

Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam



Versie: December 2024

Samenwerkende partijen



Huurdersorganisatie
Woonbron



Inhoudsopgave

Samenwerkende Partijen	2		
1. Inleiding	4		
1.1. Leeswijzer			
2. Scope van projecten	6		
3. Participatie per projectfase	8		
3.1. Collectieve bewonersondersteuning	8		
3.2. Definities projectfasen	9		
3.3. Inbreng per projectfase	10		
3.4. Oriëntatiefase	10		
Ontwikkelfase	11		
Realisatiefase	11		
Geen behoud huurovereenkomst	11		
Verhuisfase	11		
3.5. Groot onderhoud	12		
4. Overzicht (financiële) regelingen	13		
4.1. Inleiding	13		
4.2. Regelingen ingreep met én zonder behoud van huurovereenkomst	13		
4.2.1. Verhuiskostenvergoeding	13		
4.2.2. Maatwerk op verhuiskostenvergoeding	13		
4.2.3. Zelf Aangebrachte Voorzieningen	14		
4.2.4. WMO Aangebrachte Voorzieningen	14		
4.3. Regelingen ingreep mét behoud van huurovereenkomst	14		
4.3.1. Vergoeding vanwege werkzaamheden	14		
4.3.2. Maatregelen bij Vertraging	15		
4.3.3. Noodgedwongen kosten	15		
4.3.4. Vergoeding onvoorzienbare schade, door aannemer	15		
4.3.5. Tijdelijke voorzieningen	15		
4.3.6. Vervangende woonruimte	15		
4.3.7. Maatwerk Herhuisvesting	15		
4.4. Regelingen zonder behoud van huurovereenkomst	16		
4.4.1. Bevriezen huur	16		
4.4.2. Herhuisvestingsverklaring en directe bemiddeling	16		
4.4.3. Blijf in de buurt garantie	16		
4.4.4. Geen dubbele huur	16		
4.4.5. Huurgewenningsperiode en -bijdrage	16		
4.4.6. Maatwerk	17		
4.4.7. Spijtoptantenregeling	17		
4.4.8. Sociale ondersteuning	17		
5. Governance	18		
5.1. Inleiding	18		
5.2. Begeleidingscommissie	18		
5.3. Evaluatie	19		
5.4. Hardheidsclausule	19		
Bijlagen	20		
Bijlage 1: Schematisch overzicht grote ingrepen aan woningen of woningcomplexen	20		
Bijlage 2: Tabel Participatievormen	21		
Bijlage 3: Checklists	22		
Bijlage 4: Uitzonderingsbepalingen herhuisvestingsverklaring	25		
Bijlage 5: Definitielijst	26		

1. Inleiding

We willen elke Rotterdammer perspectief bieden op een goede en betaalbare woning in een prettige en veilige omgeving, die past bij hun behoeften. Zeggenschap over de eigen woning en omgeving is belangrijk bij dit recht op huisvesting. Bewoners willen zich gehoord en welkom in hun eigen stad voelen. In Rotterdam willen we op een goede manier met elkaar samenwerken bij projecten van woningverbetering en groot onderhoud. Om daar invulling aan te geven is het ook nodig om renovatie, sloop en nieuwbouwprojecten beter aan te pakken, waarbij alle partijen tot betere resultaten komen voor de stad en haar bewoners. Daarom hebben de Rotterdamse woningcorporaties, de huurdersraden en de gemeente Rotterdam besloten het 'Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam' (hierna: Sociaal Statuut) op te stellen. In dit statuut staan de afspraken over de manier waarop de drie partijen met elkaar samenwerken bij het ontwikkelen en uitvoeren van projecten voor sloop/nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud.

Naast praktische zaken zoals vergoedingen, is in het Sociaal Statuut vastgelegd op welke wijze er over de ingrepen overlegd wordt. De waarden respect, gelijkwaardigheid en transparantie zijn hierbij de uitgangspunten. Dit zorgt voor duidelijkheid in wederzijdse verwachtingen tussen huurders en corporaties en bevordert het gelijkwaardig overleg tijdens een grote ingreep.

Twee belangrijke elementen zijn hier onderdeel van.

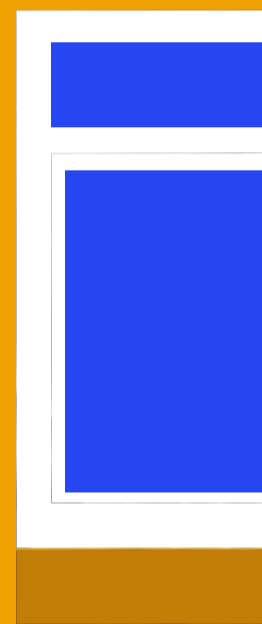
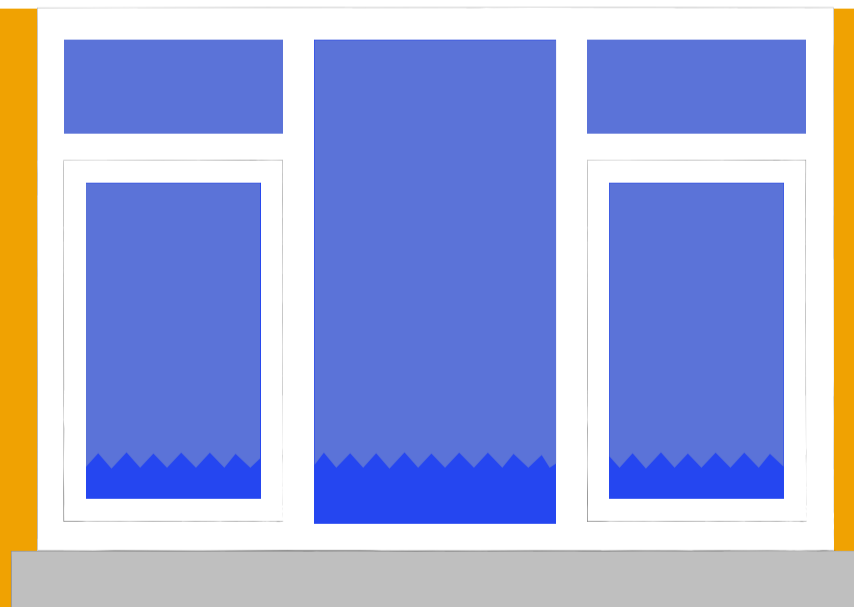
- De mogelijkheid voor de bewonersgroep om collectieve onafhankelijke bewonersondersteuning als instrument in te zetten bij projecten voor sloop/nieuwbouw en renovatie. De gemeente Rotterdam ondersteunt dit door bewonersondersteuning te professionaliseren.
- Een pilot, waarbij tijdens drie projecten bij drie verschillende corporaties geëxperimenteerd wordt en ervaring wordt opgedaan met het 'meebeslissen' als primaire vorm van participatie tijdens de oriëntatiefase. Wanneer het scenario in een project "renovatie met behoud van huurovereenkomst" is, is er eveneens inspraak in de ontwikkelfase, zoals afgesproken in dit Sociaal Statuut. Ieder project start met de aanstelling van een collectieve onafhankelijke bewonersondersteuner. De pilot is geen onderdeel van het Sociaal Statuut.

De volgende stap is om een eenduidige werkwijze bij sloop/nieuwbouw, renovatie en funderingsherstel van gemeentelijke woningen op te stellen en onderdeel te maken van het Sociaal Statuut. Het ondertekende Sociaal Statuut dient hierbij zoveel mogelijk als leidraad. Ook wordt verder verkend hoe particuliere verhuurders onderdeel kunnen worden van het Stedelijk Sociaal Statuut.

1.1. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de definities van projecten en de scope van het Stedelijk Sociaal Statuut. In hoofdstuk 3 worden de participatievormen per projectfase toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft de (financiële) regelingen. In hoofdstuk 5 wordt de governance toegelicht. In de bijlagen zijn verschillende checklists opgenomen.

2. Scope van projecten



Het Stedelijk Sociaal Statuut regelt onder andere de wijze waarop bewoners participeren bij grote ingrepen in de woningvoorraad. Het Stedelijk Sociaal Statuut geldt alleen voor grote ingrepen aan woningen, die samen een bouwkundige eenheid vormen met meerdere soorten werkzaamheden. Naar mate de impact groter is, is de mate van participatie intensiever. We onderscheiden de volgende ingrepen:

a. Groot onderhoud

Bij groot onderhoud geldt het Sociaal Statuut niet. Het betreft werkzaamheden aan een woning of woongebouw ten behoeve van het in stand houden en goed bewoonbaar houden van een woning of woongebouw. Groot onderhoud gaat gepaard met behoud van de huurovereenkomst, zonder huurverhoging. Wanneer er sprake is van een wijziging van het gehuurde moet de corporatie 70% instemming ophalen¹ en daarmee vindt ook een inspraakproces plaats. Onder groot onderhoud kunnen ook duurzaamheidsmaatregelen vallen.

Niet elke vorm van onderhoud is ook groot onderhoud. Het onderhoud is 'groot onderhoud' als een combinatie van onderstaande zaken aan de orde is:

- Het gaat om werkzaamheden binnen de woning, of een combinatie van binnen en buiten de woning;
- De werkzaamheden duren minimaal drie werkdagen;
- Tijdens de werkzaamheden zijn meerdere ruimtes in de woning niet of beperkt toegankelijk;
- Tijdens de werkzaamheden zijn keuken en/of badkamer en/of toilet in de woning niet of beperkt bruikbaar.

