



'Samen doen wat samen kan'

Beheerovereenkomst tussen Vereniging Centraal Wonen Capelle aan den IJssel en Stichting Havensteder

Ondergetekenden:

Stichting Havensteder, gevestigd te Rotterdam ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hedy van den Berk, Voorzitter Raad van Bestuur stichting Havensteder, hierna te noemen "Havensteder"

en

de vereniging Centraal Wonen Capelle aan den IJssel, gevestigd te Capelle aan den IJssel rechtsgeldig vertegenwoordigd door Gaby Flath, voorzitter en Sylvia Weelen, penningmeester, hierna te noemen "de Vereniging"

overwegende

- dat in opdracht en voor rekening van (de rechtsvoorganger van) Havensteder is gebouwd aan de Bonnefanten 45 t/m 157 te Capelle aan den IJssel een complex van 50 woningen met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en een vijftal bedrijfsruimten
- dat dit complex is bedoeld voor een experimentele woon- en leefvorm bekend onder de naam Centraal Wonen;
- dat de Vereniging zich in dat kader het volgende ten doel heeft gesteld: het bevorderen zonder winstoogmerk van zodanige feitelijke omstandigheden, dat haar leden de doelstellingen van Centraal Wonen zoals deze geformuleerd in de statuten en huishoudelijk reglement: "samen doen wat samen kan", zo goed mogelijk kunnen realiseren in het complex aan de Bonnefanten te Capelle aan den IJssel;
- Daarbij hoort ook dat de Vereniging streeft naar een diverse groep bewoners qua leeftijd, geslacht, afkomst en inkomen.
- dat Havensteder bekend is met het principe van Centraal Wonen en met de doelstelling van de Vereniging en dat zij, voor zover dat binnen haar vermogen ligt, haar volledige medewerking verleent aan de verwezenlijking daarvan binnen het complex;

- dat Havensteder met deze beheersovereenkomst handelt volgens de uitgangspunten van 'Thuis in de Wijk':
 - o We sluiten aan bij de wensen en behoeften van de huurders. We denken en doen dus niet 'voor' onze huurders, maar 'met' onze huurders.
 - o We richten ons op de betrokken huurders.
 - o We faciliteren huurders die verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen buurt en sluiten aan bij ontwikkelingen rond zelfbeheer en co-creatie.
- dat Havensteder en de Vereniging van oordeel zijn dat de verhuur van de afzonderlijke wooneenheden dient te geschieden door Havensteder, waarbij echter Havensteder de voor de verwezenlijking van hiervoor genoemde doelstellingen noodzakelijke beheerbevoegdheden met de Vereniging deelt.

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Art. 1 Wettelijke voorschriften

De Vereniging is verplicht bij haar werkzaamheden alle aan Havensteder bij of krachtens enige wet gegeven of nog te geven voorschriften en/of aanwijzingen ten aanzien van het beleid en het beheer van het onderhavige complex in acht te nemen als ware deze aan haar zelf opgelegd.

Art. 2 Voorwerp van beheer

1. Voorwerp van beheer

Voorwerp van beheer is het complex van 50 woningen met gemeenschappelijke ruimten, gelegen aan de Bonnefantten 45 t/m 157 te Capelle aan den IJssel.

Het beheerde betreft:

- o 50 woningen
- o 7 gemeenschappelijke ruimten (252 m²)
- o 2 fietsenbergingen en 8 wasruimtes/bergingen (301 m²)
- o 1 gemeenschappelijke tuin, inclusief dakterras (2443 m²)
- o overige algemene ruimten (o.a. entree en hal, trappenhuizen, galerijen, zolders en gangen)

2. Bedrijfsruimten

Met uitzondering van de afspraken over planmatig onderhoud (artikel 15), strekt deze overeenkomst zich niet uit over de tot het complex behorende bedrijfsruimten. Deze worden middels afzonderlijke huurovereenkomsten door Havensteder aan andere partijen verhuurd. De Vereniging kan (onderhouds)klachten met betrekking tot de algemene ruimten grenzend aan de bedrijfsruimten via de reguliere weg melden aan Havensteder, zoals afgesproken in art 14.4 en art 14.5.

Havensteder houdt er bij de verhuur expliciet rekening mee dat deze bedrijfsruimten onderdeel zijn van een wooncomplex. Dat betekent dat Havensteder bij voorkeur verhuurt aan organisaties of bedrijven die passen binnen het wooncomplex.

- o Voor de huurders van de bedrijfsruimten en hun bezoekers gelden huisregels. Havensteder voegt deze regels toe aan de huurovereenkomst met de bedrijven.
- o Havensteder draagt evenredig bij aan de kosten van schoonmaak en glasbewassing van de algemene ruimten grenzend aan de bedrijfsruimten.

