

A decorative graphic on a blue background featuring several overlapping circles in dark blue, light blue, pink, green, and orange. The word 'woonstad.' is in white bold lowercase letters, and 'rotterdam' is in white lowercase letters below it, both partially overlaid by the green circle.

woonstad.
rotterdam

SOCIAAL STATUUT BIJ HERSTRUCTURERING



INHOUD

Algemeen kader	3
artikel 1 Algemeen	4
artikel 2 Communicatie, participatie en begeleiding	4
artikel 3 Onderhoud en huurprijs na de peildatum	5
artikel 4 Renovatie in bewoonde staat	5
artikel 5 Renovatie in niet-bewoonde staat	6
artikel 6 Renovatie in niet-bewoonde staat: vergoedingen	6
artikel 7 Sloop, al dan niet met nieuwbouw	7
artikel 8 Sloop, al dan niet met nieuwbouw: vergoedingen	7
artikel 9 Verhuizen vanwege renovatie in niet-bewoonde staat en sloop/nieuwbouw	8
artikel 10 Verhuizen vanwege renovatie in niet-bewoonde staat en sloop/nieuwbouw: de woning verlaten	9
artikel 11 Leefbaarheid en veiligheid	9
artikel 12 Hardheidsclausule	10
artikel 13 Indexatie	10
artikel 14 Geschillen	10
bijlage 1 Vergoedingsregeling voor zelf-aangebrachte veranderingen	11
bijlage 2 Begrippenlijst	12

ALGEMEEN KADER

In dit Sociaal Statuut bij Herstructurering (hierna: Sociaal Statuut) beschrijft Woonstad Rotterdam het beleid voor de sociale aspecten bij herstructurering. Er wordt beschreven waar huurders recht op hebben bij herstructurering: informatie, vergoedingen, herhuisvesting, regels voor recht op terugkeer, afspraken over zelf-aangebrachte veranderingen, renovatie in (niet-)bewoonde staat, sloop (al dan niet met nieuwbouw), tijdelijk beheer, eventueel maatwerk voor woningen en geschillen.

Het Sociaal Statuut geldt voor huurders van woningen van Woonstad Rotterdam en is niet van toepassing voor huurders van bedrijfsruimten of woningeigenaren (voor hen gelden andere afspraken). Dit Sociaal Statuut is van toepassing op herstructurering vanaf 1 maart 2014 en geldt niet voor op dat moment al gestarte herstructureringen, met inbegrip van toekomstige fasen.

Doelstellingen

Het Sociaal Statuut biedt een samenhangend pakket maatregelen met de volgende doelen:

- 1 zorgen voor een zo goed mogelijke positie van huurder tijdens de herstructurering en het herhuisvestingsproces
- 2 duidelijkheid geven over rechten en plichten van huurders en Woonstad Rotterdam
- 3 de leefbaarheid in het complex en directe omgeving tijdens de ontwikkeling en het uitvoeren van de herstructurering zo veel mogelijk op peil houden
- 4 gelijke rechten en plichten hanteren voor alle huurders van Woonstad Rotterdam
- 5 maatwerk leveren als dat noodzakelijk is



artikel 1 **Algemeen**

1.1 Met herstructurering wordt bedoeld:

- renovatie in bewoonde staat
- renovatie in niet-bewoonde staat
- sloop, al dan niet met nieuwbouw

Het Sociaal Statuut heeft betrekking op huurders van woningen die deel uitmaken van een herstructurering. Daar waar in dit statuut gesproken wordt over huurder, wordt verstaan: de persoon met wie Woonstad Rotterdam een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft afgesloten voor de betreffende woning, die op dat adres staat ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente en zijn hoofdverblijf heeft in die woning.

1.2 Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van 1 maart 2014 en geldt voor herstructureringen die (zijn) gestart op of na die datum.

1.3 De directeur Verhuur & Wijkbeheer is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit Sociaal Statuut.

1.4 Zo vroeg mogelijk voor de geplande startdatum van de herstructurering maakt Woonstad Rotterdam haar voornemen voor herstructurering aan de huurders bekend met een 'aankondiging herstructurering'.

