

Sloop Tweebosbuurt

Sociaal plan herhuisvesting



juli 2018

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Kort overzicht herhuisvesting	4
2. Uw herhuisvesting stap voor stap	5
2.1 Opvragen uittreksel bevolkingsregister door Vestia	5
2.2 Het huisbezoek	5
2.3 Met voorrang (urgentie) een passende woning vinden	5
2.4 Huuropzegging door Vestia	7
2.5 Monitoren reacties woningaanbod	7
3. Financiële regelingen	8
3.1 Verhuiskostenvergoeding	8
3.2 Geen dubbele huur	8
3.3 Geen huurverhoging huidige woning	8
3.4 Geen legeskosten	8
3.5 Huurtoeslag	9
4. Heeft u in uw woning geklust?	10
5 De huuropzegging en de verhuizing	11
5.1 De huur opzeggen	11
5.2 Hoe moet u de woning achterlaten?	11
5.3 Grofvuil	11
5.4 Let op mogelijk asbest	11
5.5 Afsluiten gas, elektra, water en telefoon	12
5.6 De eindafrekening	
5.7 Terugkeerregeling	12
6. Bewonersparticipatie	13
6.1 Klankbordgroep	13
6.2 Communicatie met bewoners	13
7. Leefbaarheid	14
7.1 Reparatiemelding	14
7.2 Taken wijkbeheerder ongewijzigd	14
7.3 Lege woningen	14
7.4 Schoonmaak	14
8. Wij staan voor u klaar	15
8.1 Spreekuur	15
8.2 Nieuwsbrieven	15
8.3 Sociale begeleiding	15
Bijlagen	
Bijlage 1: Uitleg gebruikte begrippen	16
Bijlage 2: Belangrijke adressen	17
Bijlage 3: Zoekprofielen	19
Bijlage 4: Passend toewijzen	20
Bijlage 5: Toewijzing onder woningzoekenden	21
Bijlage 6: Zelf Aangebrachte Voorzieningen	22
Bijlage 7: Inlegvel correcties	23

Voorwoord

De Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk wordt vernieuwd. Vestia en de gemeente Rotterdam hebben plannen gemaakt om uw wijk een nieuwe impuls te geven. Onderdeel van deze plannen is het slopen van 599 verouderde woningen en bedrijfspanden. Hier komen 374 woningen voor terug; sociale en vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Ook renoveert Vestia 90 woningen.

We vernieuwen de Tweebosbuurt in samenwerking met de gemeente. Wij zorgen er samen met de gemeente voor dat u op een goede manier kunt verhuizen. U kunt met voorrang (urgentie) op zoek naar een andere sociale huurwoning en u heeft recht op een verhuiskostenvergoeding.

Wij realiseren ons dat de plannen erg ingrijpend voor u zijn. Wat het precies voor u betekent en wat er de komende tijd gaat gebeuren, leest u in dit sociaal plan. Wij gaan u en uw eventuele medebewoners zo goed mogelijk begeleiden. In het sociaal plan vindt u informatie over het zoeken naar een andere woning, de verhuiskostenvergoeding en alle andere belangrijke zaken. Wij lichten het sociaal plan ook persoonlijk toe tijdens het huisbezoek.

Het sociaal plan is samengesteld op basis van het Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud van Vestia, dat u op aanvraag kunt krijgen. Daarnaast past het bij de officiële regelgeving.

Met nieuwsbrieven houden wij u op de hoogte van zaken die voor u belangrijk zijn. Sommige begrippen zijn voor u misschien niet duidelijk. Daarom vindt u achterin een verklaring van gebruikte begrippen.¹

We gaan ons best doen u goed te begeleiden in het hele proces. Ik wens u veel succes bij het vinden van een andere woning!

