



Woonstad Rotterdam

Sociaal Statuut bij herstructurering

1 maart 2014



Inhoudsopgave

Sociaal statuut bij herstructurering	1
Artikel 1. Algemeen	2
Artikel 2. Communicatie, participatie en begeleiding	3
Artikel 3. Onderhoud en huurprijs bewoonde woningen	3
Artikel 4. Renovatie in bewoonde staat	4
Artikel 5. Renovatie in niet bewoonde staat	4
5.1 Tijdelijke herhuisvesting	
5.2 Vergoedingen	

Artikel 6. Sloop/nieuwbouw	6
6.1 Terugkeer	
6.2 Huisvesting	
6.3 Vergoedingen	
Artikel 7. Verhuizen bij renovatie in niet bewoonde staat en sloop/nieuwbouw	7
7.1 Herhuisvesting	
7.2 De woning verlaten	
Artikel 8. Leefbaarheid en veiligheid	10
Artikel 9. Hardheidsclausule	11
Artikel 10. Indexering	11
Artikel 11. Geschillen	11
Bijlage I: Vergoedingsregeling voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	12
Bijlage II: Begrippenlijst	14

Sociaal Statuut bij Herstructurering

Algemeen kader

In dit "Sociaal Statuut bij Herstructurering", hierna aangeduid als 'Sociaal Statuut', beschrijft Woonstad Rotterdam het beleid ten aanzien van de sociale aspecten bij herstructurering. In het Sociaal Statuut wordt beschreven waar huurders recht op hebben bij herstructurering, namelijk informatie, vergoedingen, herhuisvesting, regels bij recht op terugkeer, afspraken over zelf aangebrachte voorzieningen, renovatie in bewoonde staat, tijdelijk beheer, eventueel maatwerk woningen en geschillen.

Het Sociaal Statuut is van toepassing op huurders van woningen van Woonstad Rotterdam. Het Sociaal Statuut is niet van toepassing op huurders van bedrijfsruimten of op woningeigenaren. Voor hen gelden andere afspraken.

Dit Sociaal Statuut is van toepassing op herstructurerings vanaf 1 maart 2014 en geldt niet voor op dat moment al gestarte herstructurerings met inbegrip van toekomstige fasen.

Doelstellingen

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

- 1 zorg te dragen voor een zo goed als mogelijke positie van de huurder tijdens de herstructurering en het herhuisvestingsproces 'in brede zin';
- 2 duidelijkheid te verschaffen over rechten van en plichten van huurders en Woonstad Rotterdam;
- 3 de leefbaarheid in het complex en de directe omgeving daarvan tijdens de ontwikkeling en de

uitvoering van de herstructurering zoveel mogelijk op peil te houden;

- 4 een gelijke rechten en plichten voor alle huurders van Woonstad Rotterdam te hanteren;
- 5 maatwerk te leveren indien dat noodzakelijk is.



Artikel 1. Algemeen

1.1

Met herstructurering wordt bedoeld:

- 1 Renovatie in
 - Bewoonde staat
 - Niet bewoonde staat
- 2 Sloop, al dan niet met nieuwbouw;

Het Sociaal Statuut heeft betrekking op huurders van woningen die deel uitmaken van een herstructurering. Waar in dit statuut wordt gesproken van 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 herstructurerings die aanvangen op of na die datum.

1.3

De directeur van de regio van Woonstad Rotterdam, waarin de betrokken herstructurering plaatsvindt, is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit Sociaal Statuut.

1.4

Zo vroeg mogelijk voor de geplande aanvangsdatum van de herstructurering, maakt Woonstad Rotterdam haar voornemen tot 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 verhuurstop: de "peildatum". Deze peildatum wordt zo gekozen dat bewoners tenminste 12 maanden de tijd hebben om vervangende woonruimte te zoeken.

1.6

Woonstad Rotterdam houdt zich bij de toepassing van dit Sociaal Statuut aan de van toepassing zijnde dwingendrechtelijke wet- en regelgeving. Indien wijziging van deze wet- en regelgeving consequenties

heeft voor het Sociaal Statuut, zal het Sociaal Statuut worden toegepast met in achtname van deze wijziging.

1.7

Bij dit Sociaal Statuut zijn 2 bijlagen gevoegd, te weten Bijlage 1. Vergoedingsregeling voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), en Bijlage 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 tot herstructurering. Daarbij worden alle huurders tenminste schriftelijk geïnformeerd en wordt er, indien van toepassing, een bewonersavond georganiseerd.