1.5 Bij sloop en renovatie in onbewoonde staat wordt dit Sociaal Statuut voor de desbetreffende herstructurering van toepassing, zodra er een door Woonstad Rotterdam genomen sloopbesluit is én een besluit voor een verhuurstop: de peildatum. Deze peildatum wordt zo gekozen dat bewoners ten minste 12 maanden tijd hebben om vervangende woonruimte te zoeken.

1.6 Woonstad Rotterdam houdt zich bij het gebruiken van dit statuut aan de van toepassing zijnde dwingend rechtelijke wet- en regelgeving. Als een wijziging van de wet- en regelgeving gevolgen heeft voor het Sociaal Statuut, dan wordt dit statuut toegepast met inachtneming van die wijziging.

1.7 Bij dit Sociaal Statuut zijn 2 bijlagen gevoegd:

- 1 vergoedingsregeling voor zelf-aangebrachte veranderingen
- 2 begrippenlijst

Beide bijlagen maken integraal deel uit van dit Sociaal Statuut.

artikel 2 **Communicatie, participatie en begeleiding**

2.1 Woonstad Rotterdam informeert de huurders zo spoedig en zo zorgvuldig mogelijk over plannen voor herstructurering. Daarbij worden alle huurders ten minste schriftelijk geïnformeerd en wordt er zo nodig een bewonersavond georganiseerd.

2.2 Wanneer bewoners tijdelijk of definitief hun woning moeten verlaten, stelt Woonstad Rotterdam een communicatie- en participatieplan op. In dat plan staan:

- 1 de manier van communiceren
- 2 zaken waarop de voorlichting en participatie betrekking hebben
- 3 de ondersteuning die Woonstad Rotterdam eventueel biedt

- 2.3 Wanneer bewoners tijdelijk of definitief hun woning moeten verlaten, bespreekt Woonstad Rotterdam met deze huurders de persoonlijke gevolgen en biedt de mogelijkheid voor een huisbezoek. Tijdens het gesprek:
- 1 krijgt de huurder informatie over de plannen, de werkzaamheden en de planning
 - 2 krijgt de huurder relevante informatie over de rechten en plichten van de huurder en de verhuurder
 - 3 informeert Woonstad Rotterdam de huurder over zijn mogelijkheden op de woningmarkt
 - 4 worden de woonwensen van de huurder geïnventariseerd – aan deze inventarisatie kunnen geen rechten worden ontleend
 - 5 worden de zelf-aangebrachte veranderingen in de zin van bijlage 1 van dit statuut geïnventariseerd
 - 6 worden eventueel aangebrachte WMO-voorzieningen geïnventariseerd
 - 7 worden overige knelpunten en vragen besproken
 - 8 worden afspraken gemaakt over de herhuisvesting
- Woonstad Rotterdam legt per brief de tijdens het gesprek gemaakte afspraken vast.

artikel 3 **Onderhoud en huurprijs na de peildatum**

- 3.1 Na de peildatum worden woningen wind- en waterdicht en in technisch verantwoorde staat gehouden, zo nodig door uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Een en ander gebeurt voor zover dit geen uitgaven vereist die, gelet op de aanstaande herstructurering, redelijkerwijs niet van Woonstad Rotterdam kunnen worden gevergd.
- 3.2 Is er sprake van uitgaven, zoals genoemd in de tweede zin van artikel 3.1, dan overlegt Woonstad Rotterdam met de huurder over een andere oplossing, waaronder versnelde verhuizing naar eventueel een wisselwoning.
- 3.3 De huurprijs wordt vanaf het moment van de peildatum niet meer met de jaarlijkse huurverhoging verhoogd.

