

“het Fundament van de Teil”, vastgesteld op de ledenvergadering van 1-3-2004

Geactualiseerd op 1-3-2011, waar overbodig is de stichting verwijderd uit dit stuk.

Het (toenmalige)Stichtingsbestuur van de Teil en het verenigingsbestuur van het Fundament hebben september 2003 een aantal vragen geformuleerd aan alle leden van de Teil.

De technische commissie, de selectie commissie en het bestuur hebben gezamenlijk de volgende uitgangspunten opgesteld. (voor de vragen zie slot van dit stuk)

1, Voor wie willen we vrijkomende woningen ter beschikking stellen.

Bij de selectie van nieuwe bewoners wordt gezocht naar de kandidaat die de beste bijdrage aan het voortbestaan van ons project zal kunnen leveren.

Gekeken naar de volgende zaken.

- Aantoonbare betrokkenheid, interesse in en ervaring met zelfbeheer, kraken en/of groepswonen
- Ervaring met het eigenhandig opknappen en verbouwen van huizen.
- Ervaring met vrijwilligerswerk, besturen, actiegroepjes en/of zelforganisaties.
- Ervaring op het gebied van secretariaatswerkzaamheden, administratie, boekhouding, notuleren en/of krantjes maken
- Wat denkt de nieuwe bewoner bij ons te willen en kunnen doen?
- Heeft iemand tijd om een bijdrage aan ons project te leveren?
- Woonduurperspectief, de kandidaat wordt gevraagd naar zijn woon- en leefsituatie. We willen geen nieuwkomers waarvan we verwachten dat ze over twee jaar weer weg gaan omdat ze dan b.v. afgestudeerd zijn en elders gaan werken.
- We hebben een lichte voorkeur voor freelancers en kleine zelfstandigen omdat die wél af en toe tijd hebben, ook overdag, om iets voor het project te doen en ook af en toe geld hebben om in hun eigen huis te investeren maar het zich daarentegen niet kunnen of willen permitteren om te kiezen voor een –duur- (koop)huis. Voor freelancers is huursubsidie wegens wisselende inkomens ook geen optie

Urgentie, woningnood en de hoogte van een inkomen spelen een ondergeschikte rol.

Kandidaten met een structureel zeer laag inkomen zijn vaak beter af in een kwalitatief goede huurwoning van een corporatie met huursubsidie. .

De selectiecommissie vraagt alle huidige bewoners om kandidaten voor te dragen. De selectiecommissie houdt zelf geen wachtlijst bij. Kandidaten die eerder meegedaan hebben aan een selectie kunnen weer opnieuw door een van de bewoners voorgedragen worden.

2 Selectie criteria voor interne kandidaten.

Om in aanmerking te komen intern door te verhuizen moet men:

1. **minimaal** een jaar bij ons wonen
2. **en** aantoonbaar gedurende minimaal een jaar een substantiële “zelfstandige” bijdrage geleverd hebben aan het zelfbeheer
3. **en** aantoonbaar de eigen woning, en/of trap verbeterd hebben.

Naast deze minimum eisen telt mee:

4. hoe lang woont iemand al bij ons
5. hoe actief is iemand **nu**

Bij externe kandidaten is de belangrijkste vraag welke kandidaat de beste bijdrage kan leveren aan het voortbestaan van ons zelfbeheer project. Ook bij het intern doorverhuizen is deze vraag uiteindelijk doorslaggevend.

Doorverhuizen is geen automatisch recht, de selectiecommissie kan over alle aspecten advies vragen bij de technische commissie en het bestuur. Als er meerdere kandidaten zijn bepaald de selectiecommissie de rangorde waarin men mag “kiezen”. Ook als er maar één interne kandidaat is kan de selectiecommissie in overleg met de technische commissie en het bestuur toch besluiten om de interne kandidaat niet door te laten verhuizen. Een interne kandidaat die het niet eens is met de beslissing van de selectiecommissie heeft het recht om een referendum te organiseren. Een interne kandidaat die een woning krijgt toegewezen moet de selectiekosten betalen.

3 Wat zijn de technische minima van een woning?

Zie voor de technische uitwerking, “wie betaalt wat bij de Teil”.

Uitgangspunt bij het onderhoud van de Teil is dat we maximaal willen reserveren voor dak, fundering, riolering scheuren en buitenmuren omdat dit de enige garantie is voor het voortbestaan van ons project. Binnenonderhoud op rekening van de Teil willen we minimaal houden om geld te sparen voor het casco. Bovendien omdat dit eerlijker is. De meeste bewoners hebben zelf binnen heel veel opgeknapt. We willen geld over houden voor "leuke nuttige zaken zoals het verven van gemeenschappelijke trappen, het aanschaffen van traplopers en andere zaken die normaal niet door de huisbaas betaald worden. Voorts streven we er naar de huur laag te houden.

Alle woningen in ons project zijn verschillend. Je huurt de woning zoals je die aangeboden wordt. Voorzieningen in andere woningen in ons project geven geen "rechten" op soortgelijke voorzieningen. De Teil verhuurt de woningen "casco". Het uitgangspunt bij het binnenonderhoud -op kosten van de Teil- zijn de absolute minimale verplichtingen uit het bouwbesluit.

