

Hoofdstuk L, Huishoudelijke Reglement: Bijlagen.

Regelingen en procedures, die uitwerkingen zijn van de bepalingen uit HR van Vernieuwend Wonen Maastricht

Versie 6-10-2022

**Hoofdstuk L BIJLAGEN : UITWERKINGEN / PROCEDURES BEHORENDE BIJ DE
BEPALINGEN OPGENOMEN IN T HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN VWM**

**ATTENTIE: LETTERTYPES EN OPMAAK ZIJN VARIABEL IN DIT DOCUMENT. DIT IS
BEWUST GEKOZEN, OMDAT BIJ TOEVOEGINGEN DIT TIJD UITSPAART.**

Procedures horende bij Hoofdstuk D

D BEPALINGEN BETREFFENDE RECHTEN PLICHTEN VAN LEDEN, HUUR, CONTRIBUTIE, LIDMAATSCHAP, CLUSTERRUIMTES /BEDRIJFSRUIMTES/ GARAGEBOXEN (artikel 6,7, 8 in statuten. Veelal in uitvoering door werkgroepen: Secretariaat Financiën en Contributie)

D-A1, D-B1 ofwel, de huurovereenkomsten, vind je onderaan in dit document als bijlagen.

D-A2 Procedure Mutatie Huurder, woning (ALV 5-10-2006 *nog eens checken op actueel*)

- De vertrekkende huurder zegt schriftelijk de huur op vóór de 1^e van de maand (drie maanden van tevoren moet het lidmaatschap worden opgezegd, de huur één maand van tevoren).
- De werkgroep Secretariaat bevestigt de opzegging schriftelijk. Een kopie gaat naar de clustercontactpersoon, de clusterpenningmeester, de werkgroep Financiën en de werkgroep contributie.

Het cluster gaat op zoek naar een nieuwe bewoner (zie 2)

1) vertrekkende bewoner:

- Het secretariaat vult de mutatie op een mutatieformulier in, en hangt dit op het prikbord ter informatie van de opzichter.
- De opzichter maakt een afspraak met de vertrekkende huurder voor een vooropname.
- De opzichter geeft op het mutatieformulier aan wanneer de vooropname is en wanneer de eindopname zal plaatsvinden.
- Bij de vooropname vraagt de opzichter naar de vertrekdatum en het nieuwe adres van de vertrekkende bewoner. Als er nog gebreken aan de woning zijn wordt door de opzichter bepaald wat de vertrekkende huurder nog moet herstellen. Hij bepaalt per wanneer de woning opnieuw verhuurd kan worden. Hij noteert beide data op het mutatieformulier. Mocht het nieuwe adres niet bekend zijn, dan vraagt de opzichter daarna.
- Als er sprake is van overname van delen van de inboedel door de nieuwe huurder dient de vertrekkende huurder de opzichter hiervan tijdig op te hoogte te stellen.
- Bij de eindopname, als de woning leeg is, loopt de opzichter met de vertrekkende huurder door de woning en neemt de eindstaat op.

- Naar aanleiding hiervan bepaalt de opzichter hoeveel kosten er nog gemaakt moeten worden om de woning weer in goede staat te kunnen verhuren. Hij bepaalt welke kosten voor rekening van VWM en welke voor rekening van de vertrekkende huurder komen. Hij vult dit in op het mutatiekostenformulier dat bestemd is voor de werkgroep Financiën.
- De werkgroep Financiën brengt de kosten die voor rekening van de vertrekkende huurder komen met diens borgsom.

2) *nieuwe bewoner zoeken:*

- De clustercontactpersoon (of een vervanger) kijkt op het VWM-kantoor de ordner met inschrijvingen door en vraagt bij de werkgroep Secretariaat de gegevens op van de woning.
- Als een nieuwe huurder voorgedragen is verwijst het cluster deze naar werkgroep Financiën. De werkgroep Financiën bepaalt of de huur niet te hoog is in verhouding tot het inkomen.
- Als de werkgroep Financiën geen bezwaar heeft is daarmee de nieuwe huurder bekend. De werkgroep Secretariaat vult vervolgens alle gegevens in op het mutatieformulier.
- De werkgroep Secretariaat maakt namens het bestuur een huur- en lidmaatschapsovereenkomst op. Een kopie van het voorblad gaat naar de werkgroepen Contributie, Financiën en Sociaal Beheer. Tevens wordt dit doorgegeven aan de webmaster.

D-A3 Procedure Reglement onderhuur VWM bij huurwoningen (ALV 13-2-2006)

Aanvang onderhuur

Artikel 1

1. Partijen hierbij zijn:
 - a. huurder bij VWM (verder **H** te noemen)
 - b. huurder bij huurder VWM (onderhuurder, verder **O** te noemen) en
 - c. het cluster (verder **C** te noemen)
2. Totstandkoming onderhuursituatie:
 - 2.1. **C** dient akkoord te gaan met de onderhuur

- a. **H** brengt **C** minimaal 2 maanden voor aanvang van de gewenste aanvangdatum op de hoogte van zijn voornemen tot onderhuur. Daarbij geeft **H**:
 1. de personalia van **O** en
 2. een door **O** zelf geschreven aanbevelingsbrief
- b. **C** nodigt **H** en **O** binnen 2 weken na ontvangst van de wens uit voor een gesprek
- c. **C** informeert binnen 2 weken na het gesprek het bestuur t.a.v het voornemen van **H**
- d. Het bestuur krijgt 2 weken de tijd om bezwaar te maken
- e. Na deze 2 weken en binnen een maand neemt **C** een beslissing
- f. Als er een onderhuursituatie ontstaat, worden de gegevens van **O** binnen een week door het bestuur geregistreerd
- g. Er bestaat geen beroepsmogelijkheid, afgezien van de wettelijke rechten en plichten van partijen, zoals omschreven in betreffende wetsteksten en op www.vrom.nl > 'Huur en verhuur van kamers'
- h. Er wordt door beide partijen een exacte omschrijving van het begrip goede onderhuurder' overeengekomen. Deze zal de volgende tekst benaderen:

“een goede **O** heeft zich terdege georiënteerd ten aanzien van de mores in het cluster. Na een maand regelmatig in het cluster verbleven te zijn vindt er een evaluatie plaats door het cluster, indien door het cluster gewenst, van wat **O** heeft begrepen van wat de mores in het cluster zoal behelzen. Ook aan **O** wordt gevraagd wat hij denkt er van gebakken te hebben. Het is het cluster verboden een blad voor de mond te nemen in deze. Na 3 maanden vindt, indien door het cluster gewenst, nogmaals een evaluatieronde plaats. Idem na 6 en na 9 maanden.”

Proeftijd

Artikel 2

1. De proeftijd is 9 maanden. Binnen deze tijd kan **C** en/of **H**, zonder opgaaf van redenen de onderhuur beëindigen
 - a. De opzegtermijn vanuit **H** en **C** naar **O** is 3 maanden
 - b. De opzegtermijn vanuit **O** naar **H** is 1 maand

Wanprestatie

Artikel 3

1. **C** en/of **H** wanpresteert naar **O**:
O kan onderhuurcontract - gedeeltelijk - laten ontbinden en een schadevergoeding eisen bij de rechter
2. **O** wanpresteert binnen 9 maanden naar **C** en/of **H**:
onderhuurcontract kan door **H** en/of **C** eenzijdig worden opgezegd
3. **O** wanpresteert na 9 maanden naar **C** en/of **H**:
art 1.2.1.h. is van toepassing
4. **H** wanpresteert naar **C** op zodanige wijze dat huurovereenkomst beëindigd wordt:
O krijgt de gelegenheid huurder te worden, zonder daarbij aan de rechten van de clustergenoten afbreuk te doen. Bij een afwijzing van **O** door **C** als nieuwe **H**, dient het cluster haar beslissing schriftelijk te beargumenteerd aan **O** ter hand te stellen.
 - a. Bij omissie hiervan dient **H** **C** hiervan binnen 2 weken op de hoogte te stellen, zodat **C** **O** binnen 2 weken kan informeren ten aanzien van de wens van **C**.
 - b. Heeft **O** geen belangstelling, dan wordt op de gebruikelijke wijze een andere huurder gezocht
 - c. Art 3.4 geldt niet als er sprake is van opzet bij **H** en **O** ('samenspanning'), of als het niet redelijk is dat de onderhuur wordt voortgezet. 'Redelijk' betekent ondermeer dat een nieuwe huurder akkoord dient te gaan met de onderhuurder
 1. **C** houdt bij haar keuze van een nieuwe huurder rekening met de belangen van **O**. Verder is art 1.2.1.h. van toepassing
 - d. Totdat de huurovereenkomst tussen **H** en **VWM** wordt beëindigd, blijft de onderhuurovereenkomst van kracht, onverminderd art 1.2.1.h.