Welke onderdelen van het Sociaal Statuut van toepassing zijn op groot onderhoud staan opgenomen in 3.5.

¹ Hiervoor volgen we bestaande wetgeving.

b. Funderingsherstel

Funderingsherstel valt onder groot onderhoud. De impact van deze ingreep is groot voor de bewoners. Om die reden is er meer ruimte voor fasering en daarmee voor participatie voorzien. Afhankelijk van de aard, omvang en duur van de werkzaamheden kunnen de werkzaamheden in bewoonde staat worden uitgevoerd, of moet aan de huurder tijdelijk óf definitief een andere woning worden aangeboden. Funderingsherstel vindt in principe plaats met behoud van huurovereenkomst, tenzij in het sociaal plan anders wordt overeengekomen.

c. Renovatie

Renovatie is elke vernieuwing aan een woning en/of woongebouw door verandering of toevoeging (waardoor het woongenot toeneemt).

Afhankelijk van de aard, omvang en duur van de werkzaamheden kunnen de werkzaamheden in bewoonde staat worden uitgevoerd of wordt aan de huurder tijdelijk óf definitief een andere woning aangeboden. Renovatie wordt in principe uitgevoerd met behoud van huurovereenkomst, tenzij in het sociaal plan anders wordt overeengekomen. Voor renovatie met behoud van huurovereenkomst is 70% instemming van de huurders vereist.

Een renovatie binnen dit Sociaal Statuut voldoet minimaal aan de voorwaarden van groot onderhoud en daarnaast uit meerdere soorten werkzaamheden, die gelijktijdig worden uitgevoerd. Incidentele ingrepen en duurzaamheidsmaatregelen vallen hierbuiten.

- Er zijn ingrijpende werkzaamheden aan meerdere onderdelen van het gebouw door meerdere vakmensen.
- Door de werkzaamheden is voor een langere periode (ernstige) overlast te verwachten (denk hierbij aan geluid, vervuiling, verminderde privacy).
- Door de werkzaamheden kunnen meerdere ruimten in de woning langere tijd niet bruikbaar zijn. Of kan er tijdelijk niet in de woning gewoond worden.
- De woning kan na de werkzaamheden een andere indeling, opgang, aantal kamers of uiterlijk hebben, groter of kleiner zijn, en andere kwaliteiten (b.v. energielabel) hebben. Het woongebouw kan een

andere indeling of opgang hebben, meer of minder woningen bevatten, een andere adresvoering hebben óf geschikt gemaakt zijn voor een andere doelgroep.

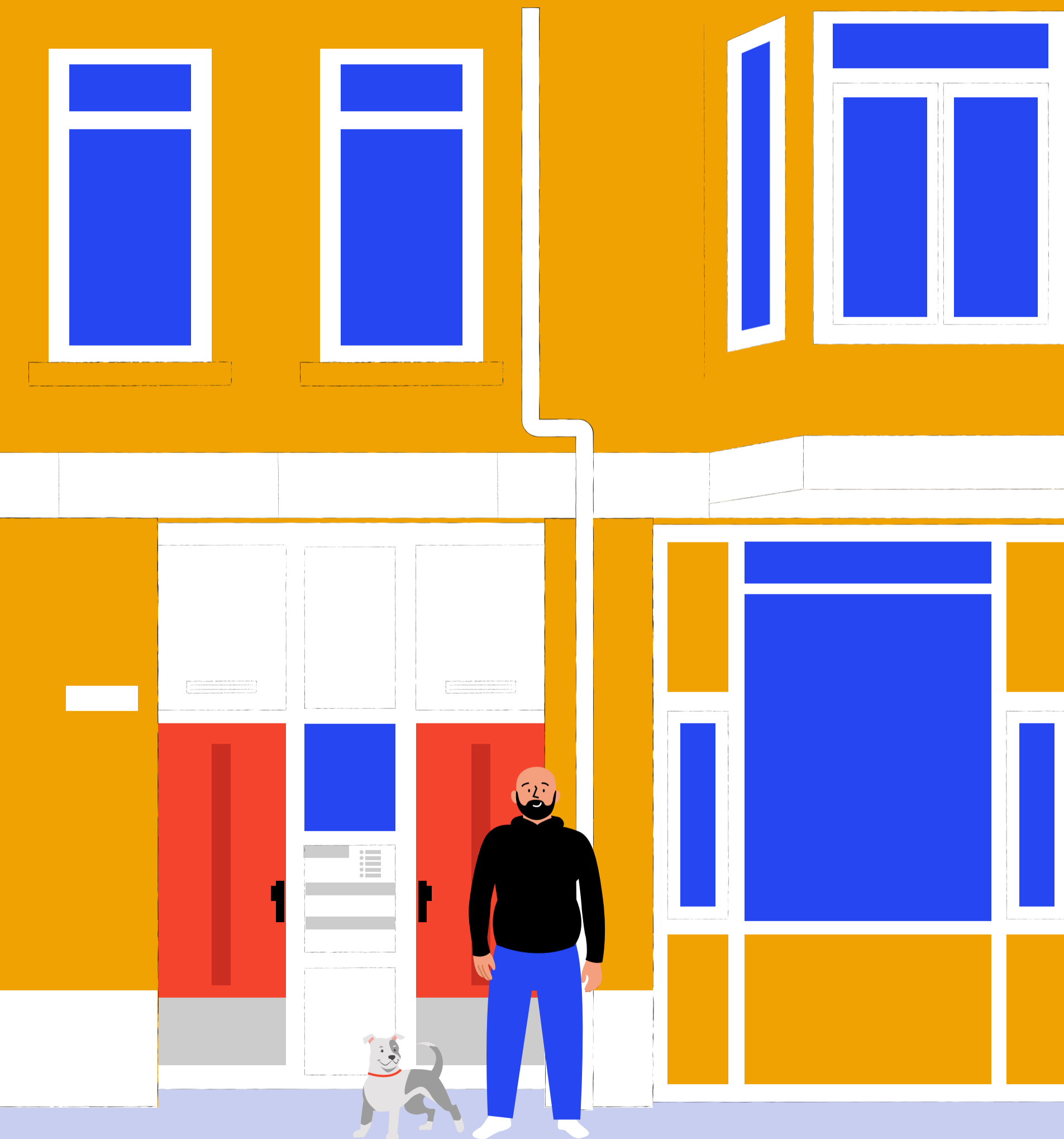
Renovatie kan worden gecombineerd met groot onderhoud, verduurzamingsmaatregelen en/of funderingsherstel. Voor regulier onderhoud mag geen huurverhoging worden doorgevoerd. Alleen verbeteringen die het wooncomfort verhogen, rechtvaardigen een huurverhoging.

d. Sloop/Nieuwbouw

Een woning of wooncomplex wordt gesloopt en al of niet vervangen door nieuwbouw op dezelfde locatie. Sloop is binnen dit Sociaal Statuut een ingreep zonder behoud van huurovereenkomst².

² In de wet staat dat onder renovatie ook wordt verstaan sloop met behoud van de huurovereenkomst. Daarvan zal niet snel sprake zijn, namelijk alleen als hetzelfde wordt teruggebouwd (adres e.d., evenals gehuurde blijft gelijk). Sloop op basis van dringend eigen gebruik kan eventueel sprake zijn van terugkeer.

3. Participatie per projectfase



3.1. Collectieve bewonersondersteuning

Het doel van bewonersondersteuning is de kwaliteit van de collectieve participatie verhogen zodat:

- Bewoners gelijkwaardig kunnen deelnemen in trajecten van renovatie en sloop.
- Bewoners hun wensen, problemen en belangen gezamenlijk en op een productieve manier kunnen inbrengen tijdens het proces.

Taak bewonersondersteuner:

- Is onafhankelijk ten opzichte van gemeente, corporaties en de diverse belangen onder de bewoners en huurdersorganisaties.
- Vertaalt belangen, wensen en behoeften van bewonersgroep naar collectieve standpunten.
- Heeft deskundigheid, kennis en ervaring met het begeleiden van bewonersgroepen bij renovaties en herstructureringen.
- Kan adviseren om extra ondersteuning in te schakelen, bijvoorbeeld een ondersteuner met technische kennis voor meer inzicht in de noodzakelijke ingrepen.

Opdrachtgeverschap:

- De georganiseerde bewoners zijn opdrachtgever, de corporatie/verhuurder heeft de rol in te stemmen met de opdracht en begroting.
- Het is een optie om de huurdersorganisatie (mede)opdrachtgever te maken, wanneer bewoners dat wensen.
- De corporatie kan ook kiezen voor bewonersondersteuning wanneer er geen georganiseerde bewoners zijn, of wanneer deze groep niet alle bewoners vertegenwoordigt.
- Als er geen bewonersgroep is, dan kan de corporatie, zo nodig in overleg met de huurdersorganisatie, een bewonersondersteuner aanstellen om alsnog een bewonersgroep te organiseren.
- De corporatie/verhuurder betaalt de inzet van deze ondersteuning.

Inzet bewonersondersteuning:

- Geldt voor projecten vanaf tien woningen (geen onderhoudsprojecten) die samen een bouwkundige eenheid vormen.
- Gebeurt vanaf het moment dat deze gewenst is en aangevraagd wordt door georganiseerde bewoners of corporatie. De bewoners worden vanaf de oriëntatiefase door de corporatie gewezen op de mogelijkheid tot inhuur van een bewonersondersteuner. De bewonersondersteuning kan in opdracht van georganiseerde bewoners in verschillende fasen ingezet worden.
- De bewonersgroep kiest de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht. Wanneer er geen georganiseerde bewonersgroep is, kan ook de huurdersorganisatie van de corporatie de rol van aanvrager op zich nemen.
- De corporatie/verhuurder wordt betrokken bij het formuleren van de opdracht, en dient in te stemmen met de opdracht en begroting (beoogde uren en kosten).
- De gemeente faciliteert de bewonersondersteuning door monitoring, netwerkbijeenkomsten en het beheren van een lijst met onafhankelijke bewonersondersteuners.

