

9753

26-6-95

6

BEHEEROVEREENKOMSTOndergetekenden:

1. Ir. G.A. Beijer, directeur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, te dezen handelend namens de Gemeente Rotterdam, kantoor houdende te Rotterdam, Galvanistraat 15, daartoe krachtens het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aangewezen door de Burgemeester van die gemeente, bij beschikking de dato 10 januari 1994, zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders de dato ** de Gemeente Rotterdam hierna te noemen: De Gemeente; en
2. ~~***~~ de Hoop te dezen handelend in zijn/haar hoedanigheid van bestuurder van de stichting: Stichting De Teil, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Rotterdam, **, deze stichting te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende, deze stichting hierna te noemen: De Teil; en
3. **, te dezen handelend in zijn/haar hoedanigheid van bestuurder van de vereniging: Bewonersvereniging hoek Teilingerstraat, statutair gevestigd te Rotterdam, feitelijk gevestigd te Rotterdam, **, deze vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigende, deze vereniging hierna te noemen: De Vereniging.

verklaren:in aanmerking te nemen:

- De Gemeente is eigenaar van een perceel grond met daarop aanwezige bebouwing bestaande uit 34 woningen (waarvan diverse woningen zijn samengevoegd, zodat thans in feite sprake is van nog 32 woningen), een winkelruimte en een garage, gelegen te Rotterdam, Teilingerstraat 21 tot en met 35 (oneven) en Agniesestraat 2 tot en met 8 (even), kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie X, nummers 2681 tot en met 2688 en 4057 tot en met 4060, vermeld perceel grond en vermelde bebouwing hierna tezamen te noemen: Complex Teilingerstraat;
- De Gemeente heeft met betrekking tot het Complex Teilingerstraat in haar Bouw- en Investeringsprogramma Stadsvernieuwing 1994-1996 een sloop/nieuwbouwplan opgenomen;

E P

- 3 - Bij de behandeling van het Bouw- en Investeringsprogramma Stadsvernieuwing 1994-1996 hebben de bewoners van het Complex Teilingerstraat zich uitgesproken tegen sloop van de tot dit complex behorende panden;
- 4 - Ingevolge de naar aanleiding hiervan door de gemeenteraad aangenomen motie van Mw. Hemelsoet-van Deelen, heeft een funderingsonderzoek plaatsgevonden van dS+V/Consult, welk onderzoek heeft aangetoond dat het draagvermogen van de fundering onvoldoende is (te korte of onvoldoende palen);
- 5 - Voor de periode dat sloop uit het oogpunt van veiligheid nog niet noodzakelijk is, is De Gemeente met de bewoners tot overeenstemming gekomen omtrent een voortgezet gebruik door de bewoners van het Complex Teilingerstraat, zulks met dien verstande dat het beheer van de betreffende woningen gedurende deze periode gevoerd zal worden door en voor rekening van De Teil en waarbij als uitgangspunt geldt dat dit voortgezet gebruik voor De Gemeente geen andere financiële consequenties heeft dan de hierna in art. 3 lid 1, bedoelde eenmalige bijdrage;
- De Gemeente heeft met ieder van de leden van De Vereniging een overeenkomst gesloten waarin de voorwaarden zijn neergelegd waaronder bedoeld voortgezet gebruik plaatsvindt. Een exemplaar van deze overeenkomst is als BIJLAGE I aan deze overeenkomst gehecht;
- De Teil zal de betreffende beheerswerkzaamheden uitvoeren onder de hierna met De Gemeente overeen te komen voorwaarden;
- Het bestuur van deze stichting bestaat uit tenminste vijf personen en van wie één zal zijn een bewoner van het Complex Teilingerstraat, één een medewerker van De Gemeente en één een medewerker van Patrimoniums Woningstichting;
- Ter behartiging van de specifieke belangen van de bewoners van het complex Teilingerstraat hebben deze tevens De Vereniging opgericht;

Bewoners

Bewoners

overeen te komen als volgt:

Artikel 1

Beheer

1. Het beheer over het Complex Teilingerstraat wordt met ingang van 1 september 1995 overgedragen aan De Teil, die het beheer met ingang van die datum van De Gemeente zal overnemen, zulks voor een periode van 60 maanden, welke periode telkens voor een periode van 60 maanden verlengd kan worden, zulks onverminderd het hierna in lid 4 van dit artikel bepaalde.