DB-2 De toewijzingsprocedure voor ruimtes anders dan woningen (ALV 12-5-2011)

Procedure toewijzing/verhuur ruimtes anders dan woningen

Voor alle ruimtes geldt dat het cluster waarin of waaronder de betreffende ruimte ligt, de mogelijkheid krijgt, de ruimte toe te wijzen en voorwaarden kan stellen aan de aard van de activiteiten die de nieuwe huurder in de ruimte wil ontplooien. **Met uitzondering van garages**, die enkel als garage dan wel opslag gebruikt gaan worden, en op basis van het langst

ingeschreven lid, of daarna niet-lid, door de werkgroep secretariaat zelfstandig toegewezen kunnen worden. Voor alle ruimtes geldt dat indien van toepassing, tussen het cluster en de nieuwe huurder overeenstemming moet bestaan over de verdeelsleutel voor water- en energieverbruik.

Procedure

1. Kandidaat-huurders dienen ingeschreven te zijn in de klapper met inschrijvingen voor de verhuur van ruimtes anders dan woningen.
2. Bij het vrijkomen van een ruimte brengt het secretariaat het cluster en de opzichter zo spoedig mogelijk op de hoogte van de opzegging.
3. De contactpersoon van het betreffende cluster, zoekt op basis van de voorkeur van het cluster in de klapper met inschrijvingen naar kandidaat-huurders, en neemt namens het cluster contact met hen op voor een afspraak met het cluster. Het cluster stelt het secretariaat na een toewijzing zo snel mogelijk op de hoogte daarvan.
4. In geval het een garage betreft, die als zodanig, of als opslagruimte gebruikt gaat worden, wijst het secretariaat op basis van de duur van inschrijving het eerst in aanmerking komend lid, de ruimte toe, enzovoorts. Of in 2e instantie het langst ingeschreven niet-lid, enzovoorts.
5. Wanneer een cluster geen gebruik wil maken van de mogelijkheid de ruimte toe te wijzen, laat het cluster dit binnen 1 week aan de werkgroep secretariaat weten en wijst het secretariaat de ruimte toe volgens de procedure zoals beschreven in punt 4.
6. Wanneer een ruimte een aansluiting op de water- energievoorzieningen van het cluster heeft, zullen cluster en huurder een afspraak over een verdeelsleutel maken.
7. Het secretariaat sluit namens het bestuur een huurcontract af met daarin voor zover van toepassing de voorwaarden m.b.t. het gebruik van de ruimte en een voorschotbedrag voor het gebruik van water- en/of energie.
8. Wanneer de huurder aangeeft ingeschreven te willen blijven staan voor (nog) een andere ruimte dan een woning, wordt de nieuwe datum van inschrijving de ingangsdatum van het huurcontract.
9. In geval 1 maand leegstand ontstaat, verliest het cluster na die maand de mogelijkheid op zelfstandige toewijzing, en wijst het in samenspraak met de werkgroep secretariaat de ruimte toe naar duur van inschrijving aan het eerst daarvoor in aanmerking komend lid, enzovoorts, of in tweede instantie aan het langst ingeschreven niet-lid, enzovoorts. Het cluster blijft de mogelijkheid houden voorwaarden te stellen aan de aard van de activiteiten die de nieuwe huurder in de ruimte wil ontplooien.
10. De werkgroep secretariaat is op basis van haar mandaat eindverantwoordelijk voor de juiste toepassing van de procedure, en draagt nadrukkelijk zorg voor tijdige en correcte informatie en communicatie naar m.n. het cluster en andere betrokkenen.

Vastgesteld door de ALV op 12 mei 2011

D-C 1 en 2 Regelingen Contributie

Alle VWM-leden (huishoudens) betalen een maandelijkse contributie aan VWM. Afhankelijk van inkomen en grootte van het huishouden kan een lid in aanmerking komen voor korting. De werkgroep Contributie beoordeelt de aanvraag.

Of het contributietarief zal veranderen hangt af van het bedrag dat nodig is om in de kosten van de 3 verenigingsruimten en de begrotingen van de werkgroepen die zich met het sociale gebeuren binnen VWM bezighouden te kunnen betalen.

De werkgroep Contributie stelt op grond van de VWM-begroting de te betalen contributie vast met inachtneming van het inkomen en het aantal leden van een huishouden.

Wanneer er in de loop van het jaar wijzigingen optreden in de gezinssamenstelling of het inkomen van het gehele huishouden kan dit van invloed zijn op de korting op de contributie.

Wijzigingen in de hoogte van het inkomen en veranderingen in het aantal leden van een huishouden word je geacht zelf op tijd aan de werkgroep Contributie door te geven.

D-D1 OVEREENKOMST LIDMAATSCHAP VWM (versie geldig dd 4-2- 2022)

Overeenkomst lidmaatschap Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht

De ondergetekenden:

1. de Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht , hierna te noemen: de vereniging;
en
2. naam : *
- adres : *
- woonplaats : *
- hierna te noemen : lid

Bevestigen

- dat het lid door de Algemene Ledenvergadering als lid van de vereniging is aangenomen, zulks in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5 van de statuten van de vereniging (hierna te noemen: de statuten);
- dat de vereniging voor de duur van het lidmaatschap het lid de rechten verleent zoals beschreven in artikel 6A van de statuten;
- dat het lid dit lidmaatschap heeft aanvaard en kennis draagt van de statuten;
- dat het lid voor de duur van het lidmaatschap de verplichtingen aanvaardt zoals beschreven in artikel 6B van de statuten;
- dat het lidmaatschap valt binnen de beperkingen zoals beschreven in artikel 8 van de statuten;
- dat het lidmaatschap eindigt in de gevallen zoals beschreven in artikel 7 van de statuten;
- dat in het kader van het lidmaatschapsrecht door het lid een aparte huurovereenkomst gesloten zal worden, welke overeenkomst betrekking zal hebben op een woning van de vereniging;
- dat het lid en de vereniging overeenkomen dat deze overeenkomst een maand na opzegging door een van beiden verval, en
- dat het lid de bevoegdheid van de vereniging erkent om door een besluit van de Algemene Ledenvergadering wijzigingen en/of aanvullingen aan te brengen in deze overeenkomst en in de statuten. Dergelijke wijzigingen zullen door de vereniging aan het lid ter kennis worden gebracht op een door de wetgever erkende wijze.

Getekend te Maastricht, *

Lid:

Namens het bestuur van de Vereniging:

*

i. o. Carel Buschgens

Bijlagen:

- Statuten
- Brief werkgroep Contributie
- Aanvraagformulier contributiekorting
- Informatie en inloggegevens website
- Actuele ledenlijst

D-D2 De bepaling dat leden met een lager inkomen recht hebben op het aanvragen uit de pot: “Woningaanpassingen bij verminderde validiteit” (ALV 9-5-2019)

**Procedure: “Aanvraag uit de pot: Woningaanpassingen bij verminderde validiteit”.
Procedure dient bekend te zijn bij de werkgroepen Contributie, BOZ, Financiën, Toekomst**

Sinds 2019 is er een nieuwe post gereserveerd op de VWM begroting, genaamd “woningaanpassingen voor minder bedeelden”. De grootte is gesteld op 1500 euro per jaar. Wanneer er een kleine woningaanpassing gewenst is bij een VWM-er die in de laagste inkomstencategorie zit, kan deze een aanvraag doen uit de pot (maximaal 250 euro).