De inzet en de kosten van bewonersondersteuning worden volgens vooraf overeengekomen werkafspraken geëvalueerd.

3.2. Definitie projectfasen

Het overleg en de besluitvorming over ingrepen aan de woning en het woongebouw kennen drie fasen: de oriëntatie-, de ontwikkel- en de uitvoeringsfase.

1. In **de oriëntatiefase** onderzoekt de corporatie wat voor type ingreep de woning of het wooncomplex nodig heeft. Deze fase start wanneer de corporatie op basis van data, reparatiemeldingen en klachten ontdekt dat er veel dingen spelen in het complex of dat er een ambitie op het gebied van verduurzaming is. Er wordt geld vrijgemaakt om te starten met onderzoeken. In deze fase zoekt de corporatie nauwer contact met de bewoners, onderzoekt samen met de bewoners of er draagvlak is voor een ingreep in de woningen en wordt een participatieplan opgesteld.

Daarbij worden afspraken gemaakt over de wijze waarop de inbreng van de huurders(vertegenwoordiging) wordt vormgegeven. Desgewenst kan onafhankelijke bewonersondersteuning aangevraagd worden door de bewonersgroep (zie paragraaf 3.3). Deze fase eindigt wanneer de corporatie, met de inbreng van de huurders, komt tot een voorkeursscenario (checklist bijlage 3.2) en een voorlopig sociaal plan, die goedgekeurd worden door het bestuur van de corporatie.

2. In **de ontwikkelfase** wordt een Programma van Eisen opgesteld en een ontwerp gemaakt. In het Programma van Eisen worden de wensen en ideeën van beide partijen opgenomen, evenals de eisen die voortvloeien uit wet- en regelgeving en de verantwoordelijkheden van de woningcorporatie. Op basis van het Programma van Eisen wordt een ontwerp en een kostenraming gemaakt en wordt het plan aanbesteed. Er wordt ook een definitief sociaal plan vastgesteld (checklist bijlage 3.3).
3. In **de realisatiefase** worden het bouwplan én het sociaal plan uitgevoerd. De realisatiefase eindigt met de oplevering van het woongebouw.

Uitzondering VvE projecten

Het kan voorkomen dat een VvE besluit onderhoud/verbeteringen te doen aan een woongebouw, waarin een corporatie huurwoningen bezit. Corporaties proberen in deze projecten zo veel als mogelijk de werkwijze van het Sociaal Statuut te volgen, de besluitvorming en fasering rondom deze projecten kan echter door de rechtspositie van een corporatie in een VvE anders verlopen.

Ook verhuurders, die onderdeel uitmaken van een VvE, zullen bij renovaties van 10 woningen of meer, die samen een bouwkundige eenheid vormen, de wet volgen en schriftelijk een redelijk voorstel aan hun huurders moeten voorleggen.

Over eventuele aanpassingen van de in dit Sociaal Statuut afgesproken werkwijze vindt overleg plaats met de betrokken huurders van de corporatiewoningen. De corporatie spant zich in om de werkwijze in overeenstemming te brengen met de rechten van de huurders zoals die in dit Sociaal Statuut zijn vastgelegd.

3.3. Inbreng per projectfase

Het statuut voorziet in het betrekken en het organiseren van de participatie van bewoners bij de start van een project, om samen plannen met zo veel mogelijk draagvlak te maken. Belangrijk hierbij is dat huurders niet alleen worden betrokken, maar zich ook serieus genomen voelen.

Per projectfase is er meermaals ruimte voor participatie.

Advies en inbreng van bewoners zijn een integraal onderdeel van het besluitvormingsproces. De oriëntatiefase is voor alle projecten gelijk, na deze fase is de keuze gemaakt of het project met-, of zonder behoud van huurovereenkomst plaatsvindt. Voor projecten met behoud van huurovereenkomst volgen na de oriëntatiefase de ontwikkelfase en de realisatiefase. Voor projecten zonder behoud van huurovereenkomst volgt na de oriëntatiefase de verhuysfase.

De wijze van participatie per projectfase is samengevat in een tabel in bijlage 2.

3.4. Oriëntatiefase

De oriëntatiefase start met een woononderzoek. Het woononderzoek wordt onder alle bewoners gedaan, vaak in de vorm van huis-aan-huis bezoeken. Hierbij onderzoekt een medewerker van de corporatie de situatie en de woonbehoefte van de bewoners van het gebouw. Ook de wens tot participatie en meedenken van de individuele huurder wordt bevraagd.

Vervolgens worden huurders, met de hulp van de corporatie, georganiseerd tot een bewonersgroep. De georganiseerde bewoners en huurdersorganisaties krijgen de mogelijkheid om onafhankelijke bewonersondersteuning als instrument in te zetten, om hen te ondersteunen, belangen te behartigen en om zich als partij op te kunnen stellen tijdens grote ingrepen.

De bewonersgroep en de corporatie stellen gezamenlijk een participatieplan (checklist bijlage 3.1) op.

Wanneer er geen sprake is van een georganiseerde groep van bewoners, wordt de huurdersorganisatie betrokken in het participatieproces.

In het gezamenlijke participatieplan is onder andere terug te vinden:

- Hoe en wanneer bewoners kunnen participeren.
- Dat bewoners, die alleen geïnformeerd willen worden, vanaf dit moment zowel door de corporatie als door bewonersgroep geïnformeerd worden.
- Afspraken maken hoe de achterbanraadpleging wordt georganiseerd.

Samen met de bewonersgroep (en de eventuele ondersteuner) stelt de corporatie het voorkeursscenario (checklist bijlage 3.2) en het sociaal plan (checklist bijlage 3.3) op:

- Het voorkeursscenario en het bijbehorende sociaal plan worden gecommuniceerd aan alle huurders, zij hebben allen de mogelijkheid hierop te reageren. De bewonersgroep kan hier een advies op uitbrengen. Op basis van de reactie van huurders en het advies van de bewonersgroep vinden er, waar nodig, aanpassingen plaats aan het voorkeursscenario inclusief het sociaal plan.
- Na de participatie en aanpassingen, die daaruit volgen, neemt het bestuur en/óf de VvE van de corporatie een besluit over het scenario van het project.

Het resultaat van de oriëntatiefase geeft daarmee duidelijkheid over:

- Van welk type ingreep er sprake is: renovatie, funderingsherstel óf sloop/nieuwbouw.
- Of er sprake is van bewoonde óf onbewoonde staat.
- En mét of zonder behoud van huurovereenkomst.

Afhankelijk van de scenariokeuze, start dan het vervolg: of de ontwikkelfase, of de verhuysfase.

Behoud huurovereenkomst

Ontwikkelfase

In de ontwikkelfase wordt een Programma van Eisen opgesteld. De corporatie doet dit, in samenwerking met de bewonersgroep, wanneer er sprake is van behoud huurovereenkomst. De wensen en ideeën van beide partijen worden opgenomen, maar ook de eisen die voortvloeien uit wet- en regelgeving krijgen een plek.

- Voor woningverbetering met behoud van huurovereenkomst is instemming van tenminste 70% van de bewoners vereist voor het schriftelijk redelijk voorstel: Programma van Eisen, ontwerp, kostenraming en huurprijs na wijziging.
- Na instemming wordt het plan aanbesteed. Wanneer het plan tijdens de aanbesteding moet worden aangepast, is daarvoor opnieuw instemming van minimaal 70% van de bewoners vereist³.
- In projecten met minder dan 10 woningen moeten alle huurders individueel toestemming verlenen.
- De ontwikkelfase eindigt met de aanbesteding van het plan.
- Aan het einde van de ontwikkelfase wordt de uitvoering van het participatieplan geëvalueerd.

³ Hiervoor volgen we bestaande wetgeving

Realisatiefase

- Bewonersgroep en corporatie houden nauw contact over wat goed en minder goed gaat.
- De leefbaarheid en veiligheid tijdens de uitvoering van een ingreep is een aandachtspunt voor de corporatie, de bewonersgroep en de gemeente. Gezamenlijk wordt naar creatieve oplossingen gezocht om het woonplezier en kwaliteit van (dagelijks) leven te behouden. In het sociaal plan zijn hier afspraken over gemaakt. Een tijdelijk beheerplan maakt onderdeel uit van het sociaal plan, de corporatie maakt een projectbudget vrij voor het behoud van leefbaarheid gedurende uitvoering.
- De corporatie regelt een vast aanspreekpunt voor alle bewoners. Alle communicatie verloopt via de corporatie, tenzij in het sociaal plan op projectniveau iets anders is overeengekomen. Met klachten over de aannemer kunnen huurders terecht bij de corporatie.
- De realisatiefase eindigt met de oplevering van het gebouw. Bij de oplevering van de woning is er ruimte voor de huurder om eventuele gebreken en ontstane schades te benoemen, de aannemer/corporatie moet deze noteren en binnen afgesproken termijn op te lossen.
- Aan het einde van de realisatiefase vindt de evaluatie van het project plaats.