artikel 4 **Renovatie in bewoonde staat**

- 4.1 Is er sprake van renovatie, waarbij het niet noodzakelijk is te verhuizen? Dan wordt gesproken over 'renovatie in bewoonde staat'.
- 4.2 Bij renovatie in bewoonde staat treft Woonstad Rotterdam voorzieningen om de overlast voor huurders zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te beperken. Als er werkzaamheden aan het sanitair worden uitgevoerd, dan stelt Woonstad Rotterdam in de nabije omgeving van de woningen een alternatieve sanitaire voorziening beschikbaar.
- 4.3 Woonstad Rotterdam stelt per renovatieproject, indien daarvoor vanwege de aard van de renovatie aanleiding is, een vergoeding vast voor de betrokken huurders. Bij het vaststellen van de hoogte van de vergoeding wordt in ieder geval rekening gehouden met het karakter van de werkzaamheden en de mate van overlast. Het vastgestelde bedrag wordt binnen 4 weken na beëindiging van de werkzaamheden (oplevering van de woning) uitbetaald.

artikel 5 **Renovatie in niet-bewoonde staat**

- 5.1 Woonstad Rotterdam stelt een wisselwoning (tijdelijke woning) beschikbaar aan huurders die hun woning moeten verlaten en terugkeren in de oorspronkelijke dan wel andere woning binnen deze herstructurering.
- 5.2 Als er een wisselwoning beschikbaar wordt gesteld, is deze ten minste van vergelijkbare kwaliteit als de te verlaten woning. De wisselwoning is voorzien van vloerbedekking, behang, gordijnen, verwarming, warm-watervoorziening en een kabel- internet- en telefoonaansluiting. De door Woonstad Rotterdam in de woning aangebrachte voorzieningen en stoffering blijven eigendom van Woonstad Rotterdam. De netto huur van de wisselwoning is niet hoger dan de huurprijs van de woning die de huurder moet verlaten. De huurprijs van de wisselwoning wordt bij de jaarlijkse huurverhoging aangepast.

- 5.3 De huurder mag eenmaal een aangeboden wisselwoning weigeren. Weigert de huurder ook de tweede wisselwoning, dan moet hij zelf voor de duur van de renovatie voor tijdelijke huisvesting zorgen.
- 5.4 Voor het gebruik van een wisselwoning wordt een tijdelijke huurovereenkomst afgesloten voor de duur van de renovatie. Nadat de tijdelijke huurovereenkomst is ingegaan, kan de huurder de te verlaten woning nog een maand aanhouden voor verhuizing naar de wisselwoning. Gedurende deze maand is de huurder alleen huur verschuldigd voor de te verlaten woning. Het huren van een wisselwoning is in alle gevallen tijdelijk, tenzij Woonstad Rotterdam er schriftelijk uitdrukkelijk mee instemt dat de huurder definitief in de wisselwoning blijft wonen.
- 5.5 Na afloop van de herstructurering zal de huurder de wisselwoning verlaten en vertrekken naar de oorspronkelijke dan wel een andere woning. Voor zover de huurder niet terugkeert naar de oorspronkelijke woning, maar in een andere woning binnen de herstructurering, dan houdt Woonstad Rotterdam zo veel mogelijk rekening met de wensen van de huurder. De huurder mag eenmaal een aangeboden woning weigeren. Als de huurder ook de tweede aanbieder niet accepteert, bestaat er geen recht op een derde aanbieder.
- 5.6 Als Woonstad Rotterdam er schriftelijk uitdrukkelijk mee instemt dat de huurder definitief in de wisselwoning blijft wonen, dan wordt de huurovereenkomst voor de wisselwoning beëindigd en krijgt de huurder een nieuwe reguliere huurovereenkomst aangeboden, waarbij de huurprijs op een door Woonstad Rotterdam vastgesteld huurniveau wordt gebracht. In deze situatie bestaat niet langer recht op een wisselwoningtoeslag.