Rotterdam, juli 2018

██████████ vestigingsmanager

¹ Zie bijlage 1 Uitleg gebruikte begrippen

1. Kort overzicht herhuisvesting

Voor wie	<p>Het sociaal plan herhuisvesting vanwege de sloop van de woning is er voor huurders van Vestia van de Tweebosbuurt en betreft de adressen:</p> <p><u>Tweebosstraat:</u> 11A tot en met 55 42A tot en met 120C 65 tot en met 177</p> <p><u>De La Reystraat:</u> 74A tot en met 110F 34 tot en met 62J</p> <p><u>Putselaan:</u> 17B tot en met 27D</p> <p><u>Hilledijk:</u> 109 tot en met 131A 157 tot en met 217D 177A tot en met 229B</p> <p><u>Martinus Steijnstraat:</u> 1 tot en met 15 2A tot en met 37C</p> <p><u>Riebeekstraat:</u> 2A tot en met 32D</p>
Gevolgen voor huurder	U moet vanwege de sloop verhuizen naar een andere woning. U heeft recht op een voorrangsverklaring en een verhuiskostenvergoeding.
Start herhuisvesting	3 juli 2018 starten wij met het proces van begeleiding van de bewoners die moeten verhuizen naar een andere woning.
Start sloopwerkzaamheden	De sloop van de woningen start 1 januari 2020.
Verhuiskostenvergoeding	€ 5.993, - (prijspeil 16 februari 2018).

2. Uw herhuisvesting stap voor stap

Om uw verhuizing mogelijk te maken, volgen wij als verhuurder een aantal stappen. Uw herhuisvesting verloopt volgens de regelgeving van de gemeente Rotterdam. Wij lichten hieronder iedere stap toe.

1. Check Basisregistratie Personen (BRP) bij gemeente Rotterdam door Vestia,
2. Huisbezoek,
3. Vestia vraagt voor u een voorrangsverklaring(urgentie) aan,
4. U zoekt zelf met voorrang actief naar een passende woning,
5. Uiterlijk op 1 november 2018 zegt Vestia de huurovereenkomst op.

Na het ontvangen van uw voorrangsverklaring gaat u zelf actief zoeken naar een andere woning. Wij monitoren uw reacties op woningen. Lukt het u niet een geschikte woning te vinden, dan gaan wij met u bespreken waar wij u kunnen ondersteunen.

2.1 Opvragen uittreksel bevolkingsregister door Vestia

Bij de Basisregistratie Personen (voorheen GBA, het bevolkingsregister) vragen wij de inschrijfgegevens per woning op. Het is voor u als huurder en eventuele gezinsleden noodzakelijk om op uw huidige adres ingeschreven te staan in het bevolkingsregister. Zonder inschrijving komt u niet in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding en een voorrangsverklaring.

2.2 Huisbezoek

De woonbegeleider van Vestia bezoekt u persoonlijk. Hiervoor maken wij vooraf schriftelijk een afspraak. Tijdens het gesprek bespreekt onze medewerker uitgebreid met u:

- het sociaal plan,
- uw huishouden en uw woonwensen,
- de verhuiskostenvergoeding,
- de voorrangsverklaring (urgentie),
- het vinden van een andere woning en of er voor u een bijzondere situatie geldt.

Uw huishouden en uw woonwensen

Tijdens het huisbezoek nemen wij gegevens op over de samenstelling van uw huishouden. Daarnaast bespreken wij uw woonwensen. Vestia vraagt na het huisbezoek de voorrangsverklaring (urgentie) voor u aan. U ontvangt een schriftelijke bevestiging hiervan. Na ontvangst van uw voorrangsverklaring kunt u reageren op woningen.

2.3 Met voorrang (urgentie) een passende woning vinden

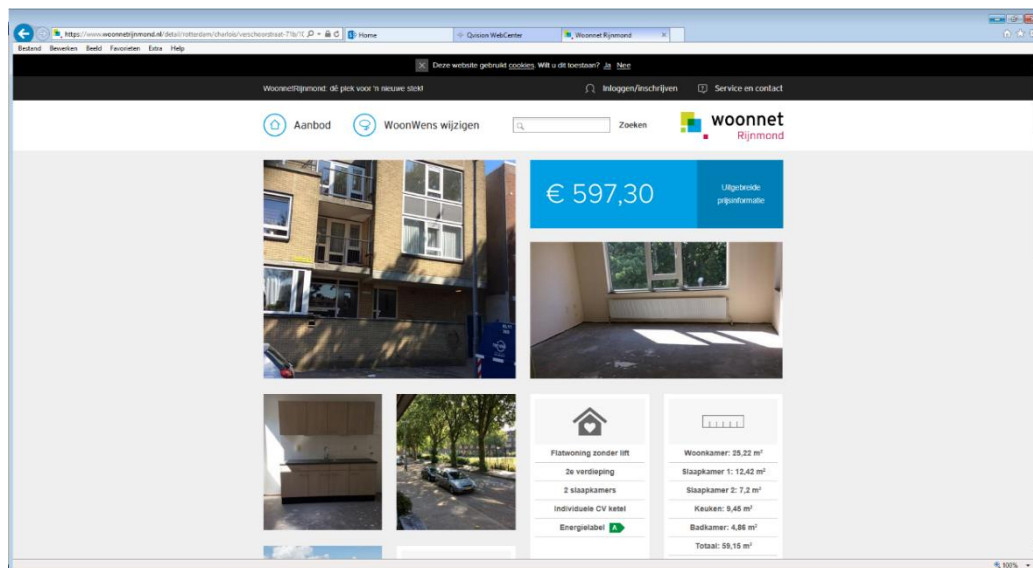
Hoe vindt u een nieuwe woning?