Geen behoud huurovereenkomst

Verhuifase

- Wanneer uit het sociaal plan blijkt dat er sprake is van mogelijkheid tot terugkeer op de locatie van het huidige gebouw of doorschuiven binnen het project, kunnen bewoners in deze fase ook meepraten over een Programma van Eisen, waar wensen en ideeën van beide partijen in opgenomen worden (zie ontwikkelfase).
- Voor projecten zonder behoud van huurovereenkomst start al tijdens de ontwikkelfase de verhuifase voor de huurders. De regelingen die daarbij van toepassing zijn, zijn terug te vinden in hoofdstuk 4 'Overzicht (financiële) regelingen'.
- Nadat iedereen verhuisd is, is het traject voor de huurders afgerond.
- Aan het einde van de verhuifase vindt de evaluatie van het participatieplan en sociaal plan plaats.

3.5. Groot onderhoud

Het proces van groot onderhoud verloopt niet volgens de 3 fasen uit het Stedelijk Sociaal Statuut. Het heeft geen participatieproces, met uitzondering van de situatie waarin er sprake is van wijziging van het gehuurde, dan wordt namelijk een redelijk voorstel gedaan, zoals hierboven is toegelicht. Er is binnen de corporaties géén besluitvorming op projectniveau. Wel zijn corporaties zich ervan bewust dat groot onderhoud ingrijpend kan zijn en dus committeren zij zich aan het tijdig informeren van bewoners, het vooraf ophalen van wensen en zorgen en passende vergoedingen.

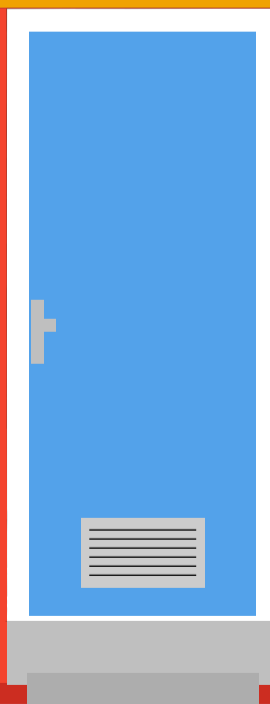
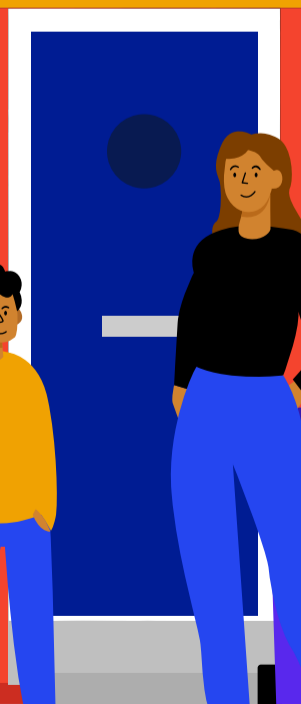
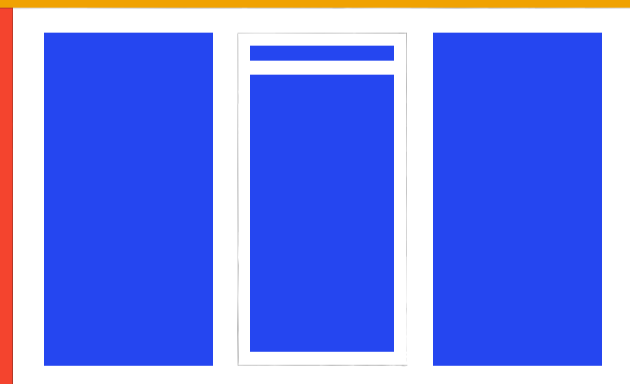
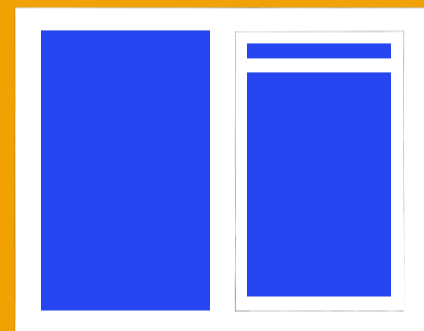
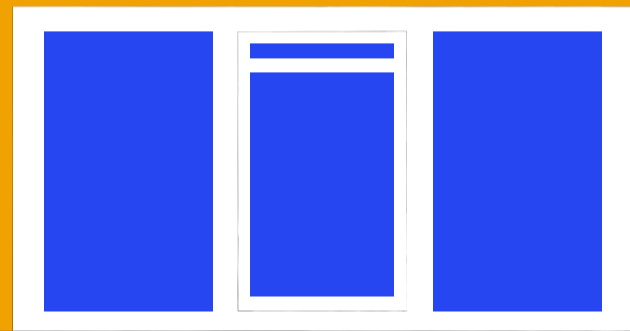
Naast de ingrepen sloop/nieuwbouw, renovatie en funderingsherstel, kennen corporaties ook groot onderhoud. Groot onderhoud valt buiten de bovenstaande fasering en werkwijze van het Stedelijk Sociaal Statuut (zie bijlage 1 voor een schematische weergave). In deze paragraaf wordt de werkwijze groot onderhoud toegelicht én de wijze waarop huurders hier door corporaties bij betrokken worden.

[Maatwerk: verhuizen kan voor specifieke individuele gevallen van toepassing zijn bij groot onderhoud, dit staat verder uitgewerkt onder 4.3.7.](#)

Voor groot onderhoud geldt dat corporaties vroegtijdig starten met het informeren van bewoners, luisteren naar hun wensen en zorgen, en vooraf signalen en onderhoudszaken ophalen bij bewoners, zodat de corporaties deze waar nodig een plek kunnen geven in het Plan van Aanpak. Er is één aanspreekpunt binnen de corporatie. Daarnaast bieden corporaties waar mogelijk individuele keuzes bij wijzigingen in de woning, bijvoorbeeld rondom badkamer en keuken. Wanneer noodzakelijk worden vergoedingen voor opslag/verhuizen van spullen, schade, zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en werkzaamheden (4.3.1), opgenomen in een plan op projectniveau.

Groot onderhoud volgt een kortere doorlooptijd en een ander proces dan renovatie en sloop. Het proces van groot onderhoud verloopt niet volgens de 3 fasen uit het Stedelijk Sociaal Statuut en kent geen participatieproces, met uitzondering van de situatie waarin er sprake is van wijziging van het gehuurde, dan wordt een redelijk voorstel gedaan, zoals hierboven is toegelicht. Er is binnen de corporaties géén besluitvorming op projectniveau. Wel zijn corporaties zich ervan bewust dat groot onderhoud ingrijpend kan zijn en dus committeren zij zich aan het tijdig informeren van bewoners, het vooraf ophalen van wensen en zorgen en passende vergoedingen.

4. Overzicht (financiële) regelingen



4.1. Inleiding

De regelingen die aan huurders geboden worden zijn ingedeeld naar projecten mét en zonder behoud van huurovereenkomst en hebben een basis in (landelijke) wettelijke regelingen en beleidskaders.

Rechten voor bewoners worden toegekend op basis van de Overlegwet en het Burgerlijk Wetboek. Zo kan de huurder bij groot onderhoud conform BW7 artikel 220, lid 1, aanspraak maken op huurvermindering, (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding.

In de Overlegwet (officieel: Wet op het overleg huurders verhuurder) is een aantal rechten van huurders vastgelegd. Onder de wettelijke regelingen vallen een verhuiskostenvergoeding en een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).

4.2. Regelingen ingreep met én zonder behoud van huurovereenkomst

4.2.1. Verhuiskostenvergoeding

Voor de verhuiskostenvergoeding volgen de corporaties de wettelijke regels. Per 29-02-2024 betekent dit artikel dat bij verplichte verhuizing vanuit zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen €7.428,- vergoed. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor kamers geldt een minimumbedrag gebaseerd op verhuiskostenregeling onzelfstandige studenteneenheden (Kences), omdat de verhuiskosten en herinrichtingskosten van kamers doorgaans lager zijn. Dit bedrag wordt afgesproken in het sociaal plan. Op projectniveau kunnen, waar nodig, aanvullende afspraken gemaakt worden via het sociaal plan.

4.2.2. Maatwerk op verhuiskostenvergoeding

Wanneer iemand niet in staat is zelf, of via het eigen netwerk, de verhuizing te regelen dan kan op zijn verzoek de corporatie hierbij helpen. Dit kan gaan om een uitkering van de verhuiskostenvergoeding in natura, de reguliere vergoeding vervalt dan (deels).

4.2.3. Zelf Aangebrachte Voorzieningen

De huurder heeft recht op een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (aangevraagd en goedgekeurd volgens werkwijze ZAV), die door de ingreep verloren gaan. De bedragen, die zijn gebaseerd op de dagwaarde en werkwijze daaromtrent, zijn vastgelegd in het redelijk voorstel en wordt uitgewerkt in het sociaal plan. Tijdens het huisbezoek wordt de werkwijze (e.d.) van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen besproken. De bedragen en de afspraken worden in het gespreksverslag na het huisbezoek vastgelegd.

4.2.4. WMO Aangebrachte Voorzieningen

Als er vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) voorzieningen in een woning zijn aangebracht, die door de werkzaamheden verwijderd of niet meer bruikbaar zijn, draagt de corporatie in overleg met huurder en gemeente zorg voor een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit, indien de huurder deze nodig heeft. Deze terugplaatsing vindt plaats vóór oplevering van de werkzaamheden.