De procedure is dan als volgt:

- 1 Die persoon geeft via een mail aan de werkgroep contributie door welke aanpassing (tbv levensloopbestendig wonen) hij of zij wil aanbrengen, en wat deze kost.
- 2 Men legt uit dat men in de laagste inkomstencategorie zit en werkgroep contributie controleert dit en bevestigt dit in een mailtje.
- 3 Dan kan deze bewoner met die bevestigingsmail aan het BOZ vragen om de materialen te kopen en de aanpassing te komen plaatsen.
- 4 De werkgroep BOZ levert dit bonnetje in bij financiën om te boeken op de post: “woningaanpassingen voor minder bedeelden”.

Voor de achtergrond en het beleid achter deze Procedure verwijzen we naar beleidsstuk hierover op de website.

D-E4 De bepaling dat leden die vanwege werkgroep-lidmaatschap een sleutel van verenigingsruimte Secretariaat in beheer hebben, dat zij deze bij het verlaten van die werkgroep binnen twee weken ingeleverd dienen te hebben. (ALV 8-9-2022)

Zie hieronder in procedure: Sleutelplan, werkgroep Secretariaat, versie 14-9-2022

Inleiding

In AVG-beleid van VWM, vastgesteld op 13-1-2022 door de ALV, wordt gesproken over het beveiligen van privacygevoelige informatie. In het verlengde daarvan is door de werkgroep Secretariaat dit Sleutelplan opgesteld: afspraken over de toegang tot informatiedragers. Het sleutelplan is na 13-1-2022 div keren aangepast, de laatste versie is n.a.v. het besluit in de ALV van 8-9-2022.

Sleutelplan

- Elke werkgroep krijgt 1 exemplaar van de sleutel van de deur die toegang geeft tot het Secretariaat. Daarbij hoort ook de sleutel die toegang geeft tot het cluster waar het Secretariaat in is gevestigd. Uitzondering vormen de werkgroepen Bestuur, Financiën en BOZ: zij krijgen 2 exemplaren van deze sleutels. De werkgroepen bepalen zelf welk lid/leden van hun werkgroep deze sleutels krijgen. De contactpersoon van de werkgroep geeft de (nieuwe) namen van deze leden door aan de werkgroep Secretariaat die vervolgens zorgdraagt voor de verstrekking van de sleutels.

- Het concrete beheer resp. de toewijzing is onder de discretie van een daartoe toegewezen lid van het secretariaat, de beheerder. Op dit moment is dat Lianne Thissen
- De technisch manager (Pim Pastoor), de opzichter (Don Montforts) en de huismeester (Gilbert Heuts) hebben een loper die toegang geeft tot alle clusters plus een sleutel die toegang geeft tot het Secretariaat.
- Alle leden van de werkgroep Secretariaat krijgen sleutels die toegang geven tot het Secretariaat. Daarnaast krijgen zij een sleutel die toegang geeft tot de zogenoemde Secretariaatskast.
- Ook de werkgroep Financiën heeft een sleutel van de muurkast (op dit moment Carel Buschgens en Gertie Wilms)
- De ontvangst van sleutels wordt altijd schriftelijk op naam bevestigd.
- Er wordt een lijst bijgehouden van wie welke sleutels heeft.
- De sleutels worden nooit eigenhandig doorgegeven en/of uitgeleend.
- Bij het verlaten van de werkgroep of het niet meer nodig hebben van de sleutels, worden deze ingeleverd bij de werkgroep Secretariaat, hetgeen schriftelijk op naam wordt bevestigd. Men levert de sleutel binnen twee weken in bij de beheerder. ***(dit onderdeel van het sleutelplan-procedure is een formele bepaling aangenomen op de ALV van sept 2022)***
- Zeer privacygevoelige informatie wordt bewaard in de afgesloten Secretariaatskast.
- Voor de mutaties is een speciaal sleutelkastje, Pim en Gilbert hebben daar een sleutel van.

Dit sleutelplan wordt bewaard in de digitale map van het Secretariaat alsook bij de AVG-documenten in de digitale map Archief Bestuur VWM.

Procedures horende bij Hoofdstuk F:

BEPALINGEN BETREFFENDE DE WERKING VAN DE ALV EN BESLUITVORMINGSMETHODES EN STEMPROCEDURES (artikel 9, 15 en 16 in statuten. Veelal in uitvoering door werkgroep Bestuur en Secretariaat en de ALV)

F1 Stemprocedures bij verkiezing van personen vastgesteld. (ALV 11-11-1998) (checken van deze versie op actualiteit)

Afspraak: Bij elke Verkiezing op de ALV wordt de stemprocedure in het Bulletin opgenomen. Ook zal steeds gemeld worden dat een onthouding aangemerkt wordt als een ongeldige stem.

Procedure I

De besluiten met betrekking tot het verkiezen van personen worden met behulp van stembriefjes voltrokken. Het stembriefje zal bevatten: a. Naam van het biljet "stembiljet"; b. Naam van de Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht; c. Aard van de verkiezing en/of

functie waarin de kandidaat zich verkiesbaar stelt en datum van de verkiezingsdag c.q. vergaderdatum ALV; d. De mogelijkheid tot voor- (JA) of tegenstemmen (NEE).

Voorbeeld:

Stembiljet
Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht
Verkiezing <i>werkgroep/functie</i> d.d. <i>datum</i>
Kandidaat: <i>naam</i>
Ik stem: ☐ JA
☐ NEE
Aankruisen wat van toepassing is.

Cursief staan de nog in te vullen gegevens

Het bestuur van VWM draagt de verantwoordelijkheid voor het voorhanden zijn van de stembiljetten.

Tijdens de ALV worden de stembiljetten aan de aanwezige leden uitgedeeld, waarbij ieder lid één stembiljet ontvangt. De stembiljetten worden verzameld en geteld door tenminste twee, vóór de verkiezing door de ALV aangewezen en niet-verkiesbare, aanwezige leden van VWM. Een kandidaat wordt gekozen indien tenminste tweederde van de geldig uitgebrachte stemmen met JA zijn beantwoord. Een geldige stem is een stem waarbij één van de mogelijkheden, JA of NEE op het stembiljet is aangekruist.

Procedure II Stemprocedure bij meerdere kandidaten voor één functie

Bij verkiezingen waarbij meerdere personen voor één functie kandidaat staan worden de kandidaten in een eerste stemronde tegen elkaar in stemming gebracht.

Het stembiljet ziet er dan als volgt uit:

Voorbeeld:

Stembiljet
Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht
Verkiezing <i>werkgroep/functie</i> d.d. <i>datum</i>
Kandidaat: <i>naam</i> ☐
Kandidaat: <i>naam</i> ☐
Kandidaat: <i>naam</i> ☐

Cursief staan de nog in te vullen gegevens

Een stem is geldig wanneer één der mogelijkheden is aangekruist. De kandidaat met de meeste stemmen wordt voorgedragen voor de functie en zal vervolgens de individuele stemprocedure doorlopen. De andere kandidaat of kandidaten trekken hun kandidatuur automatisch in. Indien de kandidaten een gelijk aantal stemmen verkrijgen zal er opnieuw worden gestemd.

F2 Procedure horend bij besluit 2014, “Reglement voorzitter en notulist ALV” (ALV 16-1-2014)

Jaarlijks wordt op de ALV agenda, naast het agendapunt: “Evaluatie voorzitter en notulist ALV”, het agendapunt opgenomen: “Eventueel nieuwe kandidaten als voorzitter of notulist”. Het bestuur dient zorg te dragen voor de volgende wervende tekst in het Bulletin, horende bij dat agendapunt:

Tekst voor in Bulletin:

“Bij deze wil het bestuur kenbaar maken dat bewoners zich kandidaat kunnen stellen voor de rol van voorzitter of notulist van de ALV.
Bewoners die hierover vragen hebben of die zich kandidaat willen stellen kunnen dit doen door een email te sturen naar: bestuur@vernieuwendwonen.nl. “

F3 Procedure horende bij bepaling ALV “Vastgestelde Besluitvormingsprocedure ALV” (ALV 13-2-2020)

Onze Vereniging heeft gekozen voor een besluitvormingsmethode waarbij gestemd wordt nu in tweederde meerderheid. Echter waarbij de besluitvormingsprocedure blijft bestaan uit 3 fasen namelijk beeldvorming, oordeelsvorming en besluitvorming. De fasen beeldvorming en oordeelsvorming zijn van belang omdat daarin reacties en ideeën van anderen over een voorstel gehoord en eventueel meegenomen kunnen worden, zodat we samen komen tot een besluit dat een zo breed mogelijk draagvlak heeft. We willen hiermee voorkomen het risico (dat kan ontstaan bij een systeem van stemmen met tweederde meerderheid), namelijk dat te snel tot stemmen wordt overgegaan en de minderheid zich niet gehoord voelt, en niet heeft kunnen bijdragen aan het voorstel. Dit kan een negatieve sfeer creëren in de vereniging.