In bijlage 2 worden de huisregels en de regeling met betrekking tot schoonmaak- en glasbewassingskosten nader uitgewerkt.

Art. 3 Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt met ingang van 1 januari 2022 aangegaan voor onbepaalde tijd. Opzegging door beide partijen is mogelijk met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden.

De beheerovereenkomsten tussen Havensteder en de Vereniging van 1 april 1990 en 1 januari 2001 eindigen op het moment dat deze beheerovereenkomst ingaat.



Art. 4 Overleg

Ten behoeve van de uitvoering van de afspraken in deze beheerovereenkomst hebben Havensteder en de Vereniging minimaal 3 keer per jaar overleg.

- Regulier Overleg (februari)
Havensteder en de Vereniging voeren ten minste een keer per jaar regulier overleg over beheer- en beleidszaken van het onderhavige complex. Het regulier overleg monitort de uitvoering van deze beheerovereenkomst en het innovatiefonds (zie artikel 16.2). Indien gewenst kan iedere partij om extra overleg vragen.
- Voorjaarsoverleg (juni)
Tijdens het voorjaarsoverleg staan de onderhoudsplannen en -investeringen uit het innovatiefonds voor de volgende vijf jaar op de agenda.
- Najaarsoverleg (november)
Tijdens het najaarsoverleg wordt teruggeblikt op het onderhoud van dat jaar en worden concrete afspraken gemaakt over onderhoud en investeringen uit het innovatiefonds voor het volgende jaar.

Het overleg wordt vanuit de Vereniging gevoerd door de Regiegroep Beheer. De Regiegroep Beheer is het directe contactorgaan voor Havensteder. De Regiegroep werkt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van de Vereniging. Deelnemers vanuit Havensteder zijn afhankelijk van de aard van het overleg. De invulling van de overlegstructuur staat uitgewerkt in bijlage 1.

Art. 5 Contactpersonen

De Vereniging kent naast het bestuur en de Regiegroep Beheer ook een aantal actieve werkgroepen. Afhankelijk van het onderwerp hebben de leden van de betreffende werkgroepen contact met de contactpersonen van Havensteder.

In het kader van deze beheerovereenkomst zijn de volgende werkgroepen relevant:

- Werkgroep BOI (Beheer, Onderhoud, Inrichting algemene en gemeenschappelijke ruimten)
- Dakterrasgroep
- Tuingroep
- Bewonersgroep (werving nieuwe kandidaat huurders, begeleiding mutaties)

Vanuit Havensteder zijn er vaste contactpersonen. Zij borgen binnen de Havensteder-organisatie de uitvoering van de afspraken in deze beheerovereenkomst en stemmen voorkomende werkzaamheden af met de werkgroepen binnen de Vereniging.

De vaste contactpersonen zijn:

- Manager wijkteam Capelle Noord (*regulier overleg, eindverantwoordelijk*)
- Woonconsulent (*burenoverlast, bewonerszaken, afrekening Service- en Stookkosten*)
- Verhuurmakelaar (*(interne)mutaties en mutatieonderhoud*)
- Wijkbeheerder (*schoon, heel en veilig in en om het gebouw, eerste aanspreekpunt mbt klachten reparatie onderhoud algemene ruimten*)
- Onderhoudsinspecteur (*moeilijk oplosbare klachten mbt reparatie onderhoud*)
- Opzichter planmatig onderhoud (*uitvoering planmatig onderhoud*)

Havensteder zorgt dat de Vereniging steeds over een up-to-date lijst met gegevens van de contactpersonen beschikt. De Vereniging zorgt eveneens voor een up-to-date lijst van de contactpersonen uit de verschillende werkgroepen.

Art. 6 Communicatie en informatie

1. Partijen verschaffen elkaar over en weer alle voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde informatie, een en ander in de ruimste zin van het woord. Specifieke afspraken rondom informatie en communicatie over beheer, verhuur en onderhoud zijn in de betreffende artikelen uitgewerkt.
2. Havensteder stemt vroegtijdig alle complexgewijze bewonerscommunicatie rond planning en uitvoering van onderhoudswerkzaamheden af met de werkgroep BOI. Het gaat hierbij ook om

complexgewijze brieven over beheer en onderhoud. De afrekeningen van service- en stookkosten worden structureel jaarlijks gecommuniceerd met de penningmeester.

