

Zelfbeheer afspraken de Teil, bij het huurcontract.

(versie 1-3-2011 op basis van versie 1-5-05)

- 1. Doelstelling.** De toekomstige huurder onderschrijft de doelstellingen van het zelfbeheerproject de Teil zoals geformuleerd in de statuten en in de "grondwet van de Teil" De huurder wordt lid van Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat, (hierna te noemen "de Teil" alvorens het huurcontract te tekenen.
1-3-2011 Wonen zonder actieve bijdrage aan het zelfbeheer is niet mogelijk. Ingeval de huurder de hem opgedragen werkzaamheden niet of niet in voldoende mate heeft uitgevoerd, kunnen deze omstandigheden een dermate ernstige wanprestatie opleveren die een beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Dit met name gezien in het licht van de omstandigheid dat de wijze van verhuur met zelfbeheer en een laag huurprijsniveau in hoge mate afhankelijk is van de inbreng van de individuele huurders
- 2. Ingang huurcontract.** Een huurcontract met de Teil gaat pas in als er aan de voorwaarden is voldaan omschreven in artikel 3, artikel 4, artikel 5, artikel 6, artikel 7 en artikel 8. Voor die tijd kan een toekomstige bewoner soms al wel over een sleutel beschikken en vanaf die datum brengt de Teil een sleutelvergoeding in rekening die gelijk is aan de huur. Aan het betalen van een sleutelvergoeding kunnen geen rechten ontleend worden en deze sleutelvergoeding kan op elk moment door de Teil per onmiddellijk opgezegd worden. Eventuele kosten voor het stopzetten van de sleutelvergoeding worden verhaald.
- 3. Verplicht verzekerd.** Een huurder bij de Teil dient een WA verzekering en een uitgebreide inboedelverzekering te hebben. Het bewijs hiervan moet jaarlijks overlegd worden aan de voorzitter van de selectiecommissie. Het niet hebben of houden van deze verzekeringen is een reden om de huurovereenkomst te ontbinden of niet in te laten gaan.
- 4. Borgstelling.** Elke bewoner moet een borgstelling, ter waarde van een netto maandloon of minimaal 450 euro ondertekenen voor de Triodosbank waarmee hij/zij mede persoonlijk aansprakelijk is voor eventuele verplichtingen van de Teil aan de Triodosbank. Zie toelichting. Deze borgstelling kan niet ingetrokken worden door de bewoner zolang men bij de Teil huurt. Elke vijf jaar dient deze borgstelling geactualiseerd te worden.
- 5. 1/33 deel OZB etc.** De huurder verklaard zich, indien de Teil haar verplichtingen aan de gemeente Rotterdam niet nakomt, aansprakelijk voor 1-33e deel van de zakelijke lasten die de Teil verschuldigd is aan de gemeente Rotterdam. (OZB, eigenarendeel, riool en reinigingsrecht eigenaren enz.)

6. **Statiegeld.** Er moet een borgsom van 500 gulden of 226,89 Euro aan het administratiekantoor van de Teil betaald zijn. Dit statiegeld krijgt men terug als een huurder de huur twee maanden vooruit opzegt. Opzeggingen van huur kunnen alleen schriftelijk ingediend worden bij de voorzitter van de selectiecommissie en gaan in op de eerste van de maand. Na uitverhuizen als de woning in goede staat is opgeleverd, krijgt men het statiegeld terug zonder rente. Huurders moeten zelf aantonen dat ze ooit borg betaalde om in aanmerking te komen voor terug betaling. Bewaar het bewijs goed.
7. **Eerst maand huur.** De eerste maand huur, t/m eind van de maand moet betaald zijn.
8. **Paspoort en telefoon.** De toekomstige huurder levert bij de voorzitter van de selectiecommissie een kopie van het paspoort in en levert gegevens over contactpersonen die bij calamiteiten gewaarschuwd kunnen worden. De huurder informeert voorzitter van de selectie commissie waar een reservekopie van de woningsleutel in bewaring is. De huurder verplicht zich om zijn werk, privé en mobiele telefoonnummer, ook bij wijzigingen, door te geven aan de voorzitter van de selectiecommissie die de gegevens beheert.
9. **Vrijwilligerswerk is verplicht.** De toekomstige huurder verklaart zich akkoord met de verplichting om gemiddeld per maand een dag actief te zijn voor het zelfbeheer buiten de eigen woning. Dat kan ook inhouden: het op verzoek van de technische commissie zonder vergoeding opknappen van kleine klusjes in eigen huis of gemeenschappelijke opgang. Of het zonder (uur)vergoeding herstellen van plafond, stuc of verfwerk wat beschadigd is tijdens onderhoud door de vakman. Afvoeren van afval, opruimen, stofzuigen schoonmaken na werkzaamheden van de vakman hoort hier ook bij. De Teil streeft er naar om uitsluitend die onderdelen van een noodzakelijke reparatie die zeer specialistisch zijn door een vakman te laten doen. Om reparaties zo goedkoop mogelijk te laten uitvoeren is het voorbereiden en afwerken bij reparaties door de vakman de verantwoordelijkheid van de huurder en valt onder de verplichting om gemiddeld een dag per maand actief mee te werken aan het zelfbeheer. De verplichting om een gemiddeld een dag per maand actief te zijn kan ook betekenen het actief zijn voor een werkgroep, commissie of bestuur. Actief zijn voor een werkgroep ontslaat huurders niet van de verplichting om op verzoek een deel van het onderhoud uit te voeren. Bij het bepalen van de verplichting om een deel van het onderhoud uit te voeren kijken we maximaal twee jaar terug bij de vraag of iemand een dag per maand heeft meegewerkt aan het zelfbeheer.