De wijze van agenderen van een voorstel

Voorafgaand aan de Algemene ledenvergadering (ALV) is aan het bestuur verzocht om een voorstel op de ALV agenda te plaatsen en is het voorstel met toelichting in het vergaderkatern van het bulletin gepubliceerd (zie statuten). Er zijn twee soorten voorstellen: geplande (zoals begrotingen en mandaten) en incidentele (problemen die om een oplossing vragen). Bij een dergelijk stuk in het bulletin wordt in de kop aangegeven welke fasen we in die ALV zullen trachten te doorlopen: het bestuur bekijkt dit in overleg met de indiener; “ter behandeling” staat voor de fasen beeldvorming en oordeelsvorming. En “ter stemming” staat voor de fase besluitvorming. Het is mogelijk dat bij (eenvoudige) voorstellen de drie besluitvormingsfasen in één ALV doorlopen worden (dan staat erachter: “ter behandeling en ter stemming”).

Hoe wordt dit begeleid tijdens de ALV

Het 3fasen systeem dat VWM hanteert, met als doel zoveel mogelijk mensen te horen en meningen mee te nemen in de besluitvorming, vraagt om een goede begeleiding tijdens de ALV. Er dient goed op toegezien te worden dat de fases correct worden doorlopen. De voorzitter zal daarom ondersteund worden door één ALV deelnemer. Wie dat gaat doen wordt aan het begin van elke ALV vastgesteld (extra agendapunt). Ook de andere deelnemers aan de ALV denken mee of een fase kan worden afgerond.

De Beeldvorming

De eerste fase, beeldvorming, is vanuit de indiener(s) gezien informatief, zij geven een nadere toelichting op het betreffende voorstel, en vanuit de ALV zoals het woord ook zegt: beeldvormend. Verder vormen de leden zich een beeld van het voorstel, door vragen te stellen over het voorstel. Ook moet duidelijk voor iedereen zijn dat de bijgevoegde informatie compleet is en het voorstel voor de aanwezigen duidelijk is. Is het voorgaande niet het geval, dan kan deze eerste fase niet worden afgesloten. Het is de taak van de vergadervoorzitter samen met de aanwezige leden hier nauwlettend op toe te zien.

De Oordeelsvorming

- Tijdens de tweede fase, oordeelsvorming, wordt gewerkt met behulp van spreekrondes. Deze fase biedt ruimte voor meningen (oordelen) en ideeën voor veranderingen (amendementen) bij het voorstel. Mits deze veranderingen niet al te ingrijpend zijn, dan wel de inhoud van het voorstel geen geweld aandoen kunnen deze ter plekke worden toegevoegd. Grotere
wijzigingen betekenen een nieuw voorstel en dienen opnieuw te worden geagendeerd en voorgelegd aan de vereniging middels een nieuw vergaderstuk op de agenda van een volgende ALV. Er kan gebruik worden gemaakt van een rondje: “hoe zou jij stemmen en waarom?” Aan de hand van de reacties van de aanwezigen bepaalt de vergadervoorzitter, samen met de aanwezigen en de indiener(s), of het zin heeft de afsluitende besluitvormingsfase in te gaan. Is er onvoldoende draagvlak voor het voorstel, kan de ALV besluiten het betreffende voorstel niet in stemming te brengen en de indiener (evt samen met anderen) te verzoeken óf een nieuw voorstel te maken aan de hand van de reacties in de spreekronde, óf het voorstel in te trekken, óf het voorstel toch in stemming te brengen met de grote kans dat het voorstel wordt afgekeurd;

De Besluitvorming (LET OP, EEN KLEINE AANPASSING IN DIT STUK moet aan de ALV nog worden voorgelegd dit ivm wijziging quorum v 15% naar 12 leden)

Alvorens de derde fase, -de besluitvorming-, wordt ingegaan, wordt vastgesteld of het quorum aanwezig is. 15% van de huishoudens moet door een gewoon lid vertegenwoordigd zijn. In de regel gaat het daarbij om 12 gewone leden, aangezien er 80 woningen zijn. Ook als er enkele woningen tijdelijk niet bewoond zijn, betekent 15% dat er 12 gewone leden aanwezig moeten zijn;

Wanneer er besluiten moeten worden genomen en het quorum is niet gehaald, dan worden de voorstellen doorgeschoven naar de volgende alv (normaal een maand later). Wanneer dan het quorum nog niet gehaald wordt, worden ze weer doorgeschoven naar de volgende alv en zo verder. Werving is dus van belang.

De besluitvorming bestaat uit stemming over het al of niet geamendeerde voorstel. Het besluit wordt gevolgd door afspraken over hoe het besluit moet worden uitgevoerd. Het secretariaat zorgt voor een actuele ledenlijst waaruit blijkt wie de “gewone leden” zijn. (medeleden hebben namelijk geen stemrecht in de ALV en tellen niet mee bij het quorum);

Een voorstel is aangenomen wanneer er minstens tweederde deel van de uitgebrachte stemmen vóór is. Bij het stemmen op personen wordt altijd schriftelijk gestemd. Andere stemmingen gebeuren bij hand opsteken.

Bij belangrijke besluiten bestaat de mogelijkheid dat leden schriftelijke stemming wensen, in dat geval is één lid die dit wenst voldoende om de stemming schriftelijk te doen verlopen. We gebruiken hiervoor blanco papier waarop men dan dient te schrijven: in 1 woord het voorstel, en de stemming, dus “voor”, “tegen” of “onthouden”.

Incasso-procedure VWM versie 2022

Verplichting Huurder:

Elk lid c.q. Huurder/koper van VWM is contractueel verplicht zijn/haar huur of woonvergoeding vooraf te betalen, dat wil zeggen dat de huur/woonvergoeding voor de 8e van de maand waarover de huur of woonvergoeding is verschuldigd, bijgeschreven dient te zijn op de bankrekening van VWM.

Incasso-traject:

Huur niet betaald:

Als op die dag niet is betaald en geen contact is opgenomen met de werkgroep Financiën om een betalingsregeling te treffen, krijgt de betreffende persoon een herinnering.

Niet reageren op herinnering:

Wordt binnen veertien dagen niet gereageerd op de herinnering, krijgt hij/zij een aanmaning met de mededeling dat binnen nu en zestien dagen een betalingsregeling moet zijn getroffen dan wel een betaling moet zijn verricht. Hierin wordt het bedrag aan incassokosten vermeld.

Geen gehoor op de aanmaning:

Indien de termijn van zestien dagen is verstreken en er is geen gehoor gegeven op de aanmaning dan zal de incassoprocedure uit handen worden gegeven aan de gerechtsdeurwaarder in Maastricht.

Deurwaarderskosten:

Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten, gemaakt door de deurwaarder (te denken valt aan incassokosten, dossierkosten, exploitatiekosten, rechtbankkosten) zullen verhaald worden op desbetreffende huurder.

Betalingsovereenkomst

Wat is een betalingsovereenkomst:

Een betalingsovereenkomst is een schriftelijke overeenkomst tussen een huurder met huurschuld en VWM waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het afbetalen van de schuld. VWM houdt zich, bij het opstellen van de betalingsovereenkomst aan een maximale periode van 6 maanden waarin de schuld dient te zijn afgelost.