2.2

Wanneer bewoners tijdelijk of definitief hun woning moeten verlaten, stelt Woonstad Rotterdam een communicatie- en participatieplan op. In het plan worden (1) de communicatiewijze benoemd, (2) de zaken waarop de voorlichting en participatie betrekking hebben en (3) de ondersteuning die Woonstad Rotterdam hierbij eventueel beschikbaar stelt.

2.3

Wanneer bewoners tijdelijk of definitief hun woning moeten verlaten, bespreekt Woonstad Rotterdam met de betreffende huurders de persoonlijke gevolgen. Woonstad Rotterdam biedt daarvoor de mogelijkheid tot een huisbezoek.

Tijdens het gesprek:

- 1 ontvangt de huurder informatie over de plannen, de werkzaamheden en de planning;
- 2 ontvangt de huurder relevante informatie over de rechten en plichten van de huurder en de verhuurder;
- 3 informeert Woonstad Rotterdam de huurder over diens mogelijkheden op de woningmarkt;
- 4 worden de woonwensen van de huurder geïnventariseerd. Aan de woonwenseninventarisatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.
- 5 worden de zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) 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 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 gevegd.

3.2

Is er sprake van uitgaven zoals genoemd in de tweede volzin van artikel 3.1, dan overlegt Woonstad Rotterdam met de huurder over een andere oplossing, waaronder versnelde uitverhuizing naar eventueel een wisselwoning.

3.3

De huurprijs wordt vanaf het moment van de peildatum niet meer met de jaarlijkse huurverhoging verhoogd.

4. Renovatie in bewoonde staat

4.1

Is er sprake van renovatie waarbij het niet noodzakelijk is te verhuizen, wordt gesproken van renovatie in bewoonde staat.

4.2

Bij renovatie in bewoonde staat treft Woonstad Rotterdam voorzieningen om de overlast voor de huurders zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken.

Als er werkzaamheden aan het sanitair worden verricht stelt Woonstad Rotterdam in de nabije omgeving van de woningen een alternatieve sanitaire voorziening beschikbaar.

4.3 Vergoedingen

4.3.1 Woonstad Rotterdam stelt per renovatieproject, indien daarvoor gezien de aard van de renovatie aanleiding bestaat, een vergoeding voor de betrokken huurders vast. 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.

4.3.2

Het in artikelen 4.3.1 bedoelde bedrag wordt binnen 4 weken na beëindiging van de werkzaamheden (oplevering van de woning) uitbetaald.

Artikel 5. Renovatie in niet bewoonde staat

5.1 Tijdelijke huisvesting

5.1.1

Woonstad Rotterdam stelt een wisselwoning (tijdelijke woning) beschikbaar aan huurders die hun woning moeten verlaten en die terugkeren in de oorspronkelijke dan wel andere woning binnen deze herstructurering.

5.1.2

Indien een wisselwoning ter beschikking wordt gesteld is deze tenminste van vergelijkbare kwaliteit als de te verlaten woning. De beschikbaar gestelde woning wordt voorzien van vloerbedekking, behang, gordijnen, verwarming, warmwatervoorziening en kabel- internet en telefoonaansluiting. De door Woonstad Rotterdam in de woning aangebrachte voorzieningen en stoffering blijven eigendom van Woonstad Rotterdam. De kale huurprijs van de wisselwoning is niet hoger dan de kale huurprijs van de woning die de huurder moet verlaten. De huurprijs van de wisselwoning wordt bij de jaarlijkse huurverhoging aangepast

5.1.3

De huurder mag eenmalig een aangeboden wisselwoning weigeren. Weigert de huurder ook de tweede wisselwoning,

dan dient hij zelf voor de duur van de renovatie voor tijdelijke huisvesting zorg te dragen.

5.1.4

Ten behoeve van 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 maanden 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.

5.1.5

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 in de oorspronkelijke woning, maar in een andere woning binnen de herstructurering houdt Woonstad Rotterdam zoveel als mogelijk rekening met de wensen van de huurder. De huurder mag eenmaal een aangeboden woning weigeren. Indien de huurder ook de tweede aanbieding niet accepteert, bestaat er geen recht op een derde aanbieding.

5.1.6

Indien Woonstad Rotterdam er schriftelijk uitdrukkelijk mee instemt dat de huurder definitief in de wisselwoning blijft wonen, wordt de huurovereenkomst voor de wisselwoning beëindigd en wordt 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 wisselwoning toeslag.