2. Deze overdracht geschiedt om niet en heeft tot gevolg dat de exploitatie-opbrengst ter zake van de panden behorende tot het Complex Teilingerstraat met ingang van 1 september 1995 ten goede komt aan De Teil, die deze opbrengst zal aanwenden ten behoeve van het hierna in artikel 2 bedoelde onderhoudsplan.
3. Na verloop van de eerste 36 maanden van een periode van 60 maanden, als hiervoor bedoeld, zal door De Teil, en wel binnen 1 maand na verloop van bedoelde 36 maanden, worden beoordeeld of verlenging voor een periode van 60 maanden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, plaatsvindt.
4. De Teil zal niet tot verlenging als in lid 3 van dit artikel bedoeld, kunnen besluiten indien op het moment van beoordeling als in het vorige lid bedoeld:
 - a. geen van De Bewoners bereid is zitting te nemen in het bestuur van De Teil; of
 - b. inmiddels is gebleken dat de hierna te omschrijven financiële planning niet gehaald wordt; of
 - c. minder dan 21 bewoners van het Complex Teilingerstraat lid zijn van de Vereniging (daarbij uitgaande van het gegeven dat per woning slechts één bewoner van De Vereniging lid kan zijn).
5. Ten behoeve van de in de lid 3 van dit artikel bedoelde beoordeling zal door De Teil tijdig opdracht worden gegeven aan ds+V consult of een andere ter zake deskundige installing teneinde zo spoedig mogelijk te onderzoeken of de staat van de fundering of de algehele bouwkundige gesteldheid van het Complex Teilingerstraat zodanig is dat bewoning daarvan uit het oogpunt van veiligheid nog langer verantwoord is.
6. Zowel De Gemeente als De Teil zijn ook tussentijds bevoegd een onderzoek als in het vorige lid bedoeld te doen uitvoeren.
7. Indien uit het onderzoek blijkt dat bewoning uit oogpunt van veiligheid (binnen afzienbare tijd) niet langer verantwoord is, zal het betreffende onderzoek tevens dienen uit te wijzen of bewoning terstond gestaakt dient te worden - in welk geval het beheer met door De Teil onmiddellijk ingang eindigt - danwel bewoning tot het einde van de betreffende periode als bedoeld in lid 1 van dit artikel of enig ander door de onderzoekende instantie nader te specificeren datum kan worden voortgezet.
8. Indien en voorzover het in de vorige zin vermelde niet ondubbelzinnig uit het betreffende onderzoeksrapport is af te leiden, zal een en ander door De Gemeente en De Teil tezamen worden beoordeeld. Als De Gemeente en De Teil hieromtrent van mening verschillen, zal bedoelde beoordeling plaatsvinden door een door De Teil en De Gemeente in gezamenlijk overleg aan te wijzen deskundige

of, indien genoemde partijen hierover geen overeenstemming kunnen bereiken, door de kantonrechter aan te wijzen deskundige, welke beoordeling alsdan voor beide partijen bindend is.

De partij die blijkens dit deskundigenoordeel in het ongelijk wordt gesteld, zal tevens alle kosten voldoen, die ter zake van dit deskundigenoordeel door partijen verschuldigd zijn.

9. De Teil zal na afloop van ieder boekjaar een financieel verslag opmaken en daarvan een exemplaar overleggen aan De Gemeente. Bedoeld verslag dient binnen 6 maanden na afloop van het betreffende boekjaar door De Gemeente te zijn ontvangen.

Artikel 2

Onderhoudsplan

Het door De Teil te voeren beheer zal erop gericht zijn het Complex Teilingerstraat bewoonbaar te houden middels het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud. Uitgangspunt hierbij is dat geen andere geriefsverbeteringen aangebracht zullen worden dan zodanige als in het slot van dit artikel vermeld, doch dat uitsluitend het wettelijk verplichte onderhoud uitgevoerd zal worden.