4.3. Regelingen ingreep mét behoud van huurovereenkomst

4.3.1. Vergoeding vanwege werkzaamheden

Met de vergoeding willen we recht doen aan ongemak en overlast die de werkzaamheden met zich meebrengen, ondanks dat dit niet in geld uit te drukken is. Bij elk project wordt vooraf vastgesteld welke vergoedingen van toepassing zijn en hoe hoog die moeten zijn.

Onderstaande is een stedelijke richtlijn om de overlast in het project te waarderen door middel van het optellen van punten. Er wordt alleen een vergoeding uitgekeerd als het gaat om groot onderhoud en renovatie met behoud van de huurovereenkomst en geen wisselwoning. Dat wil zeggen, een groot project in bewoonde staat, waarbij er sprake is van een stapeling van werkzaamheden gedurende een langere periode.

Mate van overlast	Aantal punten	Vergoeding
Lichte impact en overlast	0 – 5 punten	€ 0,-
Medium impact en overlast	6 – 8 punten	€ 300,-
Grote impact en overlast	9 – 15 punten	€ 500,-
Zware impact en overlast	16+ punten	Eigen oplossing

Genoemde bedragen hebben prijspeil 2025

Soort overlast	Overlast-punten	Voorwaarden
Complete toiletvervanging (sanitair + tegelwerk)	1	Toilet beschikbaar of chemisch toilet
Complete keukenvervanging (keukenblok en tegelwerk)	3	Noodvoorziening in woning beschikbaar (b.v. kookplaat)
Complete badkamervervanging (sanitair + tegelwerk)	5	Douchewoning of -noodvoorziening beschikbaar
Vervanging en/of uitbreiding installaties	2	Noodvoorziening plaatsen indien nodig.
Asbestverwijdering binnenshuis in containment	2	
Vloer (zwam, krakende vloeren)	3	Ontzorgen
Vervanging van puin of glas en/of het verbeteren van de isolatie hiervan	1	
Werkzaamheden in berging buiten woning, waarbij deze leeggeruimd moet worden	1	Tijdelijke opslagvoorziening beschikbaar indien nodig
Werkzaamheden buitenkant woning: tuin, balkon, portiek, galerij, dak en/of gevel	1	

4.3.2. Maatregelen bij Vertraging

Bewoners worden zo snel en zo goed mogelijk geïnformeerd over veranderingen in de planning en maatregelen die getroffen worden om extra ongemak te voorkomen. De wijze waarop is onderdeel van het sociaal plan.

4.3.3. Noodgedwongen kosten

Vergoeding voor noodzakelijke kosten die huurders moeten maken als gevolg van de werkzaamheden (vervanging raambekleding, vloerbedekking, etc.). De vergoeding voor noodgedwongen kosten, die de huurder moet maken, wordt altijd individueel bepaald. Dit gaat o.a. over vervanging van raam-, vloer- en wandbekleding, of bijvoorbeeld de aanschaf van elektrisch koken/pannenset als gasloos aan de orde is, etc.. Alle vergoedingen (al dan niet in natura) worden besproken en opgenomen in een vergoedingenoverzicht in het sociaal plan of in het redelijk voorstel van het project.

4.3.4. Vergoeding onvoorzienbare schade, door aannemer

Onvoorzienbare schade wordt door de aannemer vergoed. De huurder meldt de schade bij de verhuurder en de verhuurder regelt de schadeafhandeling met de aannemer, in eerste instantie wordt de schade beoordeeld door de aannemer en indien nodig of gewenst door een schade-expert. Wanneer de melding reëel is, betaalt de verhuurder uit aan de huurder. Schadevergoedingen zijn geen onderdeel van de algemene vergoeding.

4.3.5. Tijdelijke voorzieningen

Indien noodzakelijk treft de verhuurder, in overleg met de bewonersgroep, tijdelijke voorzieningen voor douche, toilet en/of keuken. De verhuurder kan daarnaast in overleg met de bewonersgroep besluiten om extra tijdelijke voorzieningen te treffen. Dit is afhankelijk van de behoeften en persoonlijke omstandigheden van de betrokken huurders. Deze voorzieningen worden vastgelegd in het sociaal plan.

4.3.6. Vervangende woonruimte

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst, waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, bijvoorbeeld wanneer het technisch niet mogelijk of niet wenselijk is vanwege grote mate van overlast, neemt de corporatie indien nodig in het sociaal plan ook de vervangende woonruimte op. Dit kan gaan om een wisselwoning, een logeerwoning, of bij uitzondering een ander alternatief. Huurders tekenen een tijdelijke overeenkomst voor het gebruik van de logeer- of wisselwoning. Bij het in gebruik nemen van een logeerwoning of wisselwoning is er geen sprake van dubbele maandlasten, gezien de huurder de huur van eigen woning blijft doorbetalen. De huurder heeft per verhuizing van- en naar de wisselwoning maximaal vier weken de tijd.

Eventuele schade, veroorzaakt door de huurder, wordt in rekening gebracht bij de huurder. Huurders betalen de huur van de eigen woning door. Bij een verhuizing naar een volledig ingerichte logeerwoning is er geen aanvullende vergoeding.

4.3.7. Maatwerk Herhuisvesting

Bij projecten die met behoud van huurcontract en in bewoonde staat worden uitgevoerd, kan het voorkomen dat bewoners door omstandigheden toch de woning moeten en/of willen verlaten en (tijdelijk) elders gehuisvest moeten worden. De corporatie houdt hier rekening mee en kan na een dergelijk verzoek in overleg een passende oplossing vinden. Redenen voor een dergelijk verzoek zijn altijd persoonlijk van aard en zijn bijvoorbeeld (dus niet uitsluitend): medisch (het is voor de gezondheid of vanwege beperkingen niet mogelijk om in de woning te blijven wonen) of economisch (de bewoners wordt ernstig gehinderd bij het uitvoeren van werkzaamheden die thuis moeten plaatsvinden). Bewoners die in projecten in bewoonde staat definitief geherhuisvest willen/moeten worden, worden hierin direct bemiddeld.

4.4. Regelingen zonder behoud van huurovereenkomst

4.4.1. Bevroren huur

Vanaf het besluit over het scenario is er sprake van huurbevrozing voor de huurders in het project. Bij verhuizing of oplevering treedt het reguliere huurbeleid weer in werking.

4.4.2. Herhuisvestingsverklaring en directe bemiddeling

Huurders hebben bij een ingreep zonder behoud van de huurovereenkomst altijd recht op een vervangende woonruimte. Vanaf de peildatum krijgen huurders minstens 18 maanden de tijd om te verhuizen. In de eerste zoekfase hebben de huurders recht op een herhuisvestingsverklaring. De uitzonderingen hierop zijn huurders met een tijdelijk contract, zoals het campus- en het jongerencontract, zij worden op een andere wijze geholpen aan vervangende woonruimte (zie bijlage 4).

Huurders mogen vanaf de afgifte van de herhuisvestingsverklaring zelf met urgentie zoeken naar een nieuwe woning via Woonnet Rijnmond. Wanneer dit de bewoner niet zelf lukt, doet de corporatie maximaal drie keer een aanbod voor een andere woning, passend bij de woonbehoefte en de leefwijze van de huurder (directe bemiddeling).

Bij de herhuisvestingsverklaring en directe bemiddeling wordt recht gedaan aan de woonwensen van bewoners. De woonwens van de individuele bewoner, die passend is bij het inkomen en de woon- en leefomstandigheden, zijn het uitgangspunt. Als het inkomen wettelijk te hoog is voor een sociale huurwoning, kan bij de toewijzing via maatwerkafspraken door de corporaties gebruik gemaakt worden van de ruimte in de toewijzingsnorm (dit staat verder toegelicht in 4.4.6 maatwerk).

Bij het accepteren van de nieuwe woning behoudt de huurder de inschrijftijd bij Woonnet Rijnmond.

De corporatie bemiddelt huurders niet naar woningen waarvan bekend is dat deze gerenoveerd worden of op de nominatie staan voor mogelijke sloop. Een herhuisvestingsverklaring wordt, conform Verordening Woonruimtebemiddeling, afgegeven wanneer het aannemelijk is dat een renovatie of sloop binnen 18 maanden zal aanvangen. Bij sloop of renovatie wordt niet gevraagd om vrijwillige huurbeëindiging.

4.4.3. Blijf in de buurt garantie

Voor alle huurders in projecten bepaalt het Stedelijk Sociaal Statuut dat zij een 'blijf in de buurt garantie' hebben. Het bepalen wat de 'buurt' is, is onderdeel van het sociaal plan, dat in overleg tussen bewoners en corporaties wordt opgesteld. Bij het bepalen wordt rekening gehouden met de natuurlijke grenzen van een wijk.

4.4.4. Geen dubbele huur

Om te voorkomen dat een huurder een maand dubbele huur betaalt, scheldt de verhuurder de laatste maand huur van de te verlaten woning kwijt.

4.4.5. Huurgewenningsperiode en -bijdrage

Om in de nieuwe woonlasten tegemoet te komen, stellen de Rotterdamse corporaties een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders die na een renovatie van hun woning of een herhuisvesting te maken krijgen met een huursprong. Huurders krijgen een periode van drie jaar de tijd om te wennen aan de nieuwe huur.

De bijdrage geldt voor alle huurders in het project, ongeacht inkomen en vermogen, vanaf een netto huursprong (na verrekening met huurtoeslag) van €50,-. Het maximum bedrag van huurgewenning is €180,- per maand.

De huurgewenningsbijdrage bedraagt:

- Het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus €50 x 75 procent.
- Het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude minus €50 x 50 procent.
- Het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude minus €50 x 25 procent.