5.2 Vergoedingen

5.2.1

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 €5658 (prijspeil 1 maart 2013), een aanvullende tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding (wisselwoningtoeslag) van € 569,55 (prijspeil 1 maart 2013).

5.2.2

Nadat Woonstad Rotterdam de huuropzegging van de huurder heeft ontvangen wordt 70% van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding uitbetaald. Voor zover 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 correct is opgeleverd.

5.2.3

Indien de huurder verhuist naar een wisselwoning worden 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, correct is opgeleverd.

5.2.4

Indien Woonstad Rotterdam er mee 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 dient te betalen voor overname van stoffering en aangebrachte voorzieningen. Laatstgenoemde vergoeding bedraagt € 1321,78 (prijspeil 1 maart 2013).

5.2.5

Woonstad Rotterdam brengt geen administratiekosten in rekening voor het afsluiten van een huurovereenkomst bij tijdelijke huisvesting in een wisselwoning van Woonstad Rotterdam of bij definitieve herhuisvesting in een woning van Woonstad Rotterdam. Woonstad Rotterdam vergoedt eventuele administratiekosten van een andere corporatie.

5.2.6

Als de huurder verhuist naar een andere woning, hetzij van Woonstad Rotterdam, hetzij 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. De huurder betaalt dan de huur van de te betrekken woning. De te verlaten woning kan dan nog een maand gebruikt worden tijdens de verhuizing.

5.2.7

Woonstad Rotterdam biedt huurders een tegemoetkoming in de kosten van zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), overeenkomstig het bepaalde in bijlage 1 van dit Statuut.

5.2.8

Is er sprake van een, nog steeds noodzakelijke, W.M.O.- voorziening, dan zorgt Woonstad Rotterdam bij verhuizing voor het verhuizen ervan, opnieuw aanbrengen of vergoeden. Hier is steeds sprake van maatwerk.

Artikel 6. Sloop/ al dan niet met nieuwbouw

6.1. Terugkeer

Woonstad Rotterdam houdt rekening met een eventuele wens om terug te keren naar het te herstructureren complex als dit mogelijk is binnen de plannen voor het complex. Een mogelijkheid om terug te keren is dan afhankelijk van:

1. het aantal verbeterde, samengevoegde en/of nieuwbouw woningen;
2. het huur- en/of koopregime in het project;
3. het aantal huurders dat aanspraak wenst te maken op een terugkeermogelijkheid.

6.2 Huisvesting

Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, verhuizen uit naar een reguliere huurwoning. Een eventuele wens van deze huurders om terug te keren in de nieuwbouw kan wel worden gehonoreerd op 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.

6.3 Vergoedingen

6.3.1

Huurders die als gevolg van de sloopwerkzaamheden worden geherhuisvest komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van € 5658.- (prijspeil 1 maart

2013).

6.3.2

Bij verhuizing naar de nieuwbouw, zoals genoemd in de laatste volzin van 6.1, kan geen aanspraak worden gemaakt op een aanvullende tegemoetkoming in de verhuis –en inrichtingskostenvergoeding.

6.3.3

Nadat Woonstad Rotterdam de huuropzegging van de huurder heeft ontvangen wordt 70% van de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding uitbetaald. De resterende 30% wordt uitbetaald nadat de sleutels van de te verlaten woning zijn ingeleverd en uit een laatste inspectie van de woning blijkt dat de woning correct is opgeleverd.

6.3.4

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.

6.3.5

Als de huurder verhuist naar een andere woning, hetzij van Woonstad Rotterdam, hetzij 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. Om dubbele huurbetaling in bovengenoemde 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 dan nog een maand gebruikt worden tijdens de verhuizing.

6.3.6

Woonstad Rotterdam biedt huurders, die moeten verhuizen bij sloop, een tegemoetkoming in de kosten van zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), zie bijlage 1 van dit Statuut. Hiervoor gelden de voorwaarden die zijn opgenomen in vergoedingsregeling Zelf Aangebrachte Veranderingen.

6.3.7

Is er sprake van een, nog steeds noodzakelijke, W.M.O.-voorziening, dan zorgt Woonstad Rotterdam bij verhuizing voor het verhuizen ervan, opnieuw aanbrengen of vergoeden. Dit ter beoordeling van Woonstad Rotterdam.