Art. 7 Geschillen

1. Indien er in de uitvoering van deze beheerovereenkomst geschillen ontstaan tussen Havensteder en de vereniging, dan vindt in eerste instantie een gesprek plaats tussen het bestuur van de Vereniging en de directie van Havensteder.
2. Komen de partijen (de Vereniging en Havensteder) er niet uit, dan kunnen alle geschillen, ook die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan een onafhankelijke derde onder wiens leiding partijen zich verplichten in overleg te treden, teneinde een oplossing van het geschil te vinden. Deze derde zal van tevoren een regeling kunnen treffen ter zake van de kosten van zijn werkzaamheden. De partij die hiertoe het initiatief neemt zal zijn wederpartij hiervan per aangetekend schrijven in kennis stellen. Partijen zullen over de persoon van deze derde binnen één maand na bovengenoemd aangetekend schrijven overeenstemming bereiken. Ingeval het bovenstaande niet tot resultaat mocht leiden; de partijen bereiken geen overeenstemming, hetzij gaan niet akkoord met de instelling van een onafhankelijke derde vanwege de kosten of anderszins, dan staat het partijen vrij het geschil alsnog aan de bevoegde rechter of de huurcommissie voor te leggen.

Art 8. Overlast gevend gedrag en burenruzies

1. Bij overlast gevend gedrag en burenruzies zijn de huurders eerst zelf aan zet om de situatie op te lossen. Huurders en/of het bestuur kunnen Buurtbemiddeling inschakelen.
2. Indien bovenstaande stappen niet tot een oplossing van de overlast hebben geleid, dan nemen de betrokken huurders of het bestuur van de Vereniging contact op met de woonconsulent van Havensteder.
3. In die gevallen waarbij de overlast gepaard gaat met verslavingsproblematiek, criminaliteit of psychische problematiek, neemt het bestuur van de Vereniging meteen contact op met de woonconsulent van Havensteder en de politie.

Art 9. Huurincasso en afrekening service- en stookkosten

1. Het volledig proces rondom huurincasso ligt bij Havensteder.
2. Havensteder verstrekt jaarlijks een overzicht van de in rekening gebrachte service- en stookkosten. Indien gewenst kan de woonconsulent van Havensteder een toelichting geven op de afrekening

Art 10. Verhuurproces

1. Algemeen
 - a. Havensteder verhuurt de afzonderlijke wooneenheden aan de leden van de Vereniging conform het huurbeleid van Havensteder.
 - b. Havensteder zorgt voor een vast aanspreekpunt onder de verhuurmakelaars. Deze verhuurmakelaar en de bewonersgroep van de Vereniging hebben elkaars 06-nummers en emailadressen. Wijzigingen hierin geven beide partijen binnen een week aan elkaar door.
 - c. Havensteder is verplicht sociale huurwoningen passend toe te wijzen en moet jaarlijks alle toewijzingen verantwoorden richting de Autoriteit Woningcorporaties middels een accountantsverklaring.
 - d. Vanuit de Woningwet heeft Havensteder beperkt de mogelijkheid af te wijken van het principe van passend toewijzen. In die gevallen waarin sprake is van een kandidaat-huurder met een inkomen boven de wettelijke inkomensgrens voor een sociale huurwoning, is Havensteder bereid deze mogelijkheden in te zetten ten behoeve van de doelstellingen en uitgangspunten van de Vereniging zoals beschreven in de statuten en huishoudelijk reglement: "samen doen wat samen kan".



- e. Hierbij spreken Havensteder en de Vereniging af dat minimaal 50% van de verhuringen (inclusief interne verhuizingen) dient plaats te vinden aan personen binnen de sociale doelgroep Passend Toewijzen. We monitoren op basis van een twee-jaarlijks gemiddelde.
- f. Havensteder past de uitgangspunten van het project 'van groot naar beter'¹ toe op huurders van 65 jaar of ouder die binnen het complex intern willen verhuizen:
 - van een grote naar een kleine woning (max 3 kamers), uitgezonderd kleine woningen die niet per lift bereikbaar zijn en/of niet op de begane grond gesitueerd zijn.
 - van een woning die enkel per trap bereikbaar is naar een vergelijkbare of kleinere woning die per lift bereikbaar is
 - van een woning die enkel per trap bereikbaar is naar een vergelijkbare of kleinere woning op de begane grond.

2. WachtlIJst

- a. De Vereniging draagt zorg voor de werving/publiciteit, intake/kennismaking/rondleiding van kandidaat-huurders. Dit wordt uitgevoerd door de 'bewonersgroep'.
- b. Op basis hiervan stelt de Vereniging een wachtlIJst op van gegadigden voor de verschillende woningtypen.
- c. De Vereniging draagt er zorg voor dat iedere kandidaat op de wachtlIJst een Woonpas aanmaakt. Deze is noodzakelijk voor de administratieve afhandeling en verantwoording door Havensteder.