De op basis hiervan te treffen maatregelen zijn opgenomen in het aan deze overeenkomst als BIJLAGE 2 gehechte onderhoudsplan.

De Teil is in ieder geval verplicht het Complex Teilingerstraat zodanig te onderhouden dat Bouw- en Woningtoezicht geen grond heeft tot het doen van een aanschrijving. In geval toch een aanschrijving mocht plaatsvinden, dan zullen de betreffende werkzaamheden binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd.

Eventueel aan te brengen geriefsverbeteringen dienen in overeenstemming te zijn met de te verwachten instandhoudingstermijn.

Artikel 3

Financiering onderhoudsplan

1. De kosten van vermeld onderhoudsplan zijn begroot op een bedrag ad f 256.000,-- (prijsspeil 1 oktober 1993). Vermeld bedrag zal voor een gedeelte groot f 159.000,-- (prijsspeil 1 oktober 1993) kunnen worden bestreden uit de netto exploitatie-opbrengst van de panden behorende tot het Complex Teilingerstraat. Voor het resterend gedeelte zal door De Gemeente aan De Teil een eenmalige bijdrage worden verstrekt ad 97.000,-- (prijsspeil 1 oktober 1993). Gelet op de verdere verslechtering van de bouwkundige staat van de panden en de prijsstijging sinds 1 oktober 1993 is overeengekomen de bijdrage te verhogen tot f 120.000,--.

Van deze bijdrage zal 90% ineens worden voldaan op een door De Teil gewenst tijdstip. De resterende 10% zal worden voldaan nadat door De Teil een verslag/verslagen aan De Gemeente is/zijn overgelegd waaruit de wijze van besteding van het verstrekte deel van de bijdrage blijkt.

2. Vermelde bijdrage van De Gemeente wordt verstrekt in de vorm van een eenmalige bijdrage in het exploitatietekort. Bij ontbinding van de stichting De Teil zal na voldoening van alle financiële verplichtingen het batig saldo teruggestort worden aan De Gemeente.

Artikel 4

Contracten met huurders

1. De thans lopende huurcontracten zullen door De Teil worden overgenomen.
Voor zover geen huurcontract aanwezig is, zal de betreffende huidige bewoners een huurcontract met aanvullende bepalingen van Stichting De Teil worden aangeboden.
2. Nadat is komen vast te staan dat het beheer niet zal worden verlengd als hiervoor in artikel 1, lid 3 bedoeld, zullen geen huurcontracten meer tot stand kunnen komen. Eventueel leeg gekomen woningen kunnen dan nog slechts door De Teil in gebruik gegeven worden, zonder dat de betreffende bewoners daaraan huurdersrechten kunnen ontlenen.
3. Door De Teil kunnen uitsluitend huurcontracten worden gesloten conform de aan deze overeenkomst als BIJLAGE 3 gehechte modelhuurovereenkomst.
4. De tot het Complex Teilingerstraat behorende panden zijn met uitzondering van de thans als bedrijfsruimte in gebruik zijnde ruimten (zie considerans) uitsluitend bestemd voor bewoning en mogen niet voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Indien en voorzover het Complex Teilingerstraat thans als bedrijfsruimte in gebruik is, zal De Gemeente ervoor zorg dragen dat de betreffende ruimte(n) leeg worden opgeleverd. De Teil is uitsluitend bevoegd voor de bedrijfsruimten overeenkomsten aan te gaan waaruit geen financiële danwel andere verplichtingen voortvloeien voor De Teil danwel De Gemeente. Voorzover De Gemeente er niet in slaagt de als bedrijf in gebruik zijnde ruimte(n) leeg op te leveren, zal het beheer met betrekking tot deze ruimten eerst door De Teil worden gevoerd vanaf het moment van leegkomen van de betreffende ruimte(n). In dat geval zullen De Gemeente en De Teil nader met elkaar in overleg treden omtrent het dan gezamenlijk uit te voeren onderhoud.

