

Concept Sociaal plan Tarwebuurt ten behoeve van Adviesaanvraag

Inhoudsopgave

1. Algemeen
2. Bewonersbegeleiding, informatie en maatwerk
3. Onderhoud en huurprijs na peildatum
4. Verhuizen vanwege sloop
5. Vergoedingen bij verhuizen vanwege sloop
6. Opzeggen van de huur
7. De woning verlaten
8. Leefbaarheid en veiligheid
9. Klachten
10. Handige contactgegevens

Algemeen

Zoals je weet, wordt je woning gesloopt. Dat is een ingrijpend besluit en dat heeft gevolgen voor jou. Het betekent dat jij naar een andere woning gaat verhuizen, misschien zelfs naar een andere buurt als je dat wilt. Wij helpen je hier persoonlijk bij. Bijvoorbeeld door te helpen bij het vinden van een andere woning.

Wat is het sociaal plan?

In het sociaal plan staan de rechten en plichten van jou en van Woonstad Rotterdam rond je komende verhuizing. Hierin staan de belangrijkste onderdelen opgenomen uit het Sociaal Statuut en de aanvullende afspraken voor de bewoners van de Tarwebuurt. Het uitgebreide Sociaal Statuut kun je opvragen bij de bewonersbegeleider. Dit Sociaal Plan geldt niet voor onderhuurders, voor huurders die niet staan ingeschreven in de woning of die tijdelijk in de woningen wonen. Zij krijgen geen voorrang op een nieuwe woning en we helpen ze niet bij het vinden van een nieuwe woning.

Het is veel informatie, die soms ook ingewikkeld is. Wij hebben ons best gedaan om de informatie duidelijk uit te leggen. We vinden het belangrijk dat je het goed begrijpt. Is er iets dat je niet begrijpt? Of heb je moeite met lezen? Dan helpen we je graag. Neem dan contact met ons op via tarwebuurt@woonstadrotterdam.nl. Kom langs op het spreekuur of bel naar Andjana, de bewonersbegeleider. Op blz x vind je alle contactgegevens op een rij.

Verhuizen in fasen

We slopen niet alle woningen tegelijkertijd. De bewoners van de Polslanstraat even nummers starten als eerst met verhuizen.

Fase	Periode verhuizen	Adressen
Fase 1	4e kwartaal 2023 t/m 2 ^e kwartaal 2025*	Polslanstraat even nummers
Fase 2	1 ^e kwartaal 2026 t/m 2 ^e kwartaal 2027*	Polslanstraat oneven nummers, Tarwestraat, Roggestraat
Fase 3	1 ^e kwartaal 2027 t/m 2 ^e kwartaal 2029*	Blankenburgstraat, Zwartewaalstraat, Stoppelstraat en Katendrechtse Lagendijk

Een voordeel hiervan is dat bewoners, die dit willen, uit fase 2 en 3, direct kunnen verhuizen naar een nieuwe woning die we in de Tarwebuurt bouwen.

**planning onder voorbehoud*

2. Bewonersbegeleiding, informatie en maatwerk

Informatie

Wij willen je zo goed mogelijk informeren over het sociaal plan en het project. Tot het moment van sloop informeren we je via nieuwsbrieven, onze website, spreekuur, bewonersavonden en bezoeken wij je thuis.

Bewonersbegeleider

De bewonersbegeleider van Woonstad helpt je persoonlijk. Je kunt al je vragen stellen aan de bewonersbegeleider. Samen met jou zoeken we naar oplossingen. De bewonersbegeleider helpt bijvoorbeeld met:

- hulp bij het zoeken naar een woning;
- een proefberekening maken van de huurtoeslag;
- het doorspreken van de verhuizing.

Huisbezoek

Wanneer bewoners definitief hun woning moeten verlaten, bespreekt Woonstad met deze huurders de persoonlijke gevolgen en biedt de mogelijkheid voor een huisbezoek. Tijdens het gesprek:

- je krijgt informatie over de plannen en de planning;
- je krijgt relevante informatie over de rechten en plichten van de huurder en Woonstad;
- worden de woonwensen van de huurder geïnventariseerd en de mogelijkheden gezien huishoudgrootte en inkomen besproken;
- worden de zelf-aangebrachte veranderingen en eventueel aangebrachte WMO-voorzieningen opgenomen;

Woonstad legt per brief de, tijdens het gesprek, gemaakte afspraken vast.