In alle woning moet een aanrechtblad en een minimale douchevoorziening zijn. Recent hebben we afgesproken dat elke woning recht heeft op een "tweede" groep. Alle "extra's" zoals tegeltjes keukenkastjes enz. zijn zo als ze zijn. Het in stand houden daarvan is voor rekening van de bewoner. De Teil heeft een pakket met regelingen om bewoners te stimuleren om de eigen woning te verbeteren. Afhankelijk van de noodzaak en het nut van de verbetering kan de bewoner een financiële bijdrage krijgen om 'zelf' het een en ander te verbeteren. Soms vergoeden we een deel van de kosten soms alle materiaal en soms krijg je ook nog een vergoeding voor het werk.

Alleen als een gebrek aan de woning schadelijk is voor het casco van het huis of voor de burens of voor de volksgezondheid of voor de veiligheid verhelpt de Teil dit gebrek op de goedkoopst mogelijke wijze. Reparaties aan extra voorzieningen, ook al zaten die al in het huis, worden niet door de Teil betaald.

De Teil verhuurt woningen van 1 woonverdieping. Kelders, souterrains en zolders, -ook al zijn ze in gebruik als woon- of slaapverdieping- worden niet door de Teil onderhouden als woonverdieping maar als berging.

Ook voor de benedenverdiepingen van de "souterrainwoningen" van Teilingerstraat 27 25 en Agniesestraat 2 6 en 8 gelden beperkingen. De benedenverdiepingen van de souterrainwoningen zijn door de manier van bouwen, slechter te ventileren en vochtiger dan de bovenverdiepingen. De Teil verhuurt deze woningen inclusief deze beperkingen en adviseert de bewoner het gebruik van de woning aan te passen aan deze beperkingen.

4 willen we het bestaande woning aanbod wijzigen?

Moeten we woningen samenvoegen, groter maken, kleiner maken of bijvoorbeeld twee zolders bij een woning trekken? Ons antwoord: In principe niet. Het nadeel van het groter maken van huizen is dat je kleinere huizen (zonder zolder) overhoudt. Deze zijn weer lastiger te verhuren. Het gevolg is dat je veel doorstroming krijgt. Doorgangshuizen worden slecht onderhouden, je krijgt er met name "kansarme" kandidaten voor. Nieuwe bewoners die we graag hebben weigeren zo'n huis. (zo blijkt uit onze ervaringen.)

In het verleden zijn er al door Patrimonium een aantal wijzigingen in de oorspronkelijke woningindeling doorgevoerd.

- T-23A, de zolder is bij de bovenwoning getrokken. De woning er onder heeft geen zolder.
- T-23B, De woning boven de fietsenstalling heeft ook geen zolder.
- A-2B, Door Patrimonium zijn twee erg kleine woningen zonder "achterkant" en balkon samengevoegd, (renovatie) tot een grote woning.
- A-4A, door Patrimonium is de zolder bij de bovenwoning gevoegd, (renovatie) waardoor er een zeer kleine woning overblijft. (zonder balkon)
- A-6B in de zeer prille begintijd van het zelfbeheer is de zolder van de middenwoning toegevoegd aan de bovenste woning.
- A-8A door Patrimonium zij twee woningen samengevoegd die door Patrimonium aan een stel verhuurd werden. Bij de Teil is het één huis, bij het kadaster zijn het twee woningen.

Wij willen niet meer veranderingen aanbrengen in de huidige indeling.

We zijn er niet tegen als twee burens op een trap samen afspreken dat één van de twee de hele zolder gebruikt. We zijn er ook niet tegen als daar onderling het een en ander voor verrekend wordt. Maar, als een van twee de huur opzegt of verhuisd moet de zolder weer terug naar de nieuwe huurder.

Van twee huizen officieel één huis maken kan niet want dat is in strijd met ons contract met de gemeente. Het aantal huizen staat in het contract als voorwaarde.

Er is geen bezwaar als twee huurders op een trap, of horizontaal, samen twee huizen bewonen. Als het maar twee huizen blijven en bij vertrek van een van de twee de andere woning weer gewoon te

verhuren is. We willen nooit aan een volwassene twee woningen verhuren. Men kan toestemming vragen aan de technische commissie voor verbouwingen om twee woningen beter samen te gebruiken. Dat kan als de plannen niet strijdig zijn met de voorwaarde van bouw- en woningtoezicht, de brandweer en als alles in de oude staat terug gebracht wordt bij vertrek. En als het de vereniging er mee instemt.

5 wat doen we om de zelfwerkzaamheid te bevorderen.

In de regeling "Wie betaalt wat bij de Teil", staan verschillende premies en vergoedingen om woningverbeteringen door bewoners te stimuleren

Onlangs is afgesproken dat we de "regeling trap opknappen" verruimen door ook een werkvergoeding te geven voor het opknappen van trappenhuizen . (de trap en de muren, de deuren zijn voor eigen rekening.)