U zoekt zelf een passende nieuwe woning. Het is de bedoeling dat u actief reageert op het woningaanbod. Dit betekent dat u regelmatig reageert op de woningadvertenties.

Dat gaat via internet op www.woonnetrijnmond.nl

- Elke dag vindt u om 20.00 uur nieuwe woningen op de website.
- Gemiddeld staat elke woning drie dagen geadverteerd op de website.
- U kunt op maximaal twee woningen per week reageren.
- Is de advertentie waarop u reageerde gesloten? Dan kunt u weer op een andere advertentie reageren.
- Per dag mag u daarnaast op twee lotingwoningen reageren.

Hieronder ziet u een voorbeeld van een advertentie



Heeft u hulp nodig bij het reageren op een woning?

- Belt u ons dan op telefoonnummer 088 124 24 24.
- Bezoek onze woonwinkel aan de Hilledijk 71.

Onze medewerkers leggen u uit hoe u zelf kunt reageren op woningen. De openingstijden van onze woonwinkel zijn maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur.

Heeft u geen toegang tot een computer? U kunt dan ook terecht bij het Huis van de wijk aan het Afrikaanderplein 7 of in onze woonwinkel aan de Hilledijk 71.

Zoekprofiel

Uw zoekprofiel staat in de voorrangsverklaring. In het zoekprofiel staat voor welk type woningen uw voorrangsverklaring geldt. Bijvoorbeeld 'flat zonder lift', 'bovenwoning' of 'eengezinswoning'. U kunt wel reageren op woningen die niet overeenkomen met uw zoekprofiel. Maar u heeft dan geen voorrang op andere woningzoekenden. In de bijlagen leest u welk zoekprofiel in uw situatie van toepassing is.²

Aandachtspunten

Let er bij het reageren op woningadvertenties goed op dat u voldoet aan de voorwaarden in de advertentie. Huishoudgrootte, inkomen en leeftijd zijn voorbeelden hiervan. Klopt bijvoorbeeld huishoudgrootte niet met uw voorrangsverklaring? Dan krijgt u geen voorrang.

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 'passend toewijzen'. Als uw huishoudinkomen onder de huurtoeslaggrens ligt, mag de kale (= netto) huur van de woning niet hoger zijn dan € 597,30 (1 en 2 persoonshuishoudens) of € 640,14 (3 of meer persoonshuishoudens) (Prijspeil 2018). In de bijlage vindt u nadere informatie over passend toewijzen in een schema.³

Particuliere huurwoning of koopwoning zoeken?

Natuurlijk kunt u ook andere woningen zoeken, zoals een koopwoning of een particuliere huurwoning. Daarvoor geldt geen voorrang.

² Zie bijlage 3 Zoekprofielen

³ Zie bijlage 4 Passend toewijzen

Hoog gezinsinkomen: geen voorrangsverklaring

Alleen huishoudens met een gezinsinkomen tot € 41.056,- bruto jaarinkomen kunnen in aanmerking komen voor een voorrangsverklaring (Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015). Is het gezinsinkomen hoger? Dan komt u niet in aanmerking. In die gevallen bespreken we individueel hoe Vestia u kan helpen bij het zoeken naar een andere woning.

In welke gemeenten geldt de voorrang?

U hebt voorrang op sociale huurwoningen in de hele regio Rijnmond (Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne). Deze woningen vindt u via www.woonnet-rijnmond.nl.

Andere voorrangskandidaten

Naast bewoners met een voorrangsverklaring, zijn er ook andere woningzoekenden die met voorrang een woning kunnen krijgen. In de bijlagen ziet u wat de rangorde is van de woningtoewijzing onder woningzoekenden.⁴

2.4 Huuropzegging door Vestia

Uiterlijk op 1 november 2018 ontvangt u van ons een formeel aangetekende brief. In de brief zegt Vestia de huur op wegens dringend eigen gebruik. Dit is een formele stap die wij verplicht nemen op basis van de huurwetgeving. Heeft u een woning gevonden, dan zegt u zelf de huur op. Hierbij geldt een opzegtermijn van één maand.