~~**1-3-2011** De huurder is verplicht is een actieve bijdrage te leveren aan het zelfbeheer en in het kader hiervan is de huurder verplicht de door het bestuur opgedragen werkzaamheden uit te voeren. De~~

~~huurder die in het kader van zelfbeheer hem opgedragen werkzaamheden uitvoert kan worden gecompenseerd met een uit te keren vrijwilligersbijdrage van maximaal € 125,- per maand. Het bestuur zal beoordelen of de uit te voeren werkzaamheden op een juiste wijze zijn uitgevoerd en of de huurder in aanmerking komt voor de uit te betalen vrijwilligersbijdrage.~~

Correctie... deze aanvulling is niet door de ledenvergadering overgenomen en bij niemand van toepassing.

10. **Onderhoud.** De Teil verhuurt het huis "casco". Dus alle binnenonderhoud is voor rekening van de bewoner. De Teil repareert alleen gebreken als die schade veroorzaken aan het casco, aan de woning van de burens, of schadelijk zijn voor de volksgezondheid, of als de absolute, wettelijke minimumnormen op het gebied van 'water en wind dicht houden' niet worden gerealiseerd. Zie verder de regeling "Wie betaalt wat". De huurder is verplicht om huurdersonderhoud wat invloed kan hebben op de conditie van de woning onmiddellijk uit te voeren. Verfwerk van de kozijnen aan de binnenkant van de woning moet in goede conditie zijn omdat slecht verfwerk houtrot veroorzaakt. Ruiten die gebarsen of gebroken zijn dienen onmiddellijk op kosten van de bewoner door de bewoner vervangen te worden. Huurdersonderhoud wat voor het aanzien van het blok of de woning nadelig is moet ook onmiddellijk uitgevoerd worden. Als dit soort onderhoud niet binnen een redelijke termijn is uitgevoerd wordt het uitgevoerd en alle kosten worden op de huurder verhaald.
11. **Woning oplevering.** Bij aanvang van het huurcontract wordt de woning bekeken door de nieuwe bewoner, samen met de technische commissie. Er worden dan afspraken gemaakt over de "staat" van de woning. Er wordt vastgelegd hoe de woning er uit ziet en wat er eventueel op kosten van de Teil wordt opgeknapt. De huurder accepteert de woning zoals is afgesproken. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan voorzieningen in andere woningen. Als de bewoner niet beschikt over een getekende verklaring van de technische commissie wordt de huurder geacht de woning in goede staat aanvaard te hebben.
12. **Verbod op houten vloeren** in bovenwoningen bij nieuwe huurcontracten. Houten vloeren, parketvloeren, laminaat, hard zeil, hardboard en het wonen op de geschuurde of gelakte houten vloer van het huis, is verboden in alle woningen waar onderburen zijn. Een uitzondering zijn de woningen boven de winkel, het pakhuis en de fietsenstalling. Het verbod op "harde" vloeren geldt ook voor zolderkamers als daar sprake is van burens onder de zolderkamer. Het is mogelijk om een harde vloer aan te leggen met daar onder een isolatielaag in de vorm van een zwevende vloer. Deze isolatielaag in de vorm van een zwevende vloer wordt vergoed door de Teil op voorwaarde dat deze laag op de juiste manier aangelegd

wordt. Vergoeding wordt alleen gegeven als er vooraf schriftelijke afspraken gemaakt zijn en de vloer op de juiste manier is aangelegd. Ook bij een zwevende vloer mag de huurder geen geluidsoverlast bezorgen aan de burens. Werkzaamheden om de vloer te isoleren moeten binnen drie maanden afgerond zijn. Bij vier waarschuwingen door de Teiler vanwege geluidsoverlast door een niet of slecht geïsoleerde vloer of door verkeerd gebruik van de woning, volgt een huuropzegging.