3. Huuropzegging en aandragen kandidaat-huurder

- a. Bij een huuropzegging van een tot het beheerde behorende woonruimte, zegt een huurder de huur op bij zowel Havensteder als bij de Vereniging.
- b. Havensteder brengt de Vereniging binnen één werkdag op de hoogte van deze huuropzegging.
- c. Indien er sprake is van een ontbinding van een huurovereenkomst van een tot het beheerde behorende woonruimte, meldt Havensteder dit schriftelijk binnen één werkdag aan de Vereniging.
- d. De Vereniging draagt binnen 30 werkdagen na het ontvangen van de huuropzegging of de mededeling dat een huurovereenkomst wordt ontbonden een passende kandidaat aan bij Havensteder. Deze kandidaat dient te beschikken over een Woonpas. Hierbij overhandigt de Vereniging direct alle NAW- gegevens van de kandidaat aan Havensteder.
- e. Op het moment dat de kandidaat-huurder is aangedragen door de Vereniging wordt deze door Havensteder binnen 3 werkdagen getoetst en oordeelt Havensteder of een kandidaat passend is. Havensteder kijkt bij een kandidaat in ieder geval, doch niet uitsluitend, naar het inkomen, naar overlast en/of misdragingen in het verleden in de huidige of een vorige woning, naar huur- of een andere schuld bij de huidige of een vorige verhuurder.
- f. Een kandidaat-huurder met een inkomen boven de in de Woningwet bedoelde inkomensgrens [prijsspeil 2021: € 40.024,-] komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit geldt zowel voor interne verhuizingen binnen het beheerde als voor externe kandidaat-huurders.
- g. Indien een kandidaat-huurder een inkomen boven de in de Woningwet bedoelde inkomensgrens heeft, maar wel voldoet aan de andere voorwaarden genoemd in artikel 10 lid 3.e is afgesproken met de Vereniging dat Havensteder conform artikel 10.1.c bereid is een uitzondering te maken op de in lid f van dit artikel genoemde inkomenseis bij maximaal 50% van de toewijzingen inclusief interne mutaties over een periode van 2 jaar. Havensteder beslist na overleg met de Vereniging of de toetsing tot een positief of negatief resultaat leidt.
- h. In geval de toetsing tot een negatief resultaat leidt, licht Havensteder dit schriftelijk toe aan de Vereniging, waarna de Vereniging binnen 3 weken een andere passende kandidaat aanbrengt. Indien het de Vereniging niet lukt binnen deze termijn een passende kandidaat aan te dragen, dan is Havensteder gerechtigd de woning te verhuren middels een advertentie op Woonnet Rijnmond.

¹ In Bijlage 3 worden de uitgangspunten van 'Van Groot naar Beter' toegelicht.



- i. In geval de toetsing tot een positief resultaat leidt, zal Havensteder de woning ter bezichtiging aanbieden aan de kandidaat.
- j. Een kandidaat huurder bezichtigt de woning bij voorkeur in bewoonde staat. Indien de kandidaat definitief interesse heeft, dan stemt de verhuurmakelaar de verhuurdatum en de huurovereenkomst met de kandidaat-huurder af.
- k. Een nieuwe verhuring vindt zoveel mogelijk aansluitend plaats.
- l. Bij de eindopname stelt de verhuurmakelaar van Havensteder de opnamestaat vast. Indien dan blijkt dat er nog grote mutatiewerkzaamheden moeten plaatsvinden, dan wordt de opnamestaat hierna vastgesteld (zie ook: art. 13.4 Mutatieonderhoud). Hierbij is zowel de nieuwe huurder als ook een lid van de bewonersgroep van de Vereniging bij voorkeur aanwezig. Indien er sprake is van bewonerskeuzes bij de mutatiewerkzaamheden, dan kan de nieuwe huurder op dit moment de voorkeuren doorgeven.
- m. De vertrekkende huurder levert op de dag van de woningoverdracht de sleutels van de woning (inclusief brievenbus, toegangsdeur van het woongebouw en eventuele de algemene ruimten van het complex) in bij Havensteder.
- n. De vertrekkende huurder levert op de dag van de woningoverdracht de sleutels van de gemeenschappelijke ruimtes van de Vereniging in bij de Vereniging.
- o. Bij het uitreiken van de sleutels van de gemeenschappelijke ruimten door de bewonersgroep ondertekent de nieuwe huurder het lidmaatschapsformulier van de Vereniging. Hierbij worden tevens de statuten en het huishoudelijk reglement van de Vereniging uitgereikt.
- p. Indien een huurder medebewonerschap of medehuuderschap aanvraagt, dan moet de huurder een ondertekend lidmaatschapsformulier van de Vereniging meeleveren bij de aanvraag bij Havensteder.