Spreekuur:

De betalingsovereenkomst wordt opgemaakt in tweevoud door de werkgroep Financiën nadat deze een gesprek heeft gehad met desbetreffende huurder tijdens een ingelast spreekuur. De betalingsovereenkomst dient in tweevoud door VWM en desbetreffende huurder ondertekend te

worden. Indien de overeenkomst door werkgroep Financiën wordt opgestuurd naar de desbetreffende huurder omdat deze niet aanwezig kon zijn tijdens een ingelast spreekuur, dan dient de overeenkomst binnen twee dagen na dagtekening ondertekend door desbetreffende huurder te onzer kantore aan de Dopplerdomein 20b te worden bezorgd.

Het verzuimen van het terugbezorgen van de betalingsovereenkomst:

Indien de betalingsovereenkomst niet binnen het gestelde termijn van twee dagen is terugbezorgd dan is de betalingsovereenkomst ontbonden en zal terstond het incassotraject *zoals boven omschreven onmiddellijk verder in gang gezet worden.*

Niet nakomen van de ondertekende betalingsovereenkomst:

Als een contractant niet voldoet aan de voorwaarden van de betalingsovereenkomst wordt zonder voorafgaande waarschuwing de invordering opgedragen aan de gerechtsdeurwaarder met de opdracht een ontruimings-vonnis bij de rechtbank aan te vragen.

Indien men terugkomt op bepaalde punten:

Indien men terugkomt op bepaalde punten welke zijn opgenomen in de betalingsovereenkomst, dient men een afspraak te maken met werkgroep Financiën voor een ingelast spreekuur om de aantoonbare feiten met werkgroep Financiën te overleggen.

Aantoonbare Feiten

Met aantoonbare feiten wordt bedoeld: ondertekende afspraken met klanten, belastingdienst, vakantiegeld, kindergeld, etc. waaruit blijkt dat men nog geld te goed heeft van desbetreffende instantie of persoon waardoor de betalingsovereenkomst even niet kan worden nagekomen, maar binnen afzienbare tijd wel weer hervat kan worden met terugwerkende kracht. Voor werkgroep Financiën moet duidelijk zijn over welk geldbedrag het gaat, welke datum de contractant het geldbedrag ter beschikking heeft, wat de naam van het bedrijf is, de naam van de contactpersoon, functie van de contactpersoon en het telefoonnummer.

Ingelast Spreekuur

Bij vragen, onduidelijkheden, problemen, etc. aangaande huurachterstand, kan men altijd een afspraak maken met werkgroep Financiën, m.n. afd. Incasso om tijdens een ingelast spreekuur samen tot een oplossing te komen.

G3 wijze van begrotingen indienen

ALV 9-2-2017

Regels voor het opstellen van begrotingen

Voordat een nieuwe begroting wordt opgesteld zal een werkgroep eerst de uitgaven en effecten daarvan in het voorafgaande jaar evalueren. Dus welke doelen had de werkgroep en hebben de activiteiten die naderbij gebracht. Dan kritisch kijken naar de begroting van afgelopen jaar: is een activiteit of post nog zinvol? Kan een post die blijkbaar amper wordt aangesproken verlaagd worden? Moet er een post bij voor een nieuwe activiteit?

De regels:

1. Elke werkgroep moet een kasboek bijhouden en haar uitgaven in de hand houden (een penningmeester aanwijzen!).
2. De begrotingen dienen accuraat opgebouwd te worden, in een of meer posten. De ALV beoordeelt de begroting en elk van de posten.
3. Na vaststelling door de ALV dient een werkgroep zich aan de posten te houden. Het is niet de bedoeling om een post die niet of nauwelijks is aangesproken in te zetten om uitgaven op een andere post te verhogen.
4. Als een activiteit duurder uitvalt dan voorzien kan de werkgroep enkel de post "onvoorzien" inzetten, tot ook die pot leeg is.
Elke begroting heeft een post "onvoorzien".
5. Als een werkgroep niet meer kan putten uit de post onvoorzien, en een activiteit gaat naar verwachting duurder uitvallen dan begroot, dan is de eerste vraag hoe ver men de begrote post denkt te overschrijden. Als het niet meer is dan 10% van de totale begroting moet de werkgroep toestemming vragen aan de werkgroep Financiën.
Als het meer is dan 10 % dient de werkgroep de kwestie te laten agenderen bij de ALV. Zij moet dan een agendastuk aanbieden aan het bulletin, waarin de aanvraag van extra geld wordt toegelicht en het bestuur vragen het punt te agenderen.
6. Als door een calamiteit er opeens veel extra geld nodig is moet de betreffende werkgroep eerst in overleg gaan met de werkgroep Financiën om samen te beoordelen of dit niet anders opgelost kan worden. Als de betreffende uitgave in overleg toch gedaan wordt dient de werkgroep dit op de eerstvolgende ALV bij de mededelingen te melden, zodat de uitgave en de toelichting worden genotuleerd.

Procedures horende bij Hoofdstuk I

I BEPALINGEN BETREFFENDE GESCHILLEN (artikel 17 in statuten. Veelal in uitvoering door werkgroep Geschillen)

I1 Bepaald is: een procedure waarop de geschillen dienen te worden gemeld en behandeld.
(Zie voor de geschillenprocedure Website Vereniging VWM, onder kopje.....)

Procedures horende bij Hoofdstuk K

K BEPALINGEN OVERIG: DIE OVERKOEPELEND ZIJN BETREFFENDE HIERBOVEN GENOEMDE ONDERWERPEN (zijn niet te plaatsen onder een artikel uit statuten).

K Procedure: Toetsingscriteria vastgesteld voor bij onderzoek door externe instanties. Algemene Voorwaarden bij onderzoeken waarbij de Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht betrokken is. (alv 11-11-1998)

TOETSINGSCRITARIA, BIJ WERVING VAN EXTERNE ONDERZOEKERS

Artikel 1: Definities In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

VWM:	De Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht, statutair gevestigd te Maastricht.
ALV:	De algemene ledenvergadering van VWM
Bestuur:	Het bestuur van VWM, handelend in het belang van VWM.
Onderzoeker:	De natuurlijke persoon of rechtspersoon die onderzoek doet, waarbij de leden van VWM als groep betrokken zijn, dan wel gebruik gemaakt wordt van installaties van binnen VWM beheerd onroerend goed.
Contactpersoon:	Door het Bestuur aan te wijzen persoon, belast met het namens VWM begeleiden van onderzoek.
Overeenkomst:	De tussen VWM en onderzoeker tot stand gekomen overeenkomst, waarvan deze algemene voorwaarden integraal deel uitmaken.
Onderzoek:	De door de onderzoeker te leveren prestaties omschreven in de overeenkomst respectievelijk in de bij de overeenkomst behorende beschrijving met inbegrip van de daarin aangegeven wijze van uitvoering, het tijdschema en de eventuele begroting.

Artikel 2: Algemeen

1. Deze algemene voorwaarden zijn, met terzijdestelling van de

algemene voorwaarden van onderzoeker, van toepassing op alle betrekkingen tussen VWM en onderzoeker welke voortvloeien uit de overeenkomst.

2. Het Bestuur sluit namens VWM de in Art.2.1 genoemde overeenkomst af.

3. Elke aanvulling of wijziging van de overeenkomst dient schriftelijk overeengekomen te worden.

Artikel 3: Voordracht Alle onderzoeken binnen VWM dienen vooraf door de onderzoeker te worden voorgelegd aan het Bestuur. Deze voorstellen tot onderzoek moeten plaatsvinden in de periode van 1 september tot 1 mei. Over aanvragen wordt binnen 2 maanden uitsluitend gegeven door het Bestuur.

Artikel 4: Berichtgeving: Het Bestuur zal het voorgenomen onderzoek op de eerstvolgende ALV agenderen.

Artikel 5: Contactpersoon 1. Het Bestuur wijst een contactpersoon aan. Deze contactpersoon zal namens het Bestuur door de onderzoeker betrokken worden bij het onderzoek, en derhalve inzage krijgen in alle stukken betrekking hebbende op het onderzoek en voldoende geïnformeerd worden over het verloop van het onderzoek.

2. De contactpersoon zal gedurende het onderzoek regelmatig in overleg met de onderzoeker en het Bestuur treden. De contactpersoon zal de ALV op de hoogte houden van de voortgang van het onderzoek.

Artikel 6: Vervolgonderzoek Voor een vervolgonderzoek zal een nieuwe overeenkomst afgesloten worden.