De huurgewenning wordt in mindering gebracht op de maandelijks te betalen huurprijs, per situatie/corporatie kan verschillen of dit eenmalig, jaarlijks of maandelijks wordt verrekend.

4.4.6. Maatwerk

Voor huurders geldt dat er altijd samen met de begeleider van de corporatie naar de nieuwe woonlasten wordt gekeken (nieuwe huur, huurtoeslag en energielabelsprong), van hieruit kan maatwerk ontstaan. Wanneer een volgens de wet passende woning een te grote financiële sprong blijkt voor de huurder, bijvoorbeeld in verband met toekomstige te verwachte problemen in de financiën, bestaande schulden, de samenstelling van het gezin of op andere wijze niet passend voor de individuele situatie, is er wettelijk gezien (beperkte) ruimte voor maatwerk en afwijken van passend toewijzen.

Wanneer de woonsituatie met volwassen inwonende kinderen zich niet leent, of niet passend is bij de woon- en leefomstandigheden voor reguliere herhuisvesting, kan hier maatwerk voor toegepast worden.

4.4.7. Spijtoptantenregeling

Soms kan een huurder moeilijk aarden in zijn nieuwe leefomgeving. Voor deze huurders is de spijtoptantenregeling van toepassing. Huurders die eerder besloten om een andere woning buiten de buurt te aanvaarden, maar die hier spijt van krijgen, kunnen via de spijtoptantenregeling opnieuw verhuizen. Op basis van individuele woonwensen en specifieke omstandigheden spant de verhuurder zich samen met huurder in om een passende oplossing te bieden. Huurders moeten een aanvraag voor de spijtoptantenregeling doen binnen een periode van 24 maanden ná de datum van de verhuizing. Spijtoptanten krijgen directe bemiddeling.

4.4.8. Sociale ondersteuning

De gemeente waarborgt, samen met zorgorganisaties, welzijn en corporaties, de aanpak voor sociale ondersteuning van bewoners bij herstructurering. Vroegtijdig goed overleg is belangrijk zodat continuïteit geborgd kan worden. Daarbij staan centraal de continuïteit van zorg en begeleiding, en toeleiding van nieuwe zorgvragen die samenhangen met de ingreep in de woning, ook op het nieuwe woonadres voor zover dit binnen Rotterdam ligt.

5. Governance



5.1. Inleiding

Het Stedelijk Sociaal Statuut is geen op zichzelf staand document. Het baseert zich op bestaand beleid en wettelijke kaders waarin rechten en plichten van de betrokken partijen al deels zijn vastgelegd.

De kaders zijn binnen dit Stedelijk Sociaal Statuut aangevuld met de Rotterdamse samenwerkings- en procesafspraken, en voorzieningen voor huurders, die met sloop/nieuwbouw, een renovatie of groot onderhoudsproject of met een project dat kenmerken van meerdere typen kent, te maken krijgen. Daarbij is het belangrijk om, na het vaststellen van het Stedelijk Sociaal Statuut, ook de werking ervan gezamenlijk te monitoren, te evalueren en, zo nodig, bij te stellen. In dit hoofdstuk is de wijze waarop de drie partijen de uitvoering van het Stedelijk Sociaal Statuut vormgeven, de governance, vastgelegd.

5.2. Begeleidingscommissie

Het is niet ondenkbaar dat er zich inhoudelijke geschillen voor kunnen doen tussen een bewonersgroep, een corporatie en de gemeente over collectieve belangen van bewoners. In die gevallen kan de Begeleidingscommissie ingezet worden.

De Begeleidingscommissie heeft de rol van intermediair en is gericht op versnelling van het proces, het aandragen van creatieve oplossingen en het (snel) opstellen van een advies. Het advies van de Begeleidingscommissie is zwaarwegend en wordt meegewogen in de geest van het Stedelijk Sociaal Statuut. De rechtsgeldige verantwoordelijkheden van partijen wordt hierbij in acht genomen. Samenstelling van de Begeleidingscommissie:

De drie partijen dragen gezamenlijk vertegenwoordigers voor.

De leden zijn deskundigen op het gebied van proces en inhoud.

5.3. Evaluatie

Twee jaar na ingang van het Stedelijk Sociaal Statuut wordt een gezamenlijke evaluatie uitgevoerd, waarbij benoemd wordt wat er al goed gaat en wat er beter kan. Over de werkwijze en evaluatiecriteria maken de corporaties, de gezamenlijke huurdersraden en gemeente nadere afspraken na de vaststelling van dit Sociaal Statuut.

Het starten van de pilots, waarin geëxperimenteerd wordt met de participatievorm 'meebeslissen', is voor het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH) een belangrijke voorwaarde voor deelname aan en samenwerking rondom het Stedelijk Sociaal Statuut. Wanneer de pilots niet gestart worden, heeft het GOH de mogelijkheid om zich terug te trekken van deelname aan het statuut.

5.4. Hardheidsclausule

Indien het Stedelijk Sociaal Statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft, die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken af te wijken van het Stedelijk Sociaal Statuut. In dat geval zal de verhuurder dit verzoek in behandeling nemen en binnen dertig dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan de beslissing van de verhuurder voorleggen aan de begeleidingscommissie. De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Stedelijk Sociaal Statuut.

Wanneer een huurdersorganisatie afspraken heeft met haar betreffende corporatie, die verder gaan dan dit Stedelijk Sociaal Statuut, blijven deze rechten behouden.

Bijlage 1: Schematisch overzicht grote ingrepen aan woningen of woningcomplexen

Sociaal Statuut		Groot onderhoud		
Inspraak	Oriëntatiefase			<p>Groot onderhoud kent niet de werkwijze en besluitvorming structuur van het Sociaal Statuut. Wél committeren corporaties zich in te zetten op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijd informeren bewoners • Vooraf signalen en wensen ophalen • 1 aanspreekpunt corporatie • Gezamenlijke oplevering woning
	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken (woononderzoek, klachten/wensen en technische staat) • Aanhaken bestaande bewonerscommissie of samenstellen bewonersgroep • Opstellen participatieplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornemens voor ingrepen • Opstellen Scenariokeuze • Opstellen Sociaal plan • Breed delen Projectplan en Voorlopig Sociaal plan • Adviestraject 		
	Met behoud van huurovereenkomst	Zonder behoud van huurovereenkomst		
	Ontwikkelfase/Verhuifase			
<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen opstellen • Redelijk voorstel + 70% ophalen • Aanbesteding 	<ul style="list-style-type: none"> • Afgifte herhuisvestingsverklaring • Directe bemiddeling met blijf in de buurt garantie 			
Realisatiefase				
<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering beheerplan t.b.v. leefbaarheid • 1 contactpersoon corporatie • Gezamenlijke oplevering woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijk aanspreekpunt voor omwonenden 			
Regelingen				
<ul style="list-style-type: none"> • Bevriezen huur • Wisselwoning/ logeerwoning • Geen dubbele huur • Vergoeding ZAV 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergoeding noodgedwongen kosten • Ongeriefsvergoeding 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevriezen huur • Verhuiskostenvergoeding • Huurgewenningsbijdrage • Buurtgarantie • Vergoeding ZAV • Spijtoptantenregeling 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 maand geen dubbele huur • Behoud inschrijfdatum na accepteren nieuwe woning 	

Bijlage 2: Tabel Participatievormen

In de drie verschillende fases (de oriëntatie-, ontwikkel- en realisatiefase) is ruimte voor passende vormen van participatie. Deze zijn te vinden in de onderstaande tabel¹.

Fase	Activiteit	Participatievorm
Oriëntatiefase	Bij start onderzoek worden project-specifieke kaders meegegeven door corporaties o.b.v. data, meldingen, klachten of ambities.	Meeweten
	Middelen vrijmaken voor onderzoek.	Corporatie
	Woononderzoek met inventarisatie situatie, woonbehoefte, wens participatie (vaak huis- aan-huis).	Meeweten
	Kennismaken met bewoners en organiseren van bewoners: Voorkeur voor collectief van bewoners.	Samendoen
	Naar behoefte aanbieden van onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning. (Over aanvraag bewonersondersteuning besluit corporatie)	Meebeslissen
	Participatieplan opstellen: Overzicht van stappen en wijze van participatie.	Samendoen
	Voorkeursscenario opstellen. Inclusief belangenafweging of meerdere scenario's voorleggen aan beslissers.	Samendoen
	Vaststellen voorkeursscenario en voorlopig sociaal plan.	Corporatie
Ontwikkelfase	Definitief sociaal plan.	Meebeslissen
	Behoud huurovereenkomst	
	Opstellen PvE (inclusief architectenkeuze).	Meedenken
	Ontwerp maken.	Meedenken
	Instemming redelijk voorstel bij woningverbetering (PvE, kostenraming, huurprijs na wijziging).	Meebeslissen
	Plan aanbesteden.	Corporatie
	Zonder behoud huurovereenkomst	
	Bij terugkeer: opstellen PvE.	Meedenken
Na afronden uitverhuizen evaluatie en participatieplan.	Samendoen	
Realisatiefase	Uitvoeren bouwplan: <ul style="list-style-type: none"> • Nauw contact. • Leefbaarheid/tijdelijk beheer. 	Meedenken
	Uitvoeren sociaal plan.	Meedenken
	Vast aanspreekpunt.	Meedenken
	Oplevering.	Meedenken
	Evaluatie.	Samendoen

¹ Het schematische overzicht is met zorg opgesteld. De tekst van het Sociaal Statuut is leidend ten behoeve van de interpretatie.