Art. 11 Leegstand

1. Indien in enig kalenderjaar leegstand in het complex een huurderving tot gevolg heeft van meer dan 2% van de totale jaarhuur van het complex en dit leegstandverlies niet het gevolg is van vertraging door mutatieonderhoud of van een duidelijke wijziging in de situatie op de woningmarkt maar kan worden geweten aan een niet-adequate toewijzing van woonruimte door de Vereniging, wordt bij dat verlies op de hieronder aangegeven wijze bijgedragen door de Vereniging.
2. De huurderving in de hierboven aangegeven zin bedraagt in enig kalenderjaar meer dan 2% doch niet meer dan 4% van de totale huuropbrengst. Het verlies wordt voor zover het de 2% overtreft, door Havensteder en de Vereniging gedeeld.
3. Wanneer de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontwikkeling plaatsvindt pleegt de Vereniging onverwijld overleg met Havensteder over de te nemen maatregelen.

Art. 12 Gemeenschappelijke ruimten, dakterras en tuin

4. Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en de programmatische invulling van de gemeenschappelijke ruimten door de Vereniging dragen bij aan de doelstellingen van de Vereniging. De Vereniging is er voor verantwoordelijk dat dit gebeurt binnen de geldende wet- en regelgeving.
5. De Vereniging ziet toe op het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, de tuin en het dakterras. Door beheer en gebruik mogen geen gevaarlijke of overlast gevende situaties ontstaan, of schade worden veroorzaakt aan het gebouw. Havensteder zal indien nodig de Vereniging hierop aanspreken. De Vereniging spreekt huurders hierop aan.
6. De Vereniging mag in het complex veranderingen en toevoegingen aanbrengen aan gemeenschappelijke ruimten, dakterras en tuin die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden.
7. De Vereniging vraagt voor deze veranderingen of toevoegingen in de volgende gevallen vooraf toestemming aan Havensteder:
 - veranderingen van constructieve aard (aan- of verbouwen, wegbreken);
 - veranderingen aan de technische installaties;
 - het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken e.d.;
 - indien voor de verandering of toevoeging vanuit wet- en regelgeving een vergunning verplicht is.



Havensteder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het complex;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
8. Als door de Vereniging aangebrachte veranderingen of toevoegingen in verband met onderhoud of reparatiewerkzaamheden aan het complex tijdelijk moet worden verwijderd, komen de kosten daarvan en van eventuele opslag en opnieuw aanbrengen voor rekening van de Vereniging.
 9. De Vereniging ziet toe op het veilig gebruik en op het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten. Havensteder verstaat onder schoonhouden in ieder geval, doch niet uitsluitend, het schoonhouden van de vloeren, de natte ruimten, de keuken en het stofvrij houden van de gemeenschappelijke ruimten. De Vereniging spreekt huurders aan indien hieraan niet wordt voldaan.
 10. De Vereniging is verplicht huurders aan te spreken op het schoon en leeg houden van de inpandige galerijen. Dit is vanuit de brandveiligheid en bereikbaarheid bij calamiteiten verplicht door de brandweer. Havensteder zal hier regelmatig op inspecteren en daar waar nodig de Vereniging hierop aanspreken. De Vereniging verleent haar medewerking bij deze inspecties.
 11. De gemeenschappelijke tuin en het dakterras worden volgens ecologische en duurzame principes beheerd en onderhouden.

Art. 13 Mutatieonderhoud

1. Havensteder draagt zorg voor het mutatieonderhoud en betreft de bewonersgroep van de Vereniging hierbij volgens afspraak in artikel 10.3.I.
2. De mutatiewerkzaamheden worden uitgevoerd door de wijkannemer van Havensteder.
3. Havensteder (verhuurmakelaar) begeleidt de mutatiewerkzaamheden.
4. Havensteder heeft sinds 2020 vernieuwde kwaliteitsnormen (Havensteder-kwaliteit). Havensteder stelt de Vereniging op de hoogte van huidige normen en eventuele veranderingen. Havensteder houdt de bewonersgroep van de Vereniging op de hoogte van beleidswijzigingen op dit vlak door middel van workshops.
5. Indien er bij de mutatiewerkzaamheden conform het onderhoudsbeleid van Havensteder (zie 14.6) sprake is van vervanging van keuken, douche en/of toilet, dan heeft de nieuwe huurder (indien deze bekend is) de mogelijkheid om binnen bepaalde standaardpakketten eventueel tegen bijbetaling individuele keuzes te maken. Indien er nog geen nieuwe huurder is, maakt de bewonersgroep deze keuzes binnen de standaard pakketten.