Artikel 7: Vergoedingen 1. VWM ontvangt voor de in het kader van de overeenkomst te leveren prestaties een vergoeding, die nader zal worden bepaald in de overeenkomst.

2. In de overeenkomst worden de betalingstermijnen van de in Art. 7.1 genoemde vergoedingen geregeld.

Artikel 8: Wet Persoons- registratie (WPR) Het Bestuur behoudt zich het recht voor streng toe te zien op de naleving van de WPR door de onderzoeker.

Artikel 9: Overdracht van rechten en verplichtingen Het is onderzoeker niet toegestaan rechten of verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur.

Artikel 10: Ontbinding Indien onderzoeker zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, is VWM gerechtigd onverminderd haar overige rechten uit de wet of de overeenkomst, zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Alsdan zijn de in de overeenkomst vastgestelde vergoedingen terstond van de zijde van VWM opeisbaar.

Artikel 11: Aansprakelijk heid en vrijwaring 1. Onderzoeker doet afstand van eventuele aanspraken jegens VWM wegens schade verband houdende met de uitvoering van de overeenkomst. Onderzoeker vrijwaart VWM voor aanspraken van derden

verband houdende met de uitvoering door onderzoeker van de overeenkomst.

2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing ingeval van opzet en/of grove schuld van VWM.

Artikel 12: Geschillen en of toepasselijk recht 1. Alle geschillen, welke verband houden met de overeenkomst nadere afspraken welke uit de overeenkomst zijn voortgekomen, zullen aan de gewone rechter worden voorgelegd.

2. De overeenkomst wordt beheerst door het Nederlands recht.

Artikel 13: Resultaten Het eindresultaat van het onderzoek zal door de onderzoeker in drievoud ter beschikking worden gesteld van het Bestuur.

BIJLAGEN:

ALLE ACTUELE HUUROVEREENKOMSTEN, ONDER ELKAAR. HOORT BIJ HFDS D

Bijlage 1 HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte

De ondergetekende: Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht, gevestigd te Maastricht, hierna te noemen: verhuurder, verklaart te hebben verhuurd aan de medeondergetekende,

naam: *

adres: *

woonplaats: *

hierna te noemen: huurder, die verklaart te hebben gehuurd van verhuurder het perceel met aanhorigheden, staande en gelegen aan: * te Maastricht.

Het gehuurde betreft uitsluitend een *-kamerwoning en is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte' hierna te noemen 'Algemene Bepalingen' en het "Besluit Kleine Herstellingen" als bedoeld in Artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De Algemene Bepalingen en de bijlage bij Art. 1 van het Besluit Kleine Herstellingen zijn als bijlage opgenomen. Huurder heeft van beide een exemplaar ontvangen.

Huurtermijn

Artikel 1

De overeenkomst wordt met ingang van * voor onbepaalde tijd aangegaan.

Betalingsverplichting

Artikel 2

1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit;
 - de huurprijs € *
 - de vergoeding voor kosten van leveringen en diensten (servicekosten: gas, water en elektra) € *

-de waarborgsom	€ *
Totaal	€ * (zegge * euro)

Per betaalperiode van één maand is door de huurder

aan verhuurder verschuldigde kale huurprijs	€ *
---	-----

Het voorschotbedrag op de kosten voor leveringen en diensten	€ *
--	-----

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ * (zegge * euro) per maand
--	------------------------------

Huurder voldoet de te betalen prijs in zijn geheel bij vooruitbetaling vóór de achtste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

2. Door huurder dient een waarborgsom betaald te worden gelijk aan één maandhuur, te voldoen tegelijk met de eerste betaling van de huur (zie onder artikel 2 lid 1).
3. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

Aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

1. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij de aanvang van de huur een opnamestaat vast, omfattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris. Beiden ontvangen een gedateerd en wederzijds ondertekend exemplaar.
2. Huurder heeft het recht tot vier weken na het opmaken van de opnamestaat bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken van de woning aan de verhuurder te melden.
3. Verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4

1. Indien bij of krachtens de wet een afwijkende huurprijs wordt vastgesteld, treedt de nieuwe huurprijs op de daarbij bepaalde datum in de plaats van de op grond van art. 2 lid 1 geldende huurprijs.
2. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een specificatie van de werkelijke kosten van leveringen en diensten. De specificatie wordt verstrekt uiterlijk zes maanden na het tijdvak waarop zij betrekking heeft.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Maastricht, *

Handtekening huurder Handtekening verhuurder

* *

Bijlagen: - Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte
- Besluit Kleine Herstellingen
- Puntentelling
- Energielabel

Bijlage 2

HUUROVEREENKOMST GARAGEBOXEN, HOBBYRUIMTES

Ruimten voor parkeren, opslag en hobby:

Huurovereenkomst Huurwet:

De ondergetekende: Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht, gevestigd te Maastricht, hierna te noemen de verhuurder,

verklaart te verhuren aan medeondergetekende, zijnde een natuurlijk persoon dan wel rechtspersoon:

*

*

*

hierna te noemen: de huurder, die verklaart te huren van de verhuurder het perceel met aanhorigheden, staande en gelegen aan: * onder codenummer: *

voor het gebruik als *

Huurtermijn

Artikel 1

De overeenkomst wordt met ingang van * aangegaan voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één maand.

Huurlast

Artikel 2.1

De door huurder aan verhuurder verschuldigde kale huurprijs bedraagt € * (zegge: * euro) per maand, welk bedrag bij vooruitbetaling voor de achtste dag van de nieuwe maand moet worden voldaan.

Artikel 2.2

Huurder is voorts aan verhuurder bij vooruitbetaling per maand een bedrag van € * (zegge: * euro) verschuldigd voor diensten van de Nutsbedrijven, waaronder gerekend gas, elektriciteit, water en de bij deze rekening verrekende heffingen.

Artikel 2.3

Tegelijk met de eerste maandhuur betaalt de huurder aan verhuurder een borgsom ter hoogte van een maandhuur die dient tot dekking van kosten voor herstel van eventuele gebreken die bij beëindiging van de huurovereenkomst worden geconstateerd.

Artikel 2.4

De verhuurder is gerechtigd om jaarlijks m.i.v. 1 juli de huur te verhogen met het door verhuurder vastgestelde percentage van de huurverhoging voor huurwoningen.

Aanvaarding van het gehuurde en de inventaris

Artikel 3.1

De huurder en de verhuurder stellen gezamenlijk bij de aanvang van de huur een opnamestaat vast, omfattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris. Beiden ontvangen een gedateerd en wederzijds ondertekend exemplaar.

Artikel 3.2

De huurder heeft het recht tot vier weken na het maken van de opnamestaat bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken aan de ruimte(n) aan de verhuurder te melden.

Artikel 3.3

De verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Verplichtingen van de huurder

Artikel 4

De huurder mag de gehuurde ruimte(n) niet als woonruimte gebruiken, niet onderverhuren aan derden en slechts gebruiken als omschreven in deze overeenkomst.

Artikel 5

De huur van de ruimte(n) is een persoonlijk recht van de huurder en als zodanig niet overdraagbaar aan derden.

Artikel 6

De huurder is geen huur verschuldigd gedurende de tijd dat hij geen gebruik van het gehuurde kan maken op grond van eventuele niet tijdig ter beschikkingstelling ten gevolge van niet tijdige ontruiming door de vorige huurder. De huurder verklaart afstand te doen van alle rechten, die hij tegenover de verhuurder zou kunnen doen gelden, indien het gehuurde niet tijdig wordt opgeleverd.

Artikel 7.1

De volgende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen in ieder geval voor rekening van de huurder, ook in het geval de werkzaamheden door de verhuurder worden uitgevoerd:

- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken en beschadigde ruiten zowel binnenshuis als buitenshuis;

- het gebruikelijke onderhoud van kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen;
- het schoonhouden c.q. ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten, riolen, putten, e.d.;
- het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer;
- het gehele onderhoud, de reparaties en vernieuwingen van voorzieningen die de huurder zelf heeft aangebracht of heeft doen aanbrengen of waarvoor een vergunning is verstrekt;
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn geworden ten gevolge van aanwijsbare schuld (opzet, nalatigheid of onoordeelkundig handelen, e.d.) van huurder, danwel volgens plaatselijk gebruik of krachtens de wet voor rekening van de huurder zijn. Een en ander voor zover de in lid 1 genoemde werkzaamheden niet noodzakelijk zijn geworden door handelen of nalaten van verhuurder.