artikel 6 **Renovatie in niet-bewoonde staat: vergoedingen**

- 6.1 Huurders die eerst naar een wisselwoning en vervolgens naar een door Woonstad Rotterdam aangeboden definitieve woning verhuizen, ontvangen (naast de reguliere tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 5.658 (prijspeil 01-03-2013), een aanvullende tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding (wisselwoningtoeslag) van € 6.505 (prijspeil 1-03-2022).
- 6.2 Nadat Woonstad Rotterdam de huuropzegging van de huurder heeft ontvangen, wordt 70% van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding uitbetaald. Als de huurder niet verhuist naar een wisselwoning, wordt de resterende 30% betaald nadat de sleutels van de te verlaten woning zijn ingeleverd en uit een laatste inspectie van de woning blijkt dat de woning goed is opgeleverd.
- 6.3 Indien de huurder verhuist naar een wisselwoning wordt de resterende 30% van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding en de wisselwoningtoeslag betaald nadat de wisselwoning, met de door Woonstad Rotterdam aangebrachte voorzieningen en stoffering, goed is opgeleverd.
- 6.4 Als Woonstad Rotterdam ermee instemt dat de huurder definitief in de wisselwoning blijft wonen, komt de wisselwoningtoeslag te vervallen en wordt de resterende 30% van de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding verrekend met de vergoeding die de huurder moet betalen voor overname van stoffering en aangebrachte voorzieningen. De laatste vergoeding bedraagt € 1.321,78 (prijspeil 01-03-2013).
- 6.5 Woonstad Rotterdam brengt geen administratiekosten in rekening voor het afsluiten van een huurovereenkomst bij tijdelijke huisvesting in een wisselwoning van Woonstad Rotterdam of bij een definitieve verhuizing naar een woning van Woonstad Rotterdam. Woonstad Rotterdam vergoedt eventuele administratiekosten van een andere corporatie.

- 6.6 Als de huurder verhuist naar een andere woning van Woonstad Rotterdam of van een andere corporatie, dan hoeft hij gedurende de laatste maand geen dubbele huur te betalen. De huurovereenkomst van de oude woning loopt nog een maand door na ingang van de huurovereenkomst van de nieuwe woning of de wisselwoning. Om dubbele huurbetaling te voorkomen, is de huurder geen huur verschuldigd voor de te verlaten woning. Hij betaalt dan de huur van de te betrekken woning. De te verlaten woning kan dan nog een maand gebruikt worden tijdens de verhuizing.
- 6.7 Woonstad Rotterdam biedt huurders een tegemoetkoming in de kosten van zelf-aangebrachte veranderingen, overeenkomstig het bepaalde in bijlage 1 van dit Sociaal Statuut.
- 6.8 Is er sprake van een nog steeds noodzakelijke WMO-voorziening, dan zorgt Woonstad Rotterdam bij verhuizing voor het verhuizen ervan, het opnieuw aanbrengen of een vergoeding. Hier is steeds sprake van maatwerk.

artikel 7 **Sloop, al dan niet met nieuwbouw**

- 7.1 Woonstad Rotterdam houdt rekening met een eventuele wens om terug te keren naar het te herstructureren complex als dat mogelijk is binnen de plannen voor het complex. Een mogelijkheid om terug te keren, is afhankelijk van:
- het aantal verbeterde, samengevoegde en/of nieuwe woningen
 - het huur- en/of koopregime in het project
 - het aantal huurders dat aanspraak wenst te maken op terugkeer
- 7.2 Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, verhuizen naar een reguliere huurwoning. Een eventuele wens om terug te keren naar de nieuwbouw, kan wel worden gehonoreerd onder voorwaarden zoals omschreven in 6.1. Bij oplevering van de nieuwbouw kan de huurder ervoor kiezen om in die reguliere huurwoning te blijven of naar de nieuwbouw te verhuizen.