13. **Vergoeding zelf aangebrachte verbeteringen.** De Teiler heeft een uitgewerkte regeling met vergoedingen die een bewoner kan krijgen als hij/ zij verbeteringen wil aanbrengen in zijn/haar huis. (zie de regeling 'wie betaalt wat'). Voor al deze vergoedingen geldt, dat altijd voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk toestemming gevraagd moet worden aan de technische commissie.
14. **Verbouwen.** Bij de Teiler kan veel, maar voor elke verbouwing moet er schriftelijk toestemming zijn van de technische commissie. De technische commissie bespreekt het voorstel en dan kan een schriftelijke toestemming worden verkregen. Indien geen schriftelijke toestemming vooraf is gevraagd, kan het zijn dat de huurder verplicht wordt om onmiddellijk alles in de oude staat terug te brengen. Of de Teiler laat dit uitvoeren en stuurt de rekening aan de huurder.
15. **In verband met brandgevaar** of overlast, is het verboden om open haarden, oliekachels, kolenkachels, allesbranders of gevelkachels aan te sluiten. Elke woning heeft een aansluiting voor een gaskachel. Het aansluiten van meer kachels is meestal niet mogelijk in verband met het ontbreken van goedgekeurde stookkanalen. Voor het plaatsen van meer kachels is schriftelijke toestemming nodig van de technische commissie.
16. **Gaskachels,** geisers en boilers behoren nooit bij het huis. Als er een van deze apparaten aanwezig is, dan neemt men die over van de vertrekkende huurder of de geiser is eigendom van Eneco. De volledige verantwoording voor onderhoud, keuring, aansluiting, gebruik, afvoer en de veiligheid van de apparaten is voor de huurder.
1-3-2011 Met ingang van 1-3-2011 is het bij nieuwe huurcontracten niet meer toegestaan om een "eigen" geiser of boiler te hebben. In verband met de veiligheid is de bewoner verplicht om een Eneco geiser te huren. Eventuele aansluitkosten voor een basis geiser zijn voor rekening van de Teiler. Uitzonderingen kunnen bij aanvang van het huurcontract schriftelijk vastgelegd worden.
17. **waterbedden** Het plaatsen van waterbedden is niet toegestaan.

18. Het plaatsen van **antennes**, schotels, zonweringen, hekwerken, aanbouw- en opbouwtjes op het pand, op het dak, aan het dak of gevel of op de balkons is niet toegestaan tenzij er vooraf schriftelijke toestemming voor gegeven is.
19. **Daken** mogen niet gebruikt worden, niet om er iets op of aan te bouwen of te bevestigen. Een dak mag niet als opslag gebruikt worden. Daken mogen ook nooit als balkon gebruikt worden. Er mag niet gelopen worden op daken met uitzondering van het verrichten van noodzakelijke goetonderhoud wat een verplichting is van elke huurder.
20. **Klimop** of andere hechtende klimplanten tegen de gevel, en met name tegen het houtwerk zijn verboden. Bewoners met tuinen zijn verplicht om te voorkomen dat er in of vanuit hun tuin planten hechtende planten tegen het blok aangroeien. De kosten van het verwijderen van klimplanten komt voor rekening van de direct betrokken bewoners.
21. **Bomen** en struiken in tuinen mogen burens niet hinderen en of niet schadelijk zijn voor het casco. Onderhoud en terug snoeien is de verantwoordelijkheid van de huurder.
22. **Schade** die is veroorzaakt aan de eigen woning, de buurwoning of het pand door water, storm of eigen schuld, of veroorzaakt door een buur, zal door de huurder onmiddellijk worden hersteld. Het verhalen van schade bij de eigen inboedelverzekering, of bij de WA verzekering van de burens is een verplichting van de huurder. Het onverzekerd zijn van de buurman of het niet meewerken door de buurman aan het regelen van schade ontslaat een huurder niet om schade in zijn woning te herstellen op eigen kosten.
23. **Een woning** bestaat bij de Teil uit maximaal een woonverdieping en eventueel een kelder, een souterrain, of een zolder. Ook al wordt een kelder, zolder of souterrain gebruikt of ingericht als woon of slaapverdieping, dan kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Voor kelders, zolders en souterrains gelden lagere onderhoudsnormen.
24. **Ruilen.** Huurders hebben niet het recht om onderling delen van de woning, of de zolder met elkaar te ruilen, aan elkaar te verhuren of uit te lenen, zonder schriftelijke toestemming van de Teil.
25. **Het mogelijk maken van onderhoud aan de woning** of aan het blok. Alle huurders van de Teil zijn verplicht om onderhoud aan het eigen huis, aan dak, riolering, het huis van de burens of aan het blok mogelijk te maken. Dat betekent dat men in redelijk overleg thuis moet zijn om de deur open te doen, een sleutel ter beschikking moet stellen aan een vakman of de sleutel aan burens of een oppas moet geven. Een