Maatwerk

Kun je niet zelf je verhuizing regelen door sociale en/of medische omstandigheden? Dan kunnen wij je helpen. Na overleg met jou bepalen wij of je hier recht op hebt en wat voor hulp je krijgt.

3. Onderhoud en huurprijs na peildatum

3.1 Onderhoud

Wij blijven het nodige onderhoud aan jouw woning uitvoeren. We zorgen bijvoorbeeld dat de woning altijd wind- en waterdicht is. En veilig.

3.2 De woningen uit de laatste fase van het project krijgen nog een kleine renovatie. Wat we precies gaan doen, bepalen we later. Voorafgaand zal er een opname plaatsvinden waarna we afstemmen welke maatregelen we nog gaan nemen voor de duur dat de woningen er nog staan.

3.2 Jaarlijkse huurverhoging

De netto huurprijs stijgt niet meer vanaf juli 2023 omdat Woonstad destijds het voorkeursscenario sloop-nieuwbouw heeft uitgesproken. Dat betekent dat je tot de verhuizing geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt voor jouw huidige woning. De servicekosten kunnen nog wel stijgen of dalen. Dit is omdat je nu een voorschot betaalt voor de servicekosten. De eindafrekening vindt altijd plaats na een jaar.

4. Verhuizen vanwege sloop

4.1 Verhuizen naar een bestaande woning

Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, verhuizen naar een andere woning. De eerste 9 maanden zoek je zelf, daarna biedt Woonstad maximaal 3 passende woningen aan.

4.2 Ingang urgentieverklaring

Een andere woning vinden

Het plan om je woning te slopen is definitief. De fasering is bekend. Zit je in de eerste fase, dan krijg je voorrang bij het vinden van een andere woning. Dit heet een Stadsvernieuwingsurgentie (SV urgentie). Daarmee krijg je voorrang bij het zoeken naar een bestaande woning binnen de gemeente Rotterdam en in de rest van de regio Rijnmond. Je komt in aanmerking voor passende vrijgekomen woningen die worden aangeboden via Woonnet Rijnmond. Je kan reageren op woningen van Woonstad en van alle andere woningcorporaties in heel regio Rijnmond. Vervolgens hebben we 18 maanden de tijd om een andere woning te vinden.

4.3 Blijf in de buurtgarantie

Wij garanderen je een aanbod van een passende woning, in je eigen buurt. Ook krijg je voorrang op de nieuwbouw van Woonstad in je eigen buurt; de Tarwebuurt, Mijnkintbuurt en Tarwewijk.

[Kader]

Een woning die past bij je inkomen en huishouden

Woningcorporaties moeten van de overheid 'passend toewijzen'. Dit betekent dat de hoogte van jouw inkomen, je leeftijd en de grootte van jouw huishouden bepalen wat voor type woning je mag huren en tot welke huurprijs. Bij het zoeken naar een andere woning kijken we dus naar 'passende woningen'. Is je inkomen nu te hoog voor sociale huur? Dan moet je straks op zoek naar een woning voor middeninkomens. Wij zullen je hierbij helpen.

4.4 Nieuwbouw en terugkeer

Verhuizen naar een nieuwbouwwoning

Er zijn twee mogelijkheden om te verhuizen naar een nieuwbouwwoning:

1. Voorrang op de nieuwbouw in de Tarwebuurt.
2. Voorrang op de nieuwbouw in de Mijnkintbuurt.

4.4.1 Tarwebuurt

Iedereen die wil kan in de Tarwebuurt blijven wonen of terugkeren. Wil je terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de Tarwebuurt? Geef dit aan bij de bewonersbegeleider. Als er al een passende nieuwbouw woning is, dan krijg je voorrang bij de toewijzing van deze woning. Is er nog geen passende woning in de nieuwbouw? Dan ontvang je van ons een terugkeerverklaring. De huidige bewoners hebben verschillende wensen voor verschillende soorten nieuwe woningen aangegeven. We bouwen grote en kleine eengezinswoningen, appartementen en benedenbovenwoningen met verschillende huurprijzen (sociaal, midden en vrije sector huur) in de Tarwebuurt. We bouwen meer woningen dan dat er nu staan. Van elke soort woning zijn er voldoende. Iedereen, die wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in de Tarwebuurt krijgt een passend aanbod.