Art. 14 Reparatie- en contractonderhoud

1. Reparatie- en contractonderhoud blijven de verantwoordelijkheid van Havensteder
2. Bij reparatieklachten of -verzoeken neemt de huurder contact op met de afdeling K&S van Havensteder (regulier proces).
3. Uitvoering van de reparatiewerkzaamheden gebeurt door de wijkannemer van Havensteder.
4. Reparatieklachten met betrekking tot de algemene en gemeenschappelijke ruimten meldt de werkgroep BOI aan de wijkbeheerder van Havensteder (zie contactpersonen). Indien nodig kan de wijkbeheerder de onderhoudsinspecteur inschakelen.
5. De onderhoudsinspecteur van Havensteder en de contactpersoon BOI van de Vereniging hebben 1 x per jaar een gesprek over de gemelde onderhoudsklachten en de staat van de binnenzijde van het gebouw. Hiertoe sluit de onderhoudsinspecteur aan bij het overleg in februari.
6. Havensteder en de Vereniging maken een plan voor de gefaseerde vervanging van de oorspronkelijke keukens, douches en wc's in het reparatieonderhoud. In het onderhoudsbeleid van Havensteder worden de volgende levensduren aangehouden als vuistregel: keuken (25 jaar), badkamer (30 jaar), wc (35 jaar). Deze levensduren zijn ook het uitgangspunt bij de gefaseerde vervanging en bij mutatie. Naast deze vuistregel kijkt Havensteder altijd naar de kwaliteit van de keuken, badkamer of wc.



7. Bij deze gefaseerde vervanging heeft de huurder de mogelijkheid om binnen bepaalde standaardpakketten eventueel tegen bijbetaling individuele keuzes te maken.

Art. 15 Planmatig onderhoud

1. Havensteder voert bij De Bonvivant een pilot uit met betrekking tot complexgericht begroten. Deze pilot is gestart in 2020 (Meerjaren Investerings-, Desinvesterings en Onderhoudsbegroting [MIDOB 2021]) en loopt tot en met 2025.
 - a. Havensteder en de Vereniging stellen gezamenlijk (op kosten van Havensteder) 1 maal per 3 jaar een Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op, op basis van de Nederlandse Norm (NEN) 2767. De huidige MJOB is opgesteld in 2020 en heeft een looptijd van 15 jaar.
 - b. De MJOB wordt vastgesteld door de programmamanager Vastgoed en het bestuur van de vereniging. De afspraken die Havensteder en de Vereniging hier maken, belanden integraal in de onderhoudsbegroting (en de MIDOB).
 - c. Jaarlijks concretiseren Havensteder en de Vereniging de jaarschijf voor het komende begrotingsjaar. Dit vindt ieder jaar plaats tijdens het overleg in juni.
2. Tijdens het overleg in november maken Havensteder en de Vereniging afspraken over de uitvoering van de planmatig onderhoudswerkzaamheden in het daarop volgende jaar. Bijvoorbeeld over bijzonderheden, het proces of extra investeringen die de Vereniging wenst.
3. De projectleiders Planmatig Onderhoud van Havensteder nemen 3 maanden voor aanvang van de werkzaamheden contact op met de Vereniging over de planning van deze werkzaamheden, de communicatie naar de leden en de concrete invulling van de afspraken in artikel 15.2. De projectleiders Planmatig Onderhoud brengen de verantwoordelijke uitvoerder van de aannemer in contact met de Vereniging om de werkzaamheden voor te bespreken.
4. De projectleider planmatig onderhoud plant voor grote onderhoudsingrepen (+ 50.000 euro) altijd een evaluatiegesprek met de Vereniging en de manager wijkteam. Klein planmatig onderhoud en overig onderhoud zoals contract-, reparatie- en mutatie-onderhoud evalueren we in het jaarlijkse overleg in februari.

Art. 16 Investerings

1. Algemeen
De Vereniging heeft conform haar doelstellingen een aantal ambities die zij graag middels investeringen aan het beheerde wil realiseren:
 - o Energie besparen en energie opwekken
 - o Duurzaamheid in gebruik van materialen
 - o Klimaatadaptatie (water en hitte)
 - o Langer Thuis (toegankelijkheid)
2. Innovatiefonds
Om de ambities uit 16.1 te kunnen realiseren, stelt Havensteder in 2021 voor een periode van vijf jaar een innovatiefonds zelfbeheer aan de Vereniging beschikbaar. De Vereniging kan dit bedrag in overleg met Havensteder naar eigen inzicht ten behoeve van deze ambities inzetten. Havensteder is daarbij altijd bereid mee te denken over de plannen. Dit is geborgd in de overlegstructuur.

