3.3 De woonruimten met ongedeelde 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 vijf 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** -

Ymere neemt de verplichting op zich om binnen drie werkdagen de huuropzegging door te geven aan de woongroep en de Vereniging. Verder wil Ymere de volgende afspraak vastleggen: bij de procedure 3.1 wordt uitgegaan van aansluitende verhuur, bij 3.2 wordt uitgegaan van maximaal 1 week huurdering en bij 3.3 van wordt uitgegaan van maximaal 3 weken huurdering. Huurdering die bovengenoemde termijnen overschrijdt, wordt in rekening gebracht bij de woongroep via de nieuwe huurder 3.1 dan wel bij de Vereniging 3.2. Ymere wil van huurdering een vast besprekspunt maken op het 'halfjaaroverleg' en indien noodzakelijk de termijnen aanpassen.

**Huurovereenkomst**

**3.5 Lidmaatschap Vereniging.** Ymere zal in de annexe bij de huurovereenkomst de aanbeveling doen om lid te worden cq te blijven van de Vereniging. Dit omdat de Vereniging de partner is van Ymere waar het gaat om een aantal beheertaken in het complex (overleg, beheer gemeenschappelijke ruimten etc.).

**3.6 Huishoudelijk reglement.** 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;

**3.7 Toewijzing atelierruimten** - Op dit moment is er nog onvoldoende zicht op het aantal en het gebruik van de atelierruimten in het complex. Een aantal atelierruimten is inmiddels alweer enige tijd in gebruik als woonruimte. In de eerste helft van 2014 wordt bekeken wat het exacte aantal nog is en hoe zij gebruikt worden. De wens van de Vereniging is om de atelierruimten een grotere rol te geven in de '(ver)binding' tussen de leden van de Vereniging. Overigens zullen de rechten van de huidige gebruikers daarbij gerespecteerd worden.

#### 4.0 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 brandveiligheidsvoorschriften 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.

#### **AFSPRAKEN**

**4.1 Onrechtmatige bewoning** - Het bestuur draagt er zorg voor dat de betreffende huurder wordt verzocht een 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 Burengeschillen** - 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 Financiële problematiek** - 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. Op verzoek van de huurder kan ook de Vereniging betrokken worden bij het zoeken naar een passende oplossing.

**4.4 Fysiek beheer gemeenschappelijke ruimten** - 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 de het bestuur dit aan de contactpersoon van Ymere.

Ymere en de Vereniging hebben plaatsen in de gemeenschappelijke 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 Dakterrassen** - De Vereniging en Ymere maken na de aanpak van het dak afspraken over het beheer van en toezicht op het gebruik van het dakterras.

**4.6 Andere organisatie beheertaak** - De Vereniging en Ymere onderzoeken in de eerste helft 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 en werkzaamheden behorend tot het serviceabonnement van Ymere.

#### 5.0 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.

#### **AFSPRAKEN**

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

**5.2 Informatie** - 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 aanbrenge van grote bouwkundige veranderingen in de woonruimten of gemeenschappelijke ruimten. De Vereniging informeert Ymere over wijzigingen in de statuten en het huishoudelijk reglement. Gegevens kunnen worden verstrekt binnen de wettelijke mogelijkheden. Dus wel adres, maar geen naam van de nieuwe huurder.

**5.3 Communicatie** - Ymere legt een concept van een bewonersbrief specifiek bestemd voor het complex voor commentaar voor aan het bestuur. Het bestuur van de Vereniging reageert uiterlijk binnen drie werkdagen.

#### 6.0 Duur van de overeenkomst

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

#### **AFSPRAKEN**

**6.1** De Vereniging en Ymere sluiten een beheerovereenkomst voor onbepaalde tijd;

**6.2** De Vereniging en Ymere evalueren de overeenkomst iedere drie jaar. In het tweede kwartaal van derde jaar vindt de evaluatie plaats en zij bepalen gezamenlijk hoe deze overeenkomst gewijzigd, aangevuld e.d. moet worden danwel ongewijzigd kan blijven. De aanpassing van de overeenkomst vindt plaats voor het einde van het derde jaar. Partijen kunnen ten alle tijden de overeenkomst tussentijds aanpassen; **6.3** Als de Vereniging en Ymere er over de inhoud en uitvoering van deze overeenkomst samen niet uitkomen, dan wordt het geschil voorgelegd aan een Geschillencommissie.