artikel 8 **Sloop, al dan niet met nieuwbouw: vergoedingen**

- 8.1 Huurders die als gevolg van de sloop worden geherhuisvest, komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van € 5.658 (prijspeil 01-03-2013).
- 8.2 Bij verhuizing naar de nieuwbouw, zoals genoemd in de laatste zin van artikel 6.1, kan geen aanspraak worden gemaakt op een aanvullende tegemoetkoming in de verhuis –en inrichtingskostenvergoeding.
- 8.3 Nadat Woonstad Rotterdam de huuropzegging van de huurder heeft ontvangen, wordt 70% van de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding betaald. De resterende 30% wordt betaald nadat de sleutels van de te verlaten woning zijn ingeleverd en uit een laatste inspectie van de woning blijkt dat de woning goed is opgeleverd.
- 8.4 Woonstad Rotterdam brengt geen administratiekosten in rekening voor het afsluiten van een huurovereenkomst bij definitieve herhuisvesting in een woning van Woonstad Rotterdam. Woonstad Rotterdam vergoedt eventuele administratiekosten van een andere corporatie.
- 8.5 Als de huurder verhuist naar een andere woning van Woonstad Rotterdam of een andere corporatie, dan hoeft hij gedurende de laatste maand geen dubbele huur te betalen. De huurovereenkomst van de oude woning loopt nog een maand door na ingang van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. Om dubbele huurbetaling in deze maand te voorkomen, is de huurder geen huur verschuldigd voor de oude woning. De huurder betaalt dan de huur van de te betrekken woning. De oude woning kan nog een maand gebruikt worden tijdens de verhuizing.

- 8.6 Woonstad Rotterdam biedt huurders die vanwege sloop moeten verhuizen, een tegemoetkoming in de kosten voor zelf aangebrachte veranderingen (zie bijlage 1). Hiervoor gelden de voorwaarden die zijn opgenomen in de vergoedingsregeling Zelf Aangebrachte Veranderingen.
- 8.7 Is er sprake van een nog steeds noodzakelijke WMO-voorziening, dan zorgt Woonstad Rotterdam bij verhuizing voor het verhuizen ervan, opnieuw aanbrengen of vergoeden. Dit ter beoordeling van Woonstad Rotterdam.

artikel 9 Verhuizen vanwege renovatie in niet-bewoonde staat en sloop/nieuwbouw

- 9.1 Als Woonstad Rotterdam met de huurder van oordeel is dat terugkeer naar de oorspronkelijke woning of een andere woning binnen de herstructurering niet aan de orde is, zorgt Woonstad Rotterdam ervoor dat de huurder een herhuisvestingsverklaring krijgt. Met deze verklaring heeft de huurder voorrang op andere woningzoekenden bij de bij Woonnet Rijnmond aangesloten corporaties. Deze voorrang geldt alleen voor woningen die voldoen aan de kenmerken van het zoekprofiel.
- 9.2 De herhuisvestingsverklaring wordt niet eerder dan 18 en uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan de geplande start van de herstructurering verstrekt.
- 9.3 Huurders van Woonstad Rotterdam met een inkomen hoger dan € 34.229 bruto per jaar (prijsspeil 2013) komen ook in aanmerking voor een herhuisvestingsverklaring.
- 9.4 Medehuurlers en/of inwoners worden geacht met de hoofdhuurder mee te verhuizen. Voor hen wordt geen herhuisvestingsverklaring aangevraagd, zij worden evenmin actief bemiddeld bij het vinden van vervangende woonruimte.
- 9.5 De huurder gaat zelf op zoek naar een andere woning. Als blijkt dat de huurder binnen uiterlijk 9 maanden na de herhuisvestingsverklaring geen andere woning heeft gevonden, biedt Woonstad Rotterdam maximaal driemaal een passende woningruimte aan.
- 9.6 Woonstad Rotterdam zal zich, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, inspannen om:
- rekening te houden met de individuele wensen van de te herhuisvesten huurders
 - passend aanbod te vinden in de eigen wijk voor huurders die in de omgeving van de te verlaten woning willen blijven wonen
 - passend aanbod te vinden voor gezinnen die een te kleine woning verlaten
 - voor wat betreft de kwaliteit en uitrusting van de aan te bieden woning zo veel mogelijk rekening te houden met leeftijd en/of lichamelijke handicaps van huurder of andere leden van het huishouden
 - huurders te informeren over eventueel bestaande toekomstplannen voor de aan te bieden woning
- 9.7 Als de huurder met een herhuisvestingsverklaring een passende woning accepteert, behoudt hij de eerder opgebouwde inschrijfduur. Als een andere woning wordt geaccepteerd die een duidelijke stap in een wooncarrière betekent, behoudt de huurder niet de opgebouwde inschrijfduur.
- 9.8 Woningaanbiedingen vervallen als de huurder niet binnen een week reageert.
- 9.9 Woonstad Rotterdam zegt uiterlijk zes (6) maanden voor de geplande start van de herstructurering per aangetekende brief of exploit de huur op. De huurder moet binnen zes (6) weken schriftelijk meedelen of hij toestemt in het beëindigen van de huurovereenkomst. Als de huurder binnen de gestelde termijn niet instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst van de te verlaten woning, dan zal Woonstad Rotterdam de rechter vragen zich uit te spreken over de datum van beëindiging van de huurovereenkomst en de datum van ontruiming van de woning.