Artikel 7.2

De huurder dient de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van schade, o.a. door bevriezing. Voor schade ten gevolge van bevriezing is de huurder aansprakelijk.

Artikel 7.3

De huurder verplicht zich om de onderhoudswerkzaamheden die ten laste van de verhuurder komen tijdig aan deze te melden.

Artikel 8.1

Op, aan of in het gehuurde mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder generlei verbouwing of aanpassing worden aangebracht.

Artikel 8.2

De verhuurder zal toestemming voor de in lid 1 bedoelde veranderingen slechts weigeren te verlenen, indien de voorgenomen veranderingen:

- in strijd zijn met het door de verhuurder bepaald beleid ter zake;
- schade aan het gehuurde toebrengen;
- de bruikbaarheid in gevaar kunnen brengen;
- in strijd zijn met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder wettelijk voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- ernstige hinder of overlast aan derden kunnen veroorzaken. De verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering en onderhoud, en de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst enz.

Artikel 8.3

Veranderingen die de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft aangebracht zullen op de eerste aanzegging van de verhuurder door de huurder ongedaan worden gemaakt.

Artikel 9

Voor verbouwing of aanpassing die de huurder, met toestemming van verhuurder, op, aan of in het gehuurde aanbrengt, zal eventueel tussen de verhuurder en de huurder, naar billijkheid, een regeling getroffen worden over de verrekening van de gedane investeringen.

Artikel 10

De huurder is aansprakelijk voor iedere schade die tijdens de huur aan het gehuurde wordt aangebracht, tenzij de huurder kan bewijzen dat de schade buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 11.1

De huurder zal de verhuurder op diens voorafgaand schriftelijk verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

Artikel 11.2

De huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie op het in overleg afgesproken tijdstip in het gehuurde toelaten.

Artikel 11.3

De huurder zal alle door de verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, gedogen.

Artikel 11.4

Onder alle door de verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden wordt mede bedoeld werkzaamheden in het kader van geplande grootonderhoudsprojecten.

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 12

De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder te leveren, en als genoemde datum geen werkdag is, op de eerste daaropvolgende werkdag.

Artikel 13

De verhuurder zal gedurende de huur alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden verrichten, voor zover deze krachtens de wet door verhuurder moeten worden verricht.

Artikel 14

De verhuurder zal de huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande dat de verhuurder niet verplicht is de huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden de huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.

Artikel 15

De verhuurder zal gedurende de huur alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van de ruimte(n) verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen, voor zover dergelijke zichtbare danwel onzichtbare gebreken niet te wijten zijn aan opzet, schuld, danwel grove nalatigheid van huurder.

Artikel 16

De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van genoemde gebreken. Evenmin is de verhuurder aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van stagnatie in de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties en dergelijke.

Artikel 17

De verhuurder zal zonder toestemming van de huurder geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde, de daartoe behorende voorzieningen en de bijkomende diensten en leveringen.

Beëindiging overeenkomst

Artikel 18.1

De overeenkomst eindigt door schriftelijke opzegging door de huurder met inachtneming van de opzegtermijn zoals genoemd in artikel 1.

Artikel 18.2

Opzegging door de verhuurder zal geschieden bij aangetekende brief onder vermelding van de gronden van opzegging en met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

Artikel 18.3

Opzegging kan slechts geschieden tegen het einde van een kalendermaand. Een opzegging, die in strijd is met de voor de huurder resp. voor de verhuurder geldende opzegtermijn, geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven datum en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Na opzegging wordt de gebruiksovereenkomst pas beëindigd per de laatste dag van de volgende kalendermaand, tenzij door de verhuurder en huurder anders wordt overeengekomen.

Artikel 19.1

Bij het einde van de huur is de huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en in de toestand waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van de huur heeft aanvaard, onder afgifte der sleutels aan de verhuurder op te leveren. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in lid 19.3.

Artikel 19.2

Met het oog hierop is de huurder verplicht verhuurder tijdig in de gelegenheid te stellen het gehuurde te inspecteren aan de hand van de opnamestaat. Bij die gelegenheid zal een voorlopig opnameverslag worden gemaakt, waarin zal worden vastgesteld welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en/of ten laste van de huurder verricht moeten worden. Dit opnameverslag wordt onmiddellijk aan de huurder ter hand gesteld. Na ontruiming van de ruimte(n) vindt een definitieve opname plaats, welke bepalend is voor de financiële afrekening (vergelijk artikel 9).

Artikel 19.3

Ten aanzien van tijdens de huur door de huurder aangebrachte veranderingen zullen de volgende regels gelden:

- a. de verhuurder kan te allen tijde vorderen dat veranderingen metterdaad door de huurder ongedaan gemaakt worden;
- b. de verhuurder kan de ongedaan making van met toestemming aangebrachte veranderingen niet van huurder vorderen, als dat bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk is vastgelegd;
- c. mocht de verhuurder gebruik maken van zijn recht om van de huurder ongedaan making te vorderen van de door deze aangebrachte veranderingen, zo is de huurder verplicht voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de staat te brengen, waarin het zich bij aanvang van de huur bevond.

Artikel 19.4

Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen niet heeft voldaan, is de

pagina 30 van

verhuurder gerechtigd te dien aanzien benodigde werkzaamheden op kosten van de huurder zelf uit te voeren, of doen uitvoeren waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten, ongeacht hun hoogte te voldoen, tenzij deze naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn. Ook schade ontstaan door nalatigheid of door toedoen van de huurder komt ten laste van de huurder.

Artikel 19.5

De na beëindiging van de overeenkomst door de huurder in het gehuurde achtergelaten goederen vervallen aan de verhuurder en worden op kosten van huurder verwijderd, waarbij de verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op goederen die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits hiervan aan de verhuurder kennis is gegeven.

Artikel 19.6

De huurder is verplicht bij het beëindigen van de overeenkomst het nieuwe vestigingsadres schriftelijk aan verhuurder bekend te maken.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Maastricht, *

Handtekening huurder

Handtekening namens de verhuurder

Bijlage 3

HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTEN

Activiteitenruimten waaronder de voor publiek niet toegankelijke bedrijfsruimten:

Huurovereenkomst Huurwet

De ondergetekende: Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht, gevestigd te Maastricht, hierna te noemen de verhuurder,

verklaart te verhuren aan medeondergetekende, zijnde een natuurlijk persoon dan wel rechtspersoon:

*

*

*

hierna te noemen: de huurder, die verklaart te huren van de verhuurder het perceel met aanhorigheden, staande en gelegen aan: * te Maastricht, onder codenummer: *

voor het gebruik als *.

Huurtermijn

Artikel 1

De overeenkomst wordt met ingang van * aangegaan voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van één maand.

Huurlast

Artikel 2.1

De door huurder aan verhuurder verschuldigde kale huurprijs bedraagt € * (zegge *) per maand, welk bedrag bij vooruitbetaling voor de eerste dag van de nieuwe maand moet worden voldaan.

Artikel 2.2

Huurder is voorts aan verhuurder bij vooruitbetaling per maand een voorschot van € * (zegge: * euro) verschuldigd voor diensten van de nutsbedrijven, waaronder gerekend gas, elektriciteit, water en de bij deze rekening verrekende heffingen.

Artikel 2.3

Tegelijk met de eerste maandhuur betaalt de huurder aan verhuurder een borgsom ter hoogte van een maandhuur die dient tot dekking van kosten voor herstel van eventuele gebreken die bij beëindiging van de huurovereenkomst worden geconstateerd.

Artikel 2.4

De verhuurder is gerechtigd om jaarlijks met ingang van 1 juli de huur te verhogen met het door verhuurder vastgestelde percentage van de huurverhoging voor huurwoningen.

Aanvaarding van het gehuurde en de inventaris

Artikel 3.1

De huurder en de verhuurder stellen gezamenlijk bij de aanvang van de huur een opnamestaat vast, omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris. Beiden ontvangen een gedateerd en wederzijds ondertekend exemplaar.