Voorrang binnen de Tarwebuurt

De bewoners van de 1^e fase ontvangen een urgentie. Vervolgens krijgen fase 2 en aansluitend fase 3 een urgentie. Als meerdere huurders uit dezelfde fase reageren op een woning, dan gaat de bewoner met de langste woonduur voor. Is de woonduur hetzelfde, dan gaat de bewoner met de

langste inschrijftijd voor. Als meerdere bewoners even lang in de te slopen woning wonen én even lang staan ingeschreven, bepaalt loting, in bijzijn van de betrokken bewoners, de volgorde.

4.4.2 Mijnkint-buurt

De Mijnkintbuurt is een nieuwbouwproject van Woonstad. De bouw hiervan is al gestart en Mijnkint 1&2 wordt tussen januari en augustus 2024 opgeleverd.

Er komen 88 woningen met vier, vijf of zes kamers:

- 24 beneden-bovenwoningen in de sociale huur;
- 48 eengezinswoningen in de sociale huur;
- 16 eengezinswoningen in de vrije sector.

Jij, als bewoner uit de Tarwebuurt, krijgt voorrang op deze woningen. De woning moet wel passen bij je inkomen en het aantal personen dat meeverhuist:

- Vierkamerwoning: minimaal drie personen waarvan twee kinderen;
- Vijfkamerwoning: minimaal vier personen waarvan 3 kinderen;
- Zeskamerwoning: minimaal vijf personen waarvan 4 kinderen

Meer informatie vind je op onze site; hoe verdelen we sociale huurwoningen [[link](#)]

4.5 Vroegverhuisregeling

Bewoners die verhuizen voordat hun voorrang (urgentie) ingaat, krijgen ook de vergoeding voor de verhuiskosten. De rest van het sociaal plan geldt niet voor deze vroege verhuizers.

5. Vergoedingen bij verhuizen vanwege sloop

5.1 Vergoeding voor de verhuiskosten

Je hebt recht op een vergoeding voor de kosten die je maakt voor de verhuizing en inrichting van jouw nieuwe woning. Dit is een vast bedrag dat door de overheid is bepaald. In 2023 is dat € 7.156,-. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 maart vastgesteld. Je ontvangt dit bedrag eenmalig. Ook als je twee keer verhuist omdat je wilt terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de Tarwebuurt

5.2 Geen dubbele huur

Als je een andere woning hebt gevonden krijg je een maand de tijd om te verhuizen van je huidige woning naar de andere woning. Je betaalt deze maand alleen de huur voor je nieuwe woning. Je betaalt dus nooit dubbele huur.

5.3 Vergoeding voor zelf aangebrachte verandering (ZAV)

Heb je zelf iets aangepast in je woning? Bijvoorbeeld een nieuw keukenblok geplaatst of extra vaste kastjes? Je kan hiervoor een vergoeding krijgen als je vooraf toestemming hebt gevraagd voor de aanpassing. Ook moet je de factuur nog kunnen laten zien. Heb je iets aangepast, meldt dit dan bij de bewonersbegeleider. Er komt iemand kijken of je een vergoeding krijgt.

5.4 W.M.O – voorziening

Heeft je woning een wmo-voorziening die nog steeds nodig is? Dan zorgen wij voor de verhuizing van de voorziening en het plaatsen ervan in de nieuwe woning. Of we vergoeden het. Iemand van Woonstad bepaalt hoe we dit aanpakken.

5.5 Vergoeding kosten inschrijving Woonnet Rijnmond

Zoek je een nieuwe woning, dan moet je ingeschreven staan bij Woonnet Rijnmond. Heb je geen inschrijving bij Woonnet Rijnmond? Dan schrijven wij je in. Je hoeft hier niet voor te betalen. Ook

niet als je je inschrijving wilt verlengen. Had je al een inschrijving? Dan nemen wij de kosten voor onze rekening totdat je een andere woning hebt gevonden.

5.6 Geen administratiekosten

Als je een nieuw huurcontract bij ons tekent, hoef je geen administratiekosten te betalen. Teken je bij een andere verhuurder, dan betalen wij de administratiekosten als die er zijn.