Bijlage 3: Checklists

In deze bijlage is een korte omschrijving per type plan opgenomen als checklist. De checklists zijn niet bindend, maar een lijst van onderwerpen waarover partijen met elkaar het gesprek kunnen voeren.

3.1. Checklist Participatieplan

In het participatieplan staan de voor een project specifiek gemaakte procesafspraken tussen huurders, bewonersvertegenwoordiging en verhuurder. Daarin zijn onder andere de te nemen stappen en de positie en mate van invloed van bewoners vastgelegd. In het participatieplan kunnen, onder andere, de volgende onderwerpen aan de orde komen, die de samenwerking tussen de corporatie, de bewonersvertegenwoordiging en de eventuele bewonersondersteuner betreffen, bijvoorbeeld:

- De verwachtingen over en weer: waar kunnen huurders wel en niet over meepraten.
 - Een beschrijving van de rol en positie van de bewoners(vertegenwoordiging) in het plan, zoals de achterbanraadpleging.
 - Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatie-instrumenten. De mate van invloed van bewoners per fase en een beschrijving van de te betrekken/informerende groep huurders.
 - Dat bewoners, die alleen geïnformeerd willen worden, zowel door de corporatie als door bewonersgroep geïnformeerd worden.
 - In hoeverre de bewonersgroep en/of de corporatie zorgen voor achterbanraadpleging.
 - Een tijdsplanning, inclusief de planning van de adviesaanvraag en reactietermijn bij andere formele momenten van besluitvorming.
 - De wijze waarop de corporatie de inbreng van de bewoners(vertegenwoordiging) betreft in haar besluitvorming.
 - De vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de ontwikkel- of realisatiefase.
 - Afspraken over evaluatie van het participatietraject, met deelname van de huurdersorganisatie.
- Afspraken met vaste partners, zogenaamde co-making. Deze vaste partners zijn in een project al in een veel eerder stadium betrokken. Daardoor is ook de betrokkenheid van bewoners en de communicatie en relatie met bewoners anders georganiseerd met de partner. Ook vindt er geen traditionele aanbesteding meer plaats. Bij projecten die onder co-making uitgevoerd worden, kunnen afwijkingen ontstaan ten opzichte van de reguliere – standaard – processen, zoals beschreven in het Sociaal Statuut.
 - Afspraken over de uit te voeren onderzoeken. Het doel van het onderzoek is een goed onderbouwde keuze te kunnen maken voor woningverbetering of sloop/nieuwbouw; Het onderzoek kan, onder andere, betreffen:
 - De waardering van de bewoners voor de woning of wooncomplex;
 - De bouwtechnische staat;
 - De staat van de fundering;
 - De woonkwaliteit;
 - De exploitatieresultaten.

3.2. Checklist voorkeursscenario

Het scenario is de uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie of sloop. De keuze voor funderingsherstel, renovatie in bewoonde staat of niet, en/of renovatie of sloop met of zonder behoud van de huurovereenkomst staat hierin beschreven. Daarbij staan in ieder geval de overwegingen, die tot dit scenario hebben geleid, en de gevolgen voor de bewoners en de woningen. In het voorkeursscenario kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Een omschrijving van de voorgenomen projectaanpak;
 - Van welk type ingreep er sprake is: renovatie óf sloop/nieuwbouw
 - Of er sprake is van bewoonde óf onbewoonde staat
 - En mét of zonder behoud van huurovereenkomst
- Omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project;
- De aanleiding voor de projectaanpak, onderbouwd met documenten uit het haalbaarheidsonderzoek en het woononderzoek;
- Start (gepland) van project;
- De gevolgen van de aanpak (voor zover bekend, dit kan worden aangescherpt in de ontwikkelfase!);
- Informatie over huur na ingreep;
- Wel of geen behoud van huurcontract;
 - Bij werkzaamheden met behoud huurcontract: wel of niet in bewoonde staat
 - Beschrijving van de werkzaamheden en de verwachte duur van de werkzaamheden
 - Bij werkzaamheden zonder behoud huurcontract: wel of geen terugkeer-mogelijkheden in het woongebouw na de ingreep
 - Bij terugkeermogelijkheden in het woongebouw wordt het aantal sociale huurwoningen na de ingreep benoemd
 - Bij geen of beperkte terugkeermogelijkheden evt. aangevuld met projectmatige terugkeermogelijkheden binnen de buurt/doorstroommogelijkheden binnen het project

3.3. Checklist sociaal plan

In het sociaal plan staan de regelingen voor huurders ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting, communicatie en tijdelijk beheer. In het sociaal plan kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Aanleiding en planning;
- Omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project;
- Beschrijving van de werkzaamheden en de duur van de werkzaamheden;
- Werkwijze wijzigingen, waarbij substantiële wijzigingen in de werkzaamheden opnieuw voor instemming worden voorgelegd;
- Startdatum (gepland) van de werkzaamheden;
- De peildatum en bevroren van de huur;
- Bewonersbegeleiding en communicatie;
- Invulling van de bewonersbegeleiding;
- Herhuisvesting, al dan niet tijdelijk:
 - Inzet van wisselwoningen
 - Inzet van rustwoning of andere voorzieningen
 - Uitvoering ‘blijf in de buurt garantie’
 - Afspraken spijtoptanten regeling
 - Directe bemiddeling inwonende volwassen kinderen.
 - Afspraken voor herhuisvesting bij renovatie in bewoonde staat en bij groot onderhoud
 - Afspraken indien woningen niet passend zijn
- Contactpersonen van de corporatie, evt. bewonersondersteuner, bewonersgroep, de uitvoerende partij (aannemer/ontwikkelaar) en andere betrokken instellingen (inclusief welzijnsinstellingen, Vraagwijzer, e.d.);
- Bereikbaarheid contactpersonen en/of spreekuren;
- Evaluatiemomenten;
- Tijdelijk beheer;
- Afspraken over leegstandsbeheer:
 - Leegstandsaanpak
 - Contact met gemeente en politie bij misstanden als gevolg van de ingreep aan het wooncomplex, etc.

- Eventuele voorzieningen en vergoedingen:
 - Verhuiskosten
 - Werkwijze zelf aangebrachte voorzieningen
 - Aanvullende diensten zoals verzekering, bewaking en opslag
 - Werkwijze bij vertraging
 - Vergoeding noodgedwongen kosten
 - Vergoeding onvoorzienbare schade
 - Vergoeding bij werkzaamheden
 - Dubbele maandlasten
 - Huurgewenning

Bijlage 4: Uitzonderingsbepalingen herhuisvestingsverklaring

Jongerencontracten

Huurders met een jongerencontract komen in aanmerking voor dezelfde regelingen als andere huurders, met uitzondering van bepalingen over de herhuisvestingsverklaring:

1. Bij renovaties met behoud van huurovereenkomst komen huurders met een jongerencontract niet in aanmerking voor een herhuisvestingsverklaring.
2. Bij renovatie/sloop zonder behoud van huurovereenkomst is de leeftijd van de huurder bepalend. De leeftijd wordt vastgesteld op het moment van het tekenen van de nieuwe huurovereenkomst. Afhankelijk van de leeftijd van de huurder, gelden de volgende bepalingen:
 - a. Een huurder tot en met 27 jaar oud krijgt een herhuisvestingsverklaring, maar kan niet zelf zoeken op Woonnet Rijnmond. Samen met huurder zoekt de verhuurder naar een passende woning. Er worden maximaal drie woningen aangeboden, binnen het zoekprofiel. Er wordt een nieuw jongerencontract afgesloten, waarbij de termijn van 5 jaar opnieuw ingaat.
 - b. Een huurder van 28 jaar of ouder met een jongerencontract krijgt een reguliere herhuisvestingsverklaring en directe bemiddeling. Daarmee gelden ook de reguliere bepalingen over de herhuisvestingsverklaring.

Campuscontracten

Huurders met een campuscontract worden op andere wijze geherhuisvest dan de volgens afspraken uit het Stedelijk Sociaal Statuut. Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst zoekt de corporatie voor de huurder een passende woning. Er worden maximaal drie woningen aangeboden. Er wordt een nieuw campuscontract afgesloten.