Artikel 7 Verhuizen bij renovatie in niet bewoonde staat en sloop/ nieuwbouw

7.1 Herhuisvesting

7.1.1

Als Woonstad Rotterdam met de huurder van oordeel is dat terugkeer naar de oorspronkelijke woning of andere een woning binnen de herstructurering niet aan de orde is, zorgt Woonstad Rotterdam ervoor dat de huurder een herhuisvestingsverklaring krijgt. Met deze herhuisvestingsverklaring heeft de huurder voorrang op andere woningzoekenden bij, de bij Woonnet Rijnmond, aangesloten corporaties. Deze voorrang geldt echter alleen voor de woningen die voldoen aan de kenmerken van het zoekprofiel.

7.1.2

De herhuisvestingsverklaring wordt niet eerder dan 18 en uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan de geplande start van de herstructurering verstrekt.

7.1.3

Huurders van Woonstad Rotterdam met een inkomen hoger dan €34.229 bruto per jaar (prijsspeil 2013) komen ook in aanmerking voor een herhuisvestingsverklaring.

7.1.4

Medehuurders en / of inwonenden worden geacht met de hoofdhuurder mee te verhuizen; voor hen wordt geen herhuisvestingverklaring aangevraagd en zij worden evenmin actief bemiddeld bij het vinden van vervangende woonruimte.

7.1.5

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 drie passende woningruimten aan.

7.1.6

Woonstad Rotterdam zal zich, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, inspannen om:

- rekening te houden met de individuele wensen van de te herhuisvesten huurders;
- Een passend aanbod te vinden in de eigen wijk voor huurders die in de omgeving van de te verlaten woning willen blijven wonen;
- Een 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, zoveel 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.

7.1.7

Als de huurder met een herhuisvestingsverklaring een passende woning accepteert, behoudt hij de eerder opgebouwde inschrijfduur. Als een andere woning, die een duidelijke stap in een wooncarrière betekent, wordt geaccepteerd behoudt de huurder de opgebouwde inschrijfduur niet.

7.1.8

Woningaanbiedingen vervallen, indien de huurder niet binnen een week reageert.

7.1.9

Woonstad Rotterdam zegt uiterlijk zes (6) maanden voor de geplande start van de herstructurering per aangetekende brief of exploit de huur op. De huurder dient binnen zes (6) weken schriftelijk mee te delen of hij toestemt in het beëindigen van de huurovereenkomst. Indien 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.

7.2 De woning verlaten

7.2.1

Is de huurder niet de laatste bewoner van de te verlaten woning (bijvoorbeeld omdat de woning in verband met leefbaarheid ter tijdelijke bewoning wordt aangeboden), dan dient de woning op reguliere wijze volgens de huurovereenkomst, in goede staat opgeleverd te worden, dat wil zeggen: tenminste heel, veilig en schoon.

7.2.2

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 de 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 mits de huurder geen vergoeding voor de zelf aangebrachte verandering heeft gekregen;
- aanwezige apparaten, waaronder gaskachels en geisers, die de huurder toebehoren, worden verwijderd;
- voorwerpen, zoals plantenbakken en zonneschermen, worden uit de tuinen, van de balkons en van de gevel verwijderd.

7.2.3

Is de huurder niet in staat de verhuizing zelf te organiseren door dringende sociale en/of medische omstandigheden 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 8. Leefbaarheid en veiligheid

8.1

Voorafgaand aan de herstructurering en tijdens de uitvoering ervan is er ruime aandacht voor instandhouding van de veiligheid en leefbaarheid. De leefbaarheid en veiligheid, zowel binnen als buiten de woningen waar geherstructureerd gaat worden, kan onder druk komen te staan. Daarom spant Woonstad Rotterdam zich in voor 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.

8.2

Voor het in stand houden van de leefbaarheid en veiligheid zal Woonstad Rotterdam:

- 1 extra toezien op woningen/complexen en straten waar de herstructurering plaatsvindt;
- 2 de gemeenschappelijke ruimten schoonhouden;
- 3 indien nodig een bewakingsdienst inschakelen;
- 4 handhavingsafspraken maken met de Gemeente: politie, toezichthouders, Roteb en/of bewakingsdienst(en).

8.3

Ten aanzien van de leeggekomen woningen zal Woonstad Rotterdam:

- vanaf de verhuurstop tot kort voor de sloop zorg dragen voor het schoonhouden en waar nodig verlichten van portieken en andere gemeenschappelijke ruimten;
- zorgen dat lege woningen zo lang mogelijk een bewoond uiterlijk houden;
- kraak en ander oneigenlijk gebruik trachten 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.