Middels de inzet van het innovatiefonds levert de Vereniging een bijdrage aan de organisatieontwikkeling van Havensteder:
 - a. Het fonds leidt tot innovaties op het gebied van: energiebesparing, energie opwekken, duurzaam gebruik van materialen bij onderhoud en renovatie, klimaatadaptatie en langer thuis voor senioren.
 - b. Havensteder leert beter samenwerken met bewoners die zelf aan het stuur zitten van hun eigen complex.
 - c. Havensteder leert over het bundelen van geldstromen: de vaste onderhoudsgeldstroom, het innovatiefonds en cofinanciering vanuit derden (zoals andere fondsen en eigen bijdrage van huurders).
3. Voorwaarden



- a. De Vereniging vraagt op een investering aan het vastgoed akkoord van Havensteder. Havensteder moet als vastgoedeigenaar instemmen conform het aanbrengen van een zelf aangebrachte verbetering / ZAV-beleid. Havensteder schat daarbij in of een innovatie-investering doelmatig is gezien haar eigen onderhouds- en investeringsbeleid. Havensteder en de Vereniging toetsen gezamenlijk of de innovatie-investering past bij de afgesproken doelstellingen en wet- en regelgeving.
 - b. De Vereniging zorgt zelf voor cofinanciering dan wel van eigen leden, dan wel vanuit subsidies en fondsen. De cofinanciering is altijd minimaal 25% van de innovatie-investering.
 - c. De Vereniging kiest voor een professionele partij voor de uitvoering van de werkzaamheden. Deze partij wordt door Havensteder getoetst of aangedragen. Waar mogelijk (en slim) sluit de investering aan op een onderhoudsingreep.
 - d. De Vereniging en Havensteder evalueren de investeringsingreep (resultaat en proces) in het gezamenlijk overleg in juni in het jaar na de ingreep.
5. Financiën en Governance
- a. Het innovatiebudget voor de eerste vijf jaar bedraagt 15.000 euro (incl. BTW en alle bijkomende kosten).
 - b. De Vereniging beheert het innovatiefonds. Het innovatiefonds komt dus bij de Vereniging op de balans.
 - c. De kascontrolecommissie van de Vereniging ziet toe op de juiste besteding van het fonds conform afspraken.
 - d. De Vereniging geeft jaarlijks aan de Assetmanager van Havensteder middels een memo verantwoording over de bestedingen uit het fonds. Aan de orde komen welke inhoudelijke projecten zijn goedgekeurd en uitgevoerd, wat ze hebben gekost, welke externe financieringsbronnen hebben bijgedragen (minimaal 25% cofinanciering) en hoeveel budget er nog in het fonds resteert.
 - e. Geld dat niet conform bovenstaande randvoorwaarden of governance uitgegeven is vult de Vereniging zelf aan.
 - f. Het bedrag dat in 2026 nog niet uitgegeven is aan innovaties wordt uiterlijk per 31-12-2026 teruggestort op de rekening van Havensteder.
 - g. Het innovatiefonds wordt na 5 jaar afgesloten met een verslag en eindevaluatie. Het financieel verslag en eindevaluatie bespreken Havensteder en de Vereniging samen. Daarin spreken zij ook af of en hoe het innovatiefonds een vervolg krijgt.

6. Wijkontwikkeling Opera- en Gebouwenbuurt

De Vereniging kan aanvullend op het innovatiefonds een beroep doen op Havensteder voor budget ten behoeve van activiteiten die bijdragen aan de wijkontwikkeling en leefbaarheid van de Opera- en Gebouwenbuurt. Havensteder participeert hiervoor in MaakCapelle.nl.

Art. 17 Wijziging van de beheersovereenkomst

Wijzigingen in deze overeenkomst kunnen slechts worden aangebracht wanneer beide partijen daarmee instemmen.

Art. 18 Voorkomen schade

De Vereniging is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het beheerde, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw en vorst, waaronder ook begrepen de maatregelen ter voorkoming van bevriezing der waterleiding of centrale verwarming in het beheerde.

Art.19 Strijdigheid met wet- en regelgeving

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken die in strijd zijn met de regels die door de overheid dwingend zijn voorgeschreven voor de Vereniging alsmede Havensteder, zijn nietig.



Ingeval van strijd tussen deze overeenkomst en enige door de overheid dwingend voorgeschreven regeling zal deze overeenkomst hieraan onverwijld worden aangepast.

Art. 20 Evaluatie

1. Partijen achten het gewenst om jaarlijks na ondertekening van deze overeenkomst de werking hiervan te evalueren in het overleg van februari.
2. Partijen spreken de intentie uit, indien de evaluatie daartoe aanleiding geeft, de beheerovereenkomst conform de uitkomsten van de evaluatie te wijzigen.

Art. 21 Einde van de overeenkomst

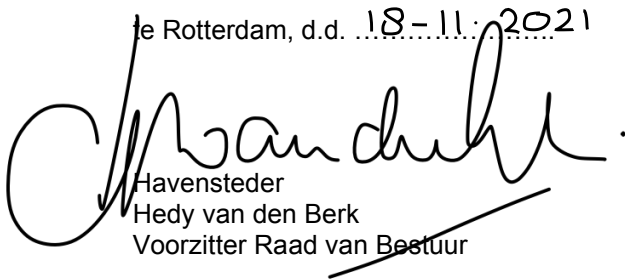
Deze overeenkomst eindigt:

- a. Door ontbinding door de rechter.
- b. Met wederzijds goedvinden van de partijen op een door hen bepaald tijdstip.
- c. Door opheffing van de Vereniging.
- d. Door beëindiging van alle huurovereenkomsten tussen Havensteder en de huurders van de woningen in het beheerde.
- e. Door opzegging ingevolge artikel 3.