Als door MJOV-opname en door advies van Bresser duidelijk is wat voor reservering er nodig is voor het casco onderhoud, zal de technische commissie met een voorstel komen om iets te doen met de ruimte die er misschien in ons budget zit.

Wellicht moeten we d.m.v. een enquête aan alle bewoners vragen wat hun wensen zijn. Bij de verdeling van dit budget moeten we rekening houden met zeer grote verschillen in startsituatie per huis.

6 waarvoor moeten we extra financiële middelen te beschikking stellen.

Het kan zijn dat huidige bewoners geen zin in hebben in uitgebreide verbetering van hun huis. In dat geval zal de technische commissie een reservering voor de betreffende woning moeten maken. Hierbij denken we dan aan het verbeteren van douches, sanitair de keuken, een extra groep en/of een extra ventilatiekanaal.

7 Is de huidige organisatie toereikend?

Sinds een paar jaar ligt het accent van de organisatie op de verschillende commissies die, met een ruim mandaat, benoemd door de ALV hun werk doen.

Technische commissie,

Selectiecommissie,

Bestuur.

Werkgroep fietsenkelder,

Werkgroep puntenstelsel

Werkgroep wateroverlast,

Werkgroep pleintje

Commissies en het bestuur zijn benoemd door de ALV.

Werkgroepen werken meer adhoc en rapporteren aan het bestuur.

Bestuur:

Het bestuur, de selectiecommissie en technische commissie zijn gekozen en benoemd door de ALV.

Het bestuur gaat over alle zaken die de vereniging aangaan. Het bestuur werkt samen met de technische commissie en de selectiecommissie, deze twee commissies hebben een duidelijke eigen taak, met eigen bevoegdheden als het gaat om het toepassen van bestaande regelingen. Invoeren van nieuwe rechten of regelingen kunnen nooit gebeuren door een commissie dit zal altijd moeten gebeuren in overleg met het bestuur. Het kan zijn dat er een bekendmaking moet volgen zodat iedereen er over mee kan denken. Daar waar taken elkaar overlappen of raken wordt er afgestemd met het bestuur.

Eén van de bestuursleden is penningmeester. De penningmeester betaalt niet alleen de verenigingskosten maar ook alle kleine rekeningen voor onderhoud die in opdracht van de technische commissie uitgevoerd worden.

Mandaat en controle door alle leden op het werk van bestuur en commissies.

Voor alle commissies en voor het bestuur geldt dat zij weliswaar een ruim mandaat hebben maar dat alle beslissingen en uitwerkingen en regels bekend moeten worden gemaakt. Elke commissie is verplicht om aan alle bewoners te rapporteren over de werkzaamheden, de plannen en de voortgang. Een beslissing van een commissie, het bestuur en de ALV is pas geldig na publicatie en het verstrijken van de beroepstermijn.

Werkgroepen zijn een wat vrijblijvender vorm. Werkgroepen zijn ook zelfstandig maar hun adviezen moeten eerst met het bestuur en of een belanghebbende commissie besproken worden.

Vergaderfrequentie:

In principe vergaderen de technische commissie en het bestuur maandelijks. Niet spoedeisende vragen van bewoners worden daar besproken. Spoedeisende vragen om onderhoud kunnen altijd elke dag aan leden van de technische commissie gesteld worden die afhankelijk van de vraag onmiddellijk actie kunnen ondernemen.

Voor aanvang van elke bestuursvergadering is er een vragenhalfuur waar iedereen terecht kan maar daar is nog nooit gebruik van gemaakt.

ALV (Algemene Ledenvergadering)

Ledenvergaderingen moeten één maal per jaar gehouden worden, maar verder net zo vaak als er behoefte aan is danwel als een voldoende aantal bewoners er om vraagt. Op de ALV moet het jaarverslag vastgesteld worden. Tevens moeten de verslagen van de werkgroepen en het financiële verslag goedgekeurd worden.

Op de ALV wordt ook het bestuur en de technische commissie en de selectiecommissie benoemd.

De perfecte vorm voor ons zelfbeheer is er vast nog niet maar dit werkt. .

Verbetervoorstellen.

1. We moeten een informatiepakket voor nieuwe bewoners samenstellen en Up-to-date houden. Dit pakket moet dan met een persoonlijke toelichting aan een nieuwe bewoner overhandigd worden. (grotendeels klaar)
2. Er wordt gewerkt aan een cartotheek met omschrijvingen van de woningen.(bij elke mutatie)
3. Er wordt gewerkt aan een puntenstelsel waarin de streefhuur na mutatie komt te staan. (klaar)
4. Er moet een aanvulling op het huurcontract komen waarin de huidige staat van de woning beschreven wordt met de afspraken wat op kosten van de Teil verbeterd wordt. (klaar)Tevens de vermelding wat de nieuwe bewoner beloofd te gaan doen. (ingevoerd op 1-3-2011)
5. Er zijn mooie voornemens om de fietsenstalling beter in te richten.
6. **1-3-2011** Er zijn mooie voornemens om een feest te organiseren

1-3-2011