artikel 10 Verhuizen vanwege renovatie in niet-bewoonde staat en sloop/nieuwbouw: de woning verlaten

- 10.1 Is de huurder **niet** de laatste bewoner van de te verlaten woning (bijvoorbeeld omdat de woning vanwege de leefbaarheid voor tijdelijke bewoning wordt aangeboden), dan moet de woning op reguliere wijze volgens de huurovereenkomst in goede staat opgeleverd worden, dat wil zeggen: ten minste heel, veilig en schoon.
- 10.2 Is de huurder de laatste bewoner van de te verlaten woning, dan gelden bij het opleveren van de woning de volgende regels voor de huurder:
- de woning wordt bezemschoon opgeleverd
 - de woning hoeft niet in de oude staat teruggebracht te worden
 - vloerbedekking (zoals parket en plavuizen), plafond- en wandafwerking (zoals houten schrootjes of steenstrips) mogen in de woning achterblijven, onder voorwaarde dat het heel, schoon en niet-asbesthoudend is
 - onderdelen die bij de woning of de vaste inboedel horen, ontbreken niet en zijn heel
 - elektra wordt veilig en heel opgeleverd
 - de huurder mag zelf-aangebrachte veranderingen verwijderen, mits dit correct, veilig en schadevrij gebeurt en de huurder geen vergoeding voor de zelf-aangebrachte verandering heeft gekregen
 - apparaten (zoals gaskachels en geisers) van de huurder worden verwijderd
 - voorwerpen (zoals plantenbakken en zonneschermen) worden uit tuinen, balkons en van de gevel verwijderd
- 10.3 Is de huurder niet in staat om de verhuizing zelf te organiseren vanwege dringende sociale en/of medische omstandigheden? Dan kan Woonstad Rotterdam hulp aanbieden. Of er sprake is van dergelijke omstandigheden, is ter beoordeling aan Woonstad Rotterdam – dit geldt ook voor de manier waarop hulp geboden wordt.