Bijlage 5: Definitielijst

Bewonersgroep	Een bewonersgroep is een groep van bewoners: bewonerscommissie, klankbordgroep, huurdersvereniging, etc. woonachtig in het woongebouw. Binnen het Stedelijk Sociaal Statuut kunnen zij allen meedenken, meepraten en adviseren. In hoeverre er sprake is van representativiteit en aansluiting bij de overlegwet wordt op projectniveau gezamenlijk vastgelegd in het participatieplan. Per project is er één erkende bewonersgroep .	Huurbevriezing	Is een maatregel waarbij de jaarlijkse huurverhoging niet meer plaatsvindt. Dit betekent dat de huurder de huurprijs blijft betalen die hij of zij op dit moment betaalt.
Campuscontract/ Studentencontract	Huurovereenkomst met een student of promovendus als bedoeld in artikel 7:247d en 7:274e BW. Campuscontracten zijn huurovereenkomsten voor studenten en promovendi in studentenkamers en woningen. De huurder moet de woning binnen een half jaar na afronding van de studie of promotie verlaten.	Huurder	Persoon die een woongelegenheden van een verhuurder huurt en daar zijn hoofdverblijf heeft.
Draagvlak	De mate waarin mensen een bepaald beleid aanvaarden of steunen	Huurdersorganisatie	Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van de huurders van een corporatie. Zij houden zich met dezelfde onderwerpen bezig als een corporatie, maar vanuit het perspectief van de huurder.
Draagvlakmeting	Onderzoek naar in hoeverre bewoners de gemaakte keuze begrijpen, aanvaarden of steunen	Huurgewenningsbijdrage	Wanneer huurders naar een nieuwe huurwoning verhuizen met een hogere huurprijs dan die ze gewend zijn, kunnen verhuurder en huurder afspreken dat de huurder niet direct de eigenlijke huurprijs voor de nieuwe woning moet betalen. De huurder start in dit geval met een lagere huur dan de eigenlijke huur.
Herhuisvestingsverklaring	Een herhuisvestingsverklaring wordt afgegeven door de woningcorporatie wanneer zij besluit de woning te slopen/renoveren en de bewoners uit te verhuizen. Met een urgentieverklaring heeft een uit te verhuizen huurder voorrang op de andere woningzoekenden. In deze verklaring wordt bepaald voor welk woningtype de voorrang geldt.	Jongerencontract	Een tijdelijke huurovereenkomst, met een persoon die bij de start nog niet de leeftijd van 28 jaar heeft bereikt, waarop artikel 7.274c BW van toepassing is.
		Ongeriefsvergoeding	Vergoeding om recht te doen aan ongemak en overlast die de werkzaamheden met zich meebrengen. Bij elk project wordt vooraf vastgesteld welke vergoedingen van toepassing zijn en hoe hoog die moeten zijn.
		Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten hun woningen toewijzen aan huurders die qua huishoudensamenstelling, inkomen en leef- en woonomstandigheden voldoen aan de richtlijnen van de Rijksoverheid.

Participatie

Participatie is een proces waarbij individuen, groepen en organisaties invloed uitoefenen op en controle delen over collectieve vraagstukken, beslissingen of diensten die hen aangaan. Er is pas sprake van participatie wanneer invloed en/of controle wordt overgedragen aan de participanten. Bijvoorbeeld doordat mensen meedenken, meebepalen of zichzelf organiseren. Daarmee worden vormen als informeren, marketing en nudging aangemerkt als non-participatie. Verder is het element 'collectiviteit' van belang. Er is pas sprake van participatie als het vraagstuk voorbijgaat aan een individueel belang. Het gaat dus niet om het plaatsen van een dakkapel op een woning, maar bijvoorbeeld om de herinrichting van een wijk of het opstellen van een omgevingsvisie, een vraagstuk dat breder speelt.

Bron: <https://www.kennisknooppuntparticipatie.nl/wat-is-participatie/definitie-van-participatie/default.aspx>

Participatievormen

Meeweten Verstrekken van informatie en toetsen dat het is aangekomen. Is het vindbaar, toegankelijk, begrijpelijk?
Scheppen van de randvoorwaarden om toegang te hebben tot informatie en het verwerken ervan. Zorg voor maatwerk en mix, zodat de boodschap aankomt. Het zorgt voor bewustwording van wat er gebeurt in stad en wijk en van het eigen handelingsperspectief.
Meeweten is altijd belangrijk bij iedere vorm van participatie. Zelfs als er op een bepaald moment geen participatie is.

Meedenken Vragen wat de mening is en hiermee rekening houden in de besluitvorming. Het is niet-bindende input om beleid en projecten te verrijken zodat het zo goed mogelijk aansluit bij de leefwereld van de omgeving. Altijd goed terugkoppelen wat ermee gebeurd is.

Samen doen De omgeving als participant in de planvorming dan wel uitvoering. Samen eigenaar zijn van het proces met veel ruimte voor de omgeving. Op basis van gelijkwaardigheid, gedeeld eigenaarschap en competenties.

Mee-beslissen (Deel)beslissingen overlaten aan de omgeving of andere stakeholders. Het gaat ook over de afweging waar de prioriteit ligt. Wat wil je extra of nieuw in de stad of wijk? Maar ook: welke keuzes maak je over de inzet van bestaande middelen en opgaven? We spreken hier over participatief subsidiëren en participatief begroten.

Zelf doen De omgeving komt zelf met initiatieven en ideeën. Initiatieven uit de stad worden gefaciliteerd door ondersteuning met middelen of advies. Het kan gaan over het door de omgeving uitvoeren van werkzaamheden.

Passendheidseisen

Wettelijke eisen voor toewijzing van een woning qua inkomen en huishoudensgrootte, die voortkomen uit de huisvestingsverordening.

Peildatum	De datum die door gemeente wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van bewoners.
Programma van Eisen	In het Programma van Eisen worden de wensen en ideeën van beide partijen opgenomen evenals de eisen die voortvloeien uit wet- en regelgeving en de verantwoordelijkheden van de woningcorporatie. Op basis van het Programma van Eisen wordt een ontwerp en een kostenraming gemaakt en wordt het plan aanbesteed.
Redelijk voorstel	Verhuurder kan de huurders een redelijk voorstel doen tot verbetering van de woning, in ruil voor een eventuele huurverhoging die in verhouding staat tot de verbeteringen. Artikel 220 Burgerlijk Wetboek Boek 7.
Representativiteit (van een bewonersgroep)	Een bewonersgroep dient representatief te zijn: de medebewoners dienen zich wat betreft hun (diversiteit aan) belangen in de bewonersgroep te kunnen herkennen.
Scenario	Het scenario is de uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie of sloop. De keuze voor renovatie in bewoonde staat of niet, en/of renovatie of sloop met of zonder behoud van de huurovereenkomst staat hierin beschreven. Daarbij staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen.
Sociaal plan	Een document waarin bepalingen uit het Stedelijk Sociaal Statuut en aanvullende afspraken met bewoners(commissie) voor een specifiek project beschreven zijn.

Spijtoptanten-regeling

Soms kan een huurder moeilijk aarden in zijn nieuwe leefomgeving. Voor deze huurders is deze regeling van toepassing. Huurders die eerder besloten om een andere woning buiten de buurt te aanvaarden, maar die hier spijt van krijgen, kunnen via deze regeling opnieuw verhuizen. Op basis van individuele woonwensen en specifieke omstandigheden spant de verhuurder zich samen met huurder in om een passende oplossing te bieden. Huurders moeten een aanvraag voor de spijtoptantenregeling doen binnen een periode van 24 maanden ná de datum van de verhuizing. Spijtoptanten krijgen directe bemiddeling.

Vergoeding Onvoorzienbare Schade

Onvoorzienbare schade wordt door de aannemer vergoed. De huurder meldt de schade bij de verhuurder en de verhuurder regelt de schadeafhandeling met de aannemer, in eerste instantie wordt de schade beoordeeld door de aannemer en indien nodig door een schade-expert.

Verhuiskosten-vergoeding

Voor de verhuiskostenvergoeding volgen de corporaties de wettelijke regels. Per 29-02-2024 betekent dit dat voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen € 7.428,- wordt vergoed. Dit wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor kamers geldt een minimumbedrag gebaseerd op verhuiskostenregeling onzelfstandige studenten-eenheden (Kences), omdat de verhuiskosten en herinrichtingskosten van kamers doorgaans lager zijn.

Vertragings-vergoeding

Tegemoetkomingen bij uitstel van uitvoering of oplevering. Dit is onderdeel van het Sociaal plan.

**Verordening
Woonruimte
Bemiddeling (regio
Rotterdam 2024)**

Het afsprakenkader van woonruimteverdeling in Rotterdam
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR720619/1>

**Vervangende
Woonruimte**

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst, waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar redelijk voorstel ook de vervangende woonruimte op. Dit kan gaan om een wisselwoning, een logeerwoning, of bij uitzondering een ander alternatief.

Huurders tekenen een tijdelijke overeenkomst voor het gebruik van de logeer-/wisselwoning. Bij het in gebruik nemen van een logeerwoning of wisselwoning is er geen sprake van dubbele maandlasten, gezien de huurder de huur van eigen woning blijft doorbetalen.

VvE

Wanneer de huurwoningen van een corporatie onderdeel zijn van een VvE, en de VvE besluit een groot onderhoud- of renovatieproject te starten, zal de corporatie in de rol van eigenaar in gesprek gaan met de huurders en hen vertegenwoordigen in de vergadering. De VvE neemt initiatief én besluit. Deze projecten volgen zo veel als mogelijk het proces van het Sociaal Statuut.

**Wet Maat-
schappelijke
Ondersteuning (WMO)**

Wanneer iemand door leeftijd, een handicap of langdurige ziekte zijn huis niet meer op dezelfde manier kan bewonen als vroeger zoekt de gemeente ingevolge de Wet Maatschappelijke Ondersteuning samen met de bewoner naar oplossingen.

Wisselwoning

Een wisselwoning is een tijdelijke gestoffeerde woning, die wordt aangeboden aan huurders of eigenaren van een huis dat gerenoveerd, gesloopt of herbouwd wordt. Zodat bewoners tijdens de werkzaamheden een geschikte en comfortabele plek hebben om te verblijven.

Woononderzoek

Onderzoek onder alle bewoners, vaak in de vorm van huis-aan-huis bezoeken. Hierbij onderzoekt een medewerker van de corporatie de situatie en de woonbehoefte van de bewoners van het gebouw. Ook de wens tot participatie en meedenken van de individuele huurder wordt bevraagd.

Woningverbetering

Werkzaamheden aan de woning door de verhuurder, waardoor de staat van de woning wordt verbeterd.

**Zelf Aangebrachte
Voorzieningen**

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Zoekprofiel

Het type woningen waarop een bewoner kan reageren, of die door de corporatie aangeboden worden, dat passend is bij het inkomen en de woon- en leefomstandigheden.