verzoek om toegang tot de woning om onderhoud te verrichten of voor inspectie moet minimaal 7 dagen van te voren schriftelijk of persoonlijk aan de bewoner kenbaar gemaakt zijn. De verhuurder en de vakman bepalen op welk tijdstip en dag toegang tot de woning noodzakelijk is. Bij het niet in redelijkheid meewerken aan deze verplichting kunnen de kosten (b.v. extra voorrijkosten voor een vakman, de huur van hoogwerkers of stellingbouw) in rekening worden gebracht aan de huurder. Bij het niet nakomen van een afspraak of het niet reageren op een verzoek om een afspraak kan bovendien een boete van 100 euro per keer in rekening gebracht worden. Indien nodig zal de Teil onderhoud afdwingen via de rechter en alle meerkosten zoals aan advocaat, deurwaarder enz. verhalen op de huurder.

26. **Tuinen.** Ten alle tijden moet doorgang door de tuinen mogelijk zijn in het belang van onderhoud of toezicht. Schuttingen of andere erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1.60 meter en doorgangen moeten een normale deurbreedte hebben.
27. **Onderhuur.** De huurder zal niet overgaan tot onderverhuur, kamerverhuur, tijdelijke verhuur, inwoning of het uitlenen van (een deel) van de woning zonder schriftelijke toestemming van de Teil op straffe van huuropzegging.
28. **Permante bewonen.** Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de huurtijd zelf permanent te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben. Dit betekent dat het de huurder is verboden het gehuurde als tweede woning, als vakantiewoning, dan wel als pied-à-terre te gebruiken op straffe van huuropzegging, behoudens schriftelijke toestemming van de Teil
29. **Woning in een goed staat opleveren.** Een woning moet in goede staat worden opgeleverd, met werkende kranen, sluitende deuren en sloten en functionerend elektra en gasaansluitingen. (zie lijst met huurdersonderhoud) De woning (inclusief zolder of kelder) moet bezemschoon, heel en leeg zijn. Er kan bij vertrek geen beroep gedaan worden op gebreken die al aanwezig waren bij aanvang van de huurovereenkomst tenzij de huurder een getekende verklaring van de technische commissie kan overleggen, waarin het gebrek omschreven is.
30. **Goed gebruik van de woning.** De huurder wordt geacht de woning zorgvuldig en zorgzaam te behandelen. Ramen en deuren dienen niet dag en nacht open te staan. Een trap dient verplicht gestoffeerd te zijn omdat de trap anders te veel slijt en een niet gestoffeerde trap bezorgt extra geluidsoverlast. De trap dient door de gezamenlijke bewoners onderhouden en schoongemaakt te worden. Huisdieren mogen uitsluitend in de eigenwoning gehouden worden en

mogen geen overlast bezorgen. Gangen en trappen moeten, ook op last van de brandweer leeg zijn en blijven en mogen niet als berging of stalling gebruikt worden.

31. **Wijziging in bepalingen.** Bijlagen en regelingen en deze algemene bepalingen en statuten kunnen door de vereniging worden gewijzigd, zoals is geregeld in het huishoudelijk reglement en statuten. Na publicatie en nadat de bezwaartermijn verstreken is zijn ook nieuwe bepalingen voor iedereen bindend en maken deel uit van deze "Zelfbeheerafspraken"
32. **Geschillen beslechting.** Bewoners die het niet eens zijn met de gang van zaken binnen de Teil verplichten zich om altijd eerst de interne bezwaar procedures te doorlopen. Er kan om een gesprek met het bestuur gevraagd worden. Er is een Algemene Ledenvergadering. Een omstreden beslissing kan ook worden voorgelegd aan de leden middels een referendum. Zie ook het huishoudelijk reglement. Huurders die besluiten om bezwaar aan te tekenen via een gerechtelijke procedure, zijn verantwoordelijk voor alle minimaal noodzakelijke kosten die de Teil hierdoor maakt als de huurder in het ongelijk wordt gesteld.
33. **1-3-11 Geen drugs handel.** Het is huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben/daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
34. **1-3-11 Gas, water, licht.** Huurders bij de Teil zijn verplicht om in de gehele periode dat men bij de Teil huurt een aansluiting op gas water en licht te hebben. Indien een huurcontract inging na 1-3-2011 is met tevens verplicht een geiser van eneco te huren, dit contract mag ook niet beëindigd worden lopende de huur, zonder schriftelijk toestemming van de Teil.

1 mei 2005 met aanvullingen 1-3-2011