Artikel 5Stichting1. Bevoegdheden

De door De Teil te verrichten dagelijkse beheerswerkzaamheden zoals de verhuur betreffende en het doen verrichten van het gewenste onderhoud - zal door De Teil worden uitgevoerd in nauw overleg met De Vereniging.

2. Statuten

De statuten van De Teil zullen uitsluitend kunnen worden vastgesteld op de wijze zoals deze door De Gemeente is accoord bevonden.

Artikel 6Onroerende zaak belasting en overige lasten

Zolang De Teil het beheer voert over het Complex Teilingerstraat is De Gemeente bevoegd de door haar als eigenaar verschuldigde Onroerende Zaak Belasting en andere zakelijk lasten door te berekenen aan De Teil en bij gebreke van voldoening daarvan binnen 90 dagen door laatstgenoemde aan de bewoners van het Complex Teilingerstraat, één en ander als verwoord in de overeenkomst waarvan een exemplaar als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

De Gemeente is op gelijke wijze bevoegd de panden behorende tot het Complex Teilingerstraat tegen de gebruikelijke eigenaarsrisico's te verzekeren en de betreffende premie in rekening te brengen bij De Teil en bij gebreke van voldoening daarvan binnen 90 dagen door laatstgenoemde aan de bewoners van het Complex Teilingerstraat, een en ander als in vermelde BIJLAGE 1 verwoord. De Gemeente zal de werkelijk betaalde lasten en premies in rekening brengen.

Artikel 7Einde Beheer

1. Onverminderd het ter zake overigens in deze

overeenkomst bepaalde, zal het beheer door De Teil eveneens met onmiddellijke ingang eindigen:

- indien De Teil het bepaalde in deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende of daarmee verband houdende verplichtingen niet nakomt;
- zodra minder dan 21 bewoners lid zijn van De Vereniging, waarbij geldt dat per woning slechts één bewoner van De Vereniging lid kan zijn.

2. Zodra het beheer door De Teil is geëindigd, zal het beheer van het Complex Teilingerstraat overgaan op De Gemeente die het beheer vervolgens zal overdragen aan PWS. PWS zal het beheer voortzetten voor rekening en risico van De Gemeente.

6
3

3. Na aanvang van het beheer door PWS als in het vorige artikel bedoeld, zal PWS verantwoordelijk zijn voor de herhuisvesting van de bewoners, zulks overeenkomstig de dan geldende verhuiskostenregeling, zoals deze wordt vastgesteld door De Gemeente en de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties - danwel een voor deze in de plaats getreden instelling - tezamen.
4. Beëindiging van het beheer door De Teil zal altijd inhouden beëindiging van het beheer van het gehele Complex Teilingerstraat.

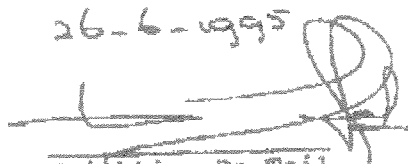
Artikel 8.

Voorwaarde tot standkoming overeenkomst.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat tenminste alle leden van De Vereniging de als BIJLAGE 1 gehachte overeenkomst hebben ondertekend.

Getekend te Rotterdam op


24/8/1995
Gemeente Rotterdam

26-6-1995

Stichting De Teil

Vereniging **

OVEREENKOMST**Ondergetekenden:**

1. **
te dezen handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon:
de gemeente Rotterdam, kantoorhoudende te Rotterdam,
Galvanistraat 15, daartoe krachtens het bepaalde in artikel
171 lid 2 van de Gemeentewet aangewezen door de burgemeester
van die gemeente, bij beschikking de dato 10 januari 1994,
zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en
Wethouders de dato **,
de gemeente Rotterdam hierna te noemen: De Gemeente;

en

2. **, **, **
ieder van hen te dezen handelend in hun hoedanigheid van
hoofdbewoner van één van de woningen behorende tot de panden
gelegen te Rotterdam aan de Teilingerstraet 21 tot en met 35
(oneven) en Agniesestraat 2 tot en met 8 (even), deze bewoners
hierna te noemen: De Bewoners.

verklaren:in aanmerking te nemen:

- De Gemeente is eigenaar van een perceel grond met daarop
aanwezige bebouwing bestaande uit 32 woningen, een
winkelruimte en een garage, gelegen te Rotterdam,
Teilingerstraet 21 tot en met 35 (oneven) en Agniesestraat
2 tot en met 8 (even), kadastraal bekend gemeente
Rotterdam, sectie X, nummers 2681 tot en met 2688 en 4057
tot en met 4060, vermeld perceel grond en vermelde
bebouwing hierna tezamen te noemen: Complex
Teilingerstraet;
- De Gemeente heeft met betrekking tot het Complex
Teilingerstraet in haar Bouw- en Investeringsprogramma
Stadsvernieuwing 1994-1996 een sloop/nieuwbouwplan
opgenomen;
- Bij de behandeling van het Bouw- en Investeringsprogramma
Stadsvernieuwing 1994-1996 hebben de bewoners van het
Complex Teilingerstraet zich uitgesproken tegen sloop van
de tot dit complex behorende panden;
- Ingevolge de naar aanleiding hiervan door de gemeenteraad
aangenomen motie van mevrouw Kemelsoet-van Deelen, heeft
een funderingsonderzoek plaatsgevonden van ds+V/Consult,
wiel onderzoek heeft aangetoond dat het draagvermogen van
de fundering onvoldoende is (te korte of onvoldoende
palen);

- Voor de periode dat sloop uit het oogpunt van veiligheid nog niet noodzakelijk is, is De Gemeente met De Bewoners tot overeenstemming gekomen omtrent een voortgezet gebruik door De Bewoners van het Complex Teilingerstraat, zulks met dien verstande dat het beheer van de betreffende woningen gedurende deze periode gevoerd zal worden door en voor rekening van de stichting: Stichting De Teil - hierna aan te duiden als: De Teil - en waarbij als uitgangspunt geldt dat dit voortgezet gebruik voor De Gemeente geen andere financiële consequenties heeft dan een geldlening aan De Teil, die eerst afgelost behoeft te worden bij ontbinding van De Teil;
- De Gemeente zal ter zake van dit beheer met De Teil een beheerovereenkomst sluiten, waarin verwezen zal worden naar deze overeenkomst;
- Ter behartiging van de specifieke belangen van De Bewoners hebben deze een vereniging opgericht - hierna aan te duiden als: De Vereniging.

overeen te komen als volgt:

Artikel 1

In het kader van de overdracht van het beheer van het Complex Teilingerstraat aan De Teil als hiervoor vermeld en het uitgangspunt dat het voortgezet gebruik van de betreffende woningen door De Bewoners voor De Gemeente geen andere financiële consequenties zal hebben dan het aan De Teil te verstrekken bedrag ad f 120.000,--, zal De Gemeente de op de panden betrekking hebbende onroerende zaakbelasting en andere zakelijke lasten doorberekenen aan De Teil en bij gebreke van voldoening daarvan door laatstgenoemde binnen 90 dagen nadat de betreffende aanslag is opgelegd aan De Bewoners, waarvoor ieder van de ondergetekende Bewoners voor een gelijk deel (ofwel 1/32 deel) jegens De Gemeente aansprakelijk zal zijn. De zakelijke lasten bedragen op 1 september 1995 f per jaar voor het totale complex. De Gemeente zal de werkelijk betaalde lasten in rekening brengen.

Artikel 2

Voorts zal De Gemeente aan De Teil doorberekenen de verschuldigde premies ter zake van de op de panden betrekking hebbende eigenaarsrisico's. Indien bedoelde premies niet binnen 90 dagen, nadat deze door De Gemeente in rekening zijn gebracht door De Teil aan De Gemeente zijn voldaan, zal De Gemeente één/tweëndertigste gedeelte van deze premies in rekening brengen. De Bewoners zijn dan gehouden het hen in rekening gebrachte bedrag zo spoedig mogelijk aan De Gemeente te voldoen.

De premies bedragen op 1 september 1995 f per jaar in
totaal. De Gemeente zal de werkelijk betaalde premies in
rekening brengen.

In tweevoud getekend te Rotterdam,
op

De Gemeente

De Bewoners

10