6. Opzeggen van de huur

6.1 Huuropzegging door verhuurder

Uiterlijk 6 maanden voor de sloop gepland is zeggen wij de huur op "wegens dringend eigen gebruik". We vragen je schriftelijk akkoord te gaan met de opzegging. Doe je dat niet, dan gaan we eerst proberen samen een oplossing te vinden. Lukt dat niet? Dan gaan wij naar de rechter om het huurcontract op te zeggen.

6.2 Huuropzegging door huurder

Je hebt een opzegtermijn van één maand en kan de huur elke werkdag opzeggen. De huuropzegging kan je met een brief, via MijnWoonstad, met een e-mail of aan één van onze baliemedewerkers doorgeven. Je krijgt altijd een brief die je huuropzegging bevestigt.

6.3 Inschrijfduur

Wanneer je een nieuwe passende woning accepteert behoudt je de opgebouwde inschrijfjaren. Maak je wooncarrière, bijvoorbeeld naar een woning met meer kamers, dan vervalt je inschrijfduur.

7. De woning verlaten

7.1 Hoe moet je de woning achterlaten?

Je laat jouw woning leeg, veilig en bezemschoon achter. De tuin lever je onkruidvrij op. De woning wordt hierna vaak weer tijdelijk verhuurd. De bewonersbegeleider loopt een laatste keer samen met jou door de woning. Omdat de woning gesloopt gaat worden, mag je soms gladde vloerbekleding of raambekleding laten zitten (als het schoon, heel en veilig is). De bewonersbegeleider vertelt wat er wel en niet mogelijk is.

8. Leefbaarheid en veiligheid

8.1 Tijdelijke verhuur

Woningen die leegkomen worden tijdelijk verhuurd door een bedrijf tot de sloop start.

8.2 Beheer openbare ruimten

Wij doen ons best de buurt zo leefbaar mogelijk te houden en vervuiling tegen te gaan. Bijvoorbeeld door regelmatige controle en toezicht en het plaatsen van afvalcontainers.

8.3 Grofvuil

Grofvuil mag niet bij het gewone huisvuil. Je kan grofvuil zelf wegbrengen naar een milieupark. Of je maakt een afspraak met de gemeente voor het ophalen door te bellen naar het telefoonnummer 14010. Je kan ook online een afspraak maken. <https://www.rotterdam.nl/grofvuil-wegbrengen-of-laten-ophalen/grofvuil-laten-ophalen>

9. Klachten

Vind je dat de regels niet goed worden uitgevoerd? Dan kan je een klacht indienen. Hieronder lees je waar je jouw klacht meldt:

9.1 Klachten over Woonstad Rotterdam

Doet Woonstad iets (of juist niet) waarover je een klacht hebt? Meld dit dan direct bij de klantenservice op 010 440 8800 of via de online omgeving www.mijnwoonstad.nl.

9.2 Klachten over het Sociaal plan

Heb je bezwaren tegen de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal plan? Meld je klacht dan bij het de directeur Buurten via de klantenservice op 010 440 8800 of via de online omgeving www.mijnwoonstad.nl.

9.3 Geschillenadviescommissie

Vinden we samen geen oplossing? Dan kun je contact zoeken met de Geschillenadviescommissie (GAC). De GAC is een onafhankelijke klachtencommissie voor huurders van woningcorporaties in de regio Rijnmond. Zij kunnen je helpen als je vindt dat Woonstad jouw klacht niet goed heeft behandeld. Je moet wel altijd eerst jouw klacht schriftelijk bij Woonstad hebben ingediend (met een brief of e-mail). Op de website www.geschillenadvies.com lees je meer over hoe de klachtencommissie werkt.

10. Handige contactgegevens

[foto's toevoegen]

Spreekuur Polslandstraat 65	Dinsdag van 15.00-17.00 uur en vrijdag van 10.00-12.00 uur
Website	www.woonstadrotterdam.nl
Telefoonnummer	010-410 88 00
E-mailadres	tarwebuurt@woonstadrotterdam.nl
Projectpagina	https://www.woonstadrotterdam.nl/Tarwebuurt
Project team:	
Projectmanager VGO	Lodewijk Verleisdonk
Projectleider wijken	Bianca Tol
Bewonersbegeleider	Andjana Rambaran
Buurtbeheerder	Piet van den Oever