artikel 11 Leefbaarheid en veiligheid

- 11.1 Voorafgaand aan de herstructurering en tijdens de uitvoering ervan is er ruim aandacht voor instandhouding van de veiligheid en leefbaarheid, want die kunnen onder druk komen te staan. Dat geldt zowel binnen als buiten de woningen waar geherstructureerd gaat worden. Daarom spant Woonstad Rotterdam zich in voor de leefbaarheid en veiligheid van de woningen (en als daarvan sprake is: het complex). De gemeente is verantwoordelijk voor de leefbaarheid en de veiligheid in de openbare ruimte.
- 11.2 Voor het in stand houden van de leefbaarheid en veiligheid zal Woonstad Rotterdam:
- extra toezien op woningen/complexen en straten waar de herstructurering plaatsvindt
 - de gemeenschappelijke ruimten schoonhouden
 - zo nodig een bewakingsdienst inschakelen
 - handhavingsafspraken maken met de gemeente: politie, toezichthouders, Roteb en/of bewakingsdienst(en)
- 11.3 Ten aanzien van de leeggekomen woningen zal Woonstad Rotterdam:
- vanaf de verhuurstop tot kort voor de sloop zorgen voor het schoonhouden en waar nodig verlichten van portieken en andere gemeenschappelijke ruimten
 - zorgen dat de lege woningen zo lang mogelijk een bewoond uiterlijk houden
 - kraak en ander oneigenlijk gebruik proberen tegen te gaan, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is
 - woningen met blokverwarming blijven verwarmen en niet eerder dan nadat hele portieken of aaneengesloten delen van een complex leeg zijn, de blokverwarming afkoppelen
 - het portiek afsluiten, zodra alle woningen in een portiek leeg zijn
 - de woningen zo snel mogelijk slopen, zodra een sloopcomplex of woonblok leeg is
- 11.4 Als er langdurige (gedeeltelijke) leegstand van woningen of het complex wordt voorzien, worden lege woningen mogelijk tijdelijk in gebruik gegeven.
- 11.5 Woonstad Rotterdam treft de nodige beheermaatregelen voor een braakliggende locatie, waarover zij privaats-

rechtelijke zeggenschap heeft. Ten aanzien van een door Woonstad Rotterdam te ontwikkelen braakliggende locatie, waarbij de privaatrechtelijke zeggenschap bij een andere partij ligt, dringt Woonstad Rotterdam er bij die partij op aan de nodige beheermaatregelen te treffen.

- 11.6 Woonstad Rotterdam spreekt met bij de uitvoering van de herstructurering in te schakelen aannemers af dat overlast wordt beperkt, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is.

artikel 12 **Hardheidsclausule**

- 12.1 Dit Sociaal Statuut beschrijft de algemene beleidskaders die van toepassing zijn op huurders die met herstructurering worden geconfronteerd. In dit Sociaal Statuut wordt waar nodig in positieve zin afgeweken van normale regelingen en procedures. Waar het Sociaal Statuut hiervan niet expliciet afwijkt, blijven de normale regelingen en procedures van kracht.
- 12.2 Als naar het oordeel van Woonstad Rotterdam een huurder door het Sociaal Statuut niettemin onevenredig in zijn belangen wordt geschaad of als dit Sociaal Statuut leidt tot een onredelijke uitkomst voor de huurder, kan de directeur Verhuur & Wijkbeheer van dit Sociaal Statuut afwijken (zie artikel 1.3).

artikel 13 **Indexatie**

Voor zo ver de in dit Sociaal Statuut genoemde bedragen voortvloeien uit wet- en regelgeving en op grond daarvan periodiek worden geïndexeerd, zal Woonstad Rotterdam deze indexatie volgen. Bedragen die genoemd zijn in het Sociaal Statuut en niet voortvloeien uit de wet- en regelgeving, zullen op het zelfde moment en met hetzelfde percentage worden geïndexeerd als de bedragen die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

artikel 14 **Geschillen**

- 14.1 Op dit Sociaal Statuut is het Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Bezwaren tegen de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Statuut kunnen worden voorgelegd aan het bestuur van Woonstad Rotterdam. Blijft er een verschil van mening bestaan tussen de huurder en het bestuur, dan kan de Geschillenadviescommissie om een oordeel worden gevraagd.

bijlage 1 VERGOEDINGSREGELING VOOR ZELF-AANGEBRACHTE VERANDERINGEN

Hierna wordt beschreven waarvoor een vergoeding mogelijk is, wat de hoogte van de vergoeding is en wanneer er aanspraak gemaakt kan worden op deze vergoedingsregeling (dit is een uitwerking van het Sociaal Statuut). De huurder kan zelf-aangebrachte veranderingen in de te herstructureren woning achterlaten. Voor onderstaande zelf-aangebrachte veranderingen is – onder voorwaarden – een vergoeding mogelijk.