8.4

Indien langdurige, (gedeeltelijke) leegstand van woningen of het complex wordt voorzien, worden lege woningen mogelijk tijdelijk in gebruik gegeven.

8.5

Woonstad Rotterdam treft de nodige beheermaatregelen ten aanzien van een braakliggende locatie, waarover Woonstad Rotterdam privaatrechtelijke zeggenschap heeft. Ten aanzien van een door Woonstad Rotterdam te ontwikkelen braakliggende locatie, waarbij de privaatrechtelijke zeggenschap bij een derde partij ligt, dringt Woonstad Rotterdam er bij deze derde partij op aan de nodige beheermaatregelen te treffen.

8.6

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

Artikel 9. Hardheidsclausule

9.1

Dit Sociaal Statuut beschrijft de algemene beleidskaders die van toepassing zijn op huurders die worden geconfronteerd met herstructurering. 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.

9.2

Indien, naar het oordeel van Woonstad Rotterdam, een huurder door het Sociaal Statuut niettemin onevenredig in zijn belangen wordt geschaad, ofwel dit Sociaal Statuut leidt tot een onredelijke uitkomst voor de huurder, kan de regiodirecteur (zie art. 1, lid 3) van dit Sociaal Statuut afwijken.

Artikel 10. Indexatie

Voor zover 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 genoemd in het Sociaal Plan die niet voortvloeien uit wet- en regelgeving zullen op hetzelfde moment en met hetzelfde percentage worden geïndexeerd als de bedragen die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

Artikel 11. Geschillen

11.1

Op dit Sociaal Statuut is het Nederlands recht van toepassing.

11.2

Bezwaren tegen de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Statuut kunnen worden voorgelegd aan het Bestuur.

Blijft een verschil van mening tussen huurder en bestuur van Woonstad Rotterdam bestaan, dan kan de geschillenadviescommissie om een oordeel worden gevraagd.



Bijlage I: Vergoedingsregeling voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

In deze bijlage wordt beschreven waarvoor een vergoeding mogelijk is, wat de hoogte van de vergoeding is en wanneer er aanspraak gemaakt kan worden op deze vergoedingsregeling. Het betreft een uitwerking van dit Sociaal Statuut.

Zelf aangebrachte veranderingen, waarvoor een vergoeding mogelijk is:

Huurder kan zelfaangebrachte veranderingen in de te herstructureren woning achterlaten. Voor onderstaande zelf aangebrachte veranderingen is dan, onder voorwaarden, een vergoeding mogelijk.

Centrale verwarming

- cv-installatie (hoog- of verbeterd rendement, combiketel)

Isolatie

- borstwering
- dubbel glas
- dakisolatie
- vloerisolatie (onder de vloer)

Keuken

- nieuw keukenblok en aanrechtblad
- uitbreiding standaardkeuken

Sanitair

- ligbad / zitbad

Verbouwingen

- dakkapel □ dakraam
- extra berging
- gemetselde bijkeuken of serre

Vergoeding is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- er schriftelijk toestemming is 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 ook afgegeven;
- de verandering is aangebracht vóórdat de herstructurering werd aangekondigd;
- de verandering op de aanvangsdatum van de herstructurering niet ouder is 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 de installatiekosten (mits door een professioneel bedrijf aangebracht), 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 meer	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.



Bijlage II: Begrippenlijst

Herhuisvestingverklaring:

Een herhuisvestingsverklaring wordt afgegeven door de corporatie aan het huishouden dat de bij de corporatie in beheer zijnde woonruimte huurt en bewoont, indien 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 staat ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente en zijn hoofdverblijf heeft in die woning.

Kale huurprijs:

Kale huurprijs is de prijs die u betaalt voor het enkele gebruik van de woonruimte.

Passende woonruimte:

Een woning die gelet op inkomen en gezinssamenstelling passend is.

Start van de geplande herstructurering:

Met 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 reguliere tegemoetkoming in de verhuis –en inrichtingskostenvergoeding van €5658 (prijsspeil 1 maart 2013), wordt uitgekeerd aan huurders die tijdens renovatie in niet bewoonde staat van een wisselwoning terugkeren binnen de herstructurering.

Dit zijn de voorzieningen die voortkomen 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.

ZAV: Zelf Aangebrachte Veranderingen