Art. 22 Beide partijen zorgen ervoor dat de in deze overeenkomst gemaakte afspraken in hun organisatie bij alle betrokken partijen en medewerkers bekend zijn en ondersteunt worden, zodat de continuïteit van de naleving en uitvoering van deze overeenkomst gewaarborgd is.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend:

te Rotterdam, d.d. 18-11-2021


Havensteder
Hedy van den Berk
Voorzitter Raad van Bestuur

te Capelle aan den IJssel, d.d.

Vereniging Centraal Wonen Capelle aan den IJssel
Gaby Flath
Voorzitter

Nico Verzijden
Penningmeester



Bijlage 1

	Februari overleg	Juni overleg	November overleg
Doel	Evaluëren beheerovereenkomst (afgelopen jaar) Monitoren innovatiefonds	Onderhoudsbegroting herijken en opnieuw vaststellen voor 3 jaar. Projecten innovatiefonds aandragen.	Onderhoud en investeringen komend jaar voorbereiden.
Agenda	Wie zit op welke post bij Havensteder en de Vereniging. Updaten lijst contactpersonen Evaluatie verhuur, mutatie- en reparatieonderhoud. Jaarverslag innovatiefonds Beheer- en beleidszaken	Verloop onderhoud huidige jaar Herbevestigen eerste 4 jaar Toevoegen jaar 5 Planning projecten innovatiefonds	Wat staat er gepland qua onderhoud? *Proces *Planning *Evt. keuze opties i.
Genodigden Hvs	Manager Wijkteam, verhuurmakelaar, onderhoudsinspecteur (optioneel)	Assetmanager, opsteller MIDOB (O&O), manager wijkteam	Manager Wijkteam betreffende projectleider(s) PO
Genodigden de Vereniging	invullen	invullen	invullen
Initiatief	De Vereniging	De Vereniging	De Vereniging



Bijlage 2

Servicekosten en huisregels bedrijfsruimten Bonvivant

Havensteder vergoedt aan de Vereniging de kosten voor schoonmaak en glasbewassing voor de aan de bedrijfsruimten grenzende algemene ruimten. De betaling van beide bedragen moeten uiterlijk vóór 1 september bij de Vereniging binnen zijn. De bedragen betreffen voor de schoonmaak € 360,- per jaar* en de kosten voor de glazenwasser (+/- € 210,- per jaar*, zijnde de helft van de kosten van het betreffende deel van het gebouw). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd en door de Vereniging in juli aan de afdeling Bedrijfsonroerend goed (BOG) van Havensteder gefactureerd. (*prijspeil 2020)

De bedrijfsruimten zijn onderdeel van een wooncomplex. Voor huurders van de bedrijfsruimten en hun bezoekers gelden daarom de volgende regels:

- geen activiteiten die veel geluids- of stankoverlast veroorzaken
- geen geluidsoverlast vóór 8 uur (in het weekend vóór 10 uur) en na 20 uur.
- huurders en hun klanten maken uitsluitend gebruik van de achteringang
- klanten van de huurders en huurders zelf worden niet geacht te verblijven in de centrale hal maar in de pantries of bij de zithoekjes net voor de ruimtes
- het gebouw is rookvrij
- klanten mogen geen gebruik maken van de tuinen
- er mag niet overnacht worden
- activiteiten moeten uiterlijk om 22 uur stoppen
- huurders en hun klanten mogen alleen indien noodzakelijk gebruik maken van de lift



Bijlage 3

Uitgangspunten Van Groot naar Beter

Binnen de regeling van Groot naar Beter krijgen ouderen uit de primaire doelgroep een tegemoetkoming in de kosten:

- indien de huur van de nieuwe woning hoger is dan de huidige huur, betaalt men hetzelfde % maximale huur als de huur van de huidige woning;
- bij de verhuizing betaalt men in deze gevallen geen dubbele maandhuur en geen administratiekosten.

Daarnaast zet Havensteder de (huur)regeling die ze nu voor primaire doelgroep heeft, ook in voor de secundaire doelgroep, waarbij € 608,- dan wel de minimum huur wordt (passendheid). Ook voor de secundaire doelgroep zal dan gelden dat ze alleen meer dan € 608,- huur gaan betalen als de nieuwe woning meer kwaliteit heeft dan de oude woning. Dit is zo wanneer hetzelfde % maximale huur als de huur van de huidige woning, in de nieuwe woning boven de € 608,- komt. Deze regeling wordt in 2021 geëvalueerd.