centrale verwarming	▪ cv-installatie (hoog- of verbeterd rendement, combi-ketel)
isolatie	▪ borstwering
	▪ dubbel glas
	▪ dakisolatie
	▪ vloerisolatie (onder de vloer)
keuken	▪ nieuw keukenblok en aanrechtblad
	▪ uitbreiding standaardkeuken
sanitair	▪ ligbad, zitbad
verbouwing	▪ dakkapel
	▪ dakraam
	▪ extra berging
	▪ gemetselde bijkeuken of serre

Een vergoeding is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- er is schriftelijk toestemming verleend door Woonstad Rotterdam om de verandering aan te brengen en eventueel door Woonstad Rotterdam gestelde voorwaarden zijn opgevolgd
- de verandering is deskundig aangebracht
- als er voor de verandering een bouwvergunning was vereist, is deze afgegeven
- de verandering is aangebracht vóórdat de herstructurering werd aangekondigd
- de verandering op de aanvangsdatum van de herstructurering is niet ouder dan 8 jaar

Vergoeding voor de zelf-aangebrachte verandering

Om de hoogte van de vergoeding te kunnen bepalen, wordt de waarde van de zelf-aangebrachte verandering vastgesteld. Die waarde is de som van de aankoopkosten en installatiekosten (mits door een professioneel bedrijf uitgevoerd), verminderd met een standaardbedrag voor de verwijderde standaardvoorziening (indien van toepassing). De kosten moeten aan de hand van schriftelijke stukken worden aangetoond. De vergoeding voor de zelf-aangebrachte verandering is een percentage van de waarde van deze zelf-aangebrachte verandering. De hoogte wordt vastgesteld op basis van onderstaande afschrijvingsstaffel.

leeftijd aangebrachte voorziening	hoogte vergoeding
1 jaar	80% van de waarde
2 jaar	60% van de waarde
3 jaar	55% van de waarde
4 jaar	45% van de waarde
5 jaar	40% van de waarde
6 jaar	30% van de waarde
7 jaar	20% van de waarde
8 jaar	10% van de waarde
9 jaar en ouder	geen vergoeding

Woonstad Rotterdam behoudt zich het recht voor om bij zelf-aangebrachte veranderingen die in een buitengewoon luxe vorm zijn uitgevoerd, beperkingen in de vergoeding te hanteren. Na betaling van de vergoeding gaat het eigendomsrecht van de voorziening over op Woonstad Rotterdam.

herhuisvestingverklaring	Een herhuisvestingsverklaring wordt afgegeven door de corporatie aan een huishouden dat de bij de corporatie in beheer zijnde woonruimte huurt en bewoont als de bewoning niet kan voortduren als gevolg van een door de corporatie te ondernemen ingreep aan de woonruimte. Een herhuisvestingsverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte, gelijkwaardig aan de woonruimte die wegens de ingreep verlaten moet worden.
herstructurering	Met herstructurering wordt renovatie in bewoonde staat, niet-bewoonde staat en sloop/nieuwbouw bedoeld.
huurder	De persoon met wie Woonstad Rotterdam een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft afgesloten voor de betreffende woning, die op dat adres is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente en zijn hoofdverblijf heeft in die woning.
netto huurprijs	De netto huurprijs is de prijs die de huurder betaalt voor het enkele gebruik van de woonruimte.
passende woonruimte	Passende woonruimte is een woning die, gelet op inkomen en gezinssamenstelling, passend is.
start herstructurering	Met de start van de geplande herstructurering wordt bedoeld het moment waarop met de herstructurering (sloop/renovatie) wordt begonnen.
wisselwoningtoeslag	Een wisselwoningtoeslag is een aanvullende tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding die naast de reguliere tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van € 5.658 (prijsspeil 01-03- 2013), wordt uitgekeerd aan huurders die tijdens de renovatie in niet-bewoonde staat van een wisselwoning terugkeren binnen de herstructurering.
WMO-voorziening	Een WMO-voorziening is een voorziening die voortkomt uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Deze wet regelt dat mensen met een beperking ondersteuning krijgen. Het kan gaan om ouderen, gehandicapten of mensen met psychische problemen.