2.5 Monitoren van uw reacties op het woningaanbod

Vanaf het moment dat u uw voorrangsverklaring ontvangt, volgen wij uw reacties op het woningaanbod. Het is belangrijk om zo snel en actief mogelijk op zoek te gaan naar een andere woning. Als u dit wilt, helpen wij u graag bij uw zoektocht. U kunt hiervoor een afspraak maken met de woonbegeleider. Het komt voor dat een huurder naar het oordeel van Vestia geen medewerking verleent of onvoldoende inspanning levert om een andere woning te vinden. Op dat moment starten wij een juridische procedure om de huurovereenkomst te beëindigen.

⁴ Zie Bijlage 5 Toewijzing onder woningzoekenden

3. Financiële regelingen

3.1 Verhuiskostenvergoeding

Zodra de herhuisvesting start, heeft u recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze tegemoetkoming is wettelijk bepaald en bedraagt per 1 februari 2018 € 5.993,00 Dit bedrag wordt jaarlijks door de Rijksoverheid herzien met eventueel een bijstelling in verband met prijsstijgingen.

Vestia betaalt de tegemoetkoming in twee termijnen uit. De eerste termijn () bij opzegging van de huurovereenkomst en de tweede termijn () bij oplevering van de woning. U ontvangt het aanvraagformulier verhuiskostenvergoeding na uw huuropzegging. Onze verhuurmakelaar brengt het formulier mee bij de eerste woninginspectie. U vult het samen in en wij maken de rest in orde. Indien – om welke reden dan ook – blijkt dat uw huurovereenkomst wordt beëindigd/ontbonden wegens een tekortschieten van u in de nakoming van uw verplichtingen, dan heeft u geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Een eventueel uitbetaalde termijn zal in dat geval door Vestia worden teruggevorderd.

Art. 10 lid 2
sub b WOB

De volgende personen hebben recht op de tegemoetkoming verhuiskosten: bewoners van de woning die op het moment van start herhuisvesting een reguliere huurovereenkomst hebben afgesloten met Vestia.

De tegemoetkoming wordt één keer per woning verstrekt aan de hoofdhuurder. Huurders met een tijdelijk huurcontract komen niet in aanmerking voor de tegemoetkoming verhuiskosten.

3.2 Geen dubbele huur

U wilt natuurlijk extra kosten in de vorm van dubbele woonlasten voorkomen. Wij willen dat ook. U ontvangt daarom één keer de volledige bruto maandhuur terug na de datum waarop uw huurcontract eindigt. U betaalt over de laatste maand van uw opgezegde woning dus geen huur.

3.3 Geen huurverhoging huidige woning

Zodra de herhuisvesting is gestart, verhogen we de huurprijs niet meer. Dat betekent dat u per 1 juli 2019 geen huurverhoging meer krijgt en de huurprijs van uw huidige woning ongewijzigd blijft.

3.4 Geen legeskosten

Als u een andere huurwoning in Rotterdam accepteert, hoeft u geen legeskosten voor de huisvestingsvergunning te betalen.

3.5 Huurtoeslag aanvragen

Als de huurprijs van uw nieuwe woning volgens de normen van het Rijk te hoog is in verhouding tot uw inkomen, kunt u huurtoeslag aanvragen bij de belastingdienst. Wat dit precies voor u betekent, bekijken wij voor u wanneer u een specifieke woningaanbieding krijgt. Uw woonbegeleider informeert u over de mogelijkheid van huurtoeslag. Wij kunnen voor u een proefberekening maken van uw huurtoeslag bij een specifieke woning. Deze proefberekening is een indicatie die de belastingdienst afgeeft, hieraan kunt u geen rechten ontleen.

Grenzen huurtoeslag

U komt niet bij elke woning in aanmerking voor huurtoeslag. De belastingdienst heeft de volgende bedragen opgegeven (voor alle genoemde inkomensgrenzen geldt peildatum 1 januari 2018): U krijgt geen huurtoeslag als de subsidiabele huur hoger is dan € 710,68. Eenpersoonshuishoudens krijgen geen huurtoeslag als het inkomen hoger is dan € 22.400,-. Meerpersoonshuishoudens krijgen geen huurtoeslag als het inkomen hoger is dan € 30.400,-. Voor huurders ouder dan de