Artikel 3.2

De huurder heeft het recht tot vier weken na het maken van de opnamestaat bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken aan de ruimte(n) aan de verhuurder te melden.

Artikel 3.3

De verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Verplichtingen van de huurder

Artikel 4

De huurder mag de gehuurde ruimte(n) niet als woonruimte gebruiken, niet onderverhuren aan derden en slechts gebruiken als omschreven in deze overeenkomst.

Artikel 5

De huur van de ruimte(n) is een persoonlijk recht van de huurder en als zodanig niet overdraagbaar aan derden.

Artikel 6

De huurder is geen huur verschuldigd gedurende de tijd dat hij geen gebruik van het gehuurde kan maken op grond van eventuele niet tijdig ter beschikkingstelling ten gevolge van niet tijdige ontruiming door de vorige

huurder. De huurder verklaart afstand te doen van alle rechten, die hij tegenover de verhuurder zou kunnen doen gelden, indien het gehuurde niet tijdig wordt opgeleverd.

Artikel 7.1

De volgende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen in ieder geval voor rekening van de huurder, ook in het geval de werkzaamheden door de verhuurder worden uitgevoerd:

- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken en beschadigde ruiten zowel binnenshuis als buitenshuis;
- het gebruikelijke onderhoud van kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen;
- het schoonhouden c.q. ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten, riolen, putten, e.d.;
- het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer;
- het gehele onderhoud, de reparaties en vernieuwingen van voorzieningen die de huurder zelf heeft aangebracht of heeft doen aanbrengen of waarvoor een vergunning is verstrekt;
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn geworden ten gevolge van aanwijsbare schuld (opzet, nalatigheid of onoordeelkundig handelen, e.d.) van huurder, danwel volgens plaatselijk gebruik of krachtens de wet voor rekening van de huurder zijn. Een en ander voor zover de in lid 1 genoemde werkzaamheden niet noodzakelijk zijn geworden door handelen of nalaten van verhuurder.

Artikel 7.2

De huurder dient de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van schade, o.a. door bevriezing. Voor schade ten gevolge van bevriezing is de huurder aansprakelijk.

Artikel 7.3

De huurder verplicht zich om de onderhoudswerkzaamheden die ten laste van de verhuurder komen tijdig aan deze te melden.

Artikel 8.1

Op, aan of in het gehuurde mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder generlei verbouwing of aanpassing worden aangebracht.

Artikel 8.2

De verhuurder zal toestemming voor de in lid 1 bedoelde veranderingen slechts weigeren te verlenen, indien de

voorgenomen veranderingen:

- in strijd zijn met het door de verhuurder bepaald beleid ter zake;
- schade aan het gehuurde toebrengen;
- de bruikbaarheid in gevaar kunnen brengen;
- in strijd zijn met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder wettelijk voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- ernstige hinder of overlast aan derden kunnen veroorzaken. De verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering en onderhoud, en de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst enz.

Artikel 8.3

Veranderingen die de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft aangebracht zullen op de eerste aanzegging van de verhuurder door de huurder ongedaan worden gemaakt.

Artikel 9

Voor verbouwing of aanpassing die de huurder, met toestemming van verhuurder, op, aan of in het gehuurde aanbrengt, zal eventueel tussen de verhuurder en de huurder, naar billijkheid, een regeling getroffen worden over de verrekening van de gedane investeringen.

Artikel 10

De huurder is aansprakelijk voor iedere schade die tijdens de huur aan het gehuurde wordt aangebracht, tenzij de huurder kan bewijzen dat de schade buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 11.1

De huurder zal de verhuurder op diens voorafgaand schriftelijk verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

Artikel 11.2

De huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie op het in overleg afgesproken tijdstip in het gehuurde toelaten.

Artikel 11.3

De huurder zal alle door de verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, gedogen.

Artikel 11.4

Onder alle door de verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden wordt mede bedoeld werkzaamheden in het kader van geplande groot-onderhoudsprojecten.

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 12

De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder te leveren, en als genoemde datum geen werkdag is, op de eerste daaropvolgende werkdag.

Artikel 13

De verhuurder zal gedurende de huur alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden verrichten, voorzover deze krachtens de wet door verhuurder moeten worden verricht.

Artikel 14

De verhuurder zal de huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande dat de verhuurder niet verplicht is de huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden de huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.

Artikel 15

De verhuurder zal gedurende de huur alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van de ruimte(n) verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen, voor zover dergelijke zichtbare danwel onzichtbare gebreken niet te wijten zijn aan opzet, schuld, danwel grove nalatigheid van huurder.

Artikel 16

De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van genoemde gebreken. Evenmin is de verhuurder aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van stagnatie in de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties en dergelijke.

Artikel 17

De verhuurder zal zonder toestemming van de huurder geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde, de daartoe behorende voorzieningen en de bijkomende diensten en leveringen.

Beëindiging overeenkomst

Artikel 18.1

De overeenkomst eindigt door schriftelijke opzegging door de huurder met inachtneming van de opzegtermijn zoals genoemd in artikel 1.

Artikel 18.2

Opzegging door de verhuurder zal geschieden bij aangetekende brief onder vermelding van de gronden van opzegging en met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

Artikel 18.3

Opzegging kan slechts geschieden tegen het einde van een kalendermaand. Een opzegging, die in strijd is met de voor de huurder resp. voor de verhuurder geldende opzegtermijn, geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven datum en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Na opzegging wordt de huurovereenkomst pas beëindigd per de laatste dag van de volgende kalendermaand, tenzij door de verhuurder en huurder anders wordt overeengekomen.

Artikel 19.1

Bij het einde van de huur is de huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en in de toestand waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van de huur heeft aanvaard, onder afgifte der sleutels aan de verhuurder op te leveren. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in lid 19.3.

Artikel 19.2

Met het oog hierop is de huurder verplicht verhuurder tijdig in de gelegenheid te stellen het gehuurde te inspecteren aan de hand van de opnamestaat. Bij die gelegenheid zal een voorlopig opnameverslag worden gemaakt, waarin zal worden vastgesteld welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en/of ten laste van de huurder verricht moeten worden. Dit opnameverslag wordt onmiddellijk aan de huurder ter hand gesteld. Na ontruiming van de ruimte(n) vindt een definitieve opname plaats, welke bepalend is voor de financiële afrekening (vergelijk artikel 9).

Artikel 19.3

Ten aanzien van tijdens de huur door de huurder aangebrachte veranderingen zullen de volgende regels gelden:

- a. de verhuurder kan te allen tijde vorderen dat veranderingen metterdaad door de huurder ongedaan gemaakt worden;
- b. de verhuurder kan de ongedaanmaking van met toestemming aangebrachte veranderingen niet van huurder vorderen, als dat bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk is vastgelegd;
- c. mocht de verhuurder gebruik maken van zijn recht om van de huurder ongedaanmaking te vorderen van de door deze aangebrachte veranderingen, zo is de huurder verplicht voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de staat te brengen, waarin het zich bij aanvang van de huur bevond.

Artikel 19.4

Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd te dien aanzien benodigde werkzaamheden op kosten van de huurder zelf uit te voeren, of doen uitvoeren waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten, ongeacht hun hoogte te voldoen, tenzij deze naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn. Ook schade ontstaan door nalatigheid of door toedoen van de huurder komt ten laste van de huurder.

Artikel 19.5

De na beëindiging van de overeenkomst door de huurder in het gehuurde achtergelaten goederen vervallen aan de verhuurder en worden op kosten van huurder verwijderd, waarbij de verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op goederen die de

huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits hiervan aan de verhuurder kennis is gegeven.

Artikel 19.6

De huurder is verplicht bij het beëindigen van de overeenkomst het nieuwe vestigingsadres schriftelijk aan verhuurder bekend te maken.

Slotbepaling

Artikel 20

Alle voor de bedrijfsuitoefening noodzakelijke vergunningen dienen door de huurder aangevraagd en bekostigd te worden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Maastricht, *

Handtekening huurder

Handtekening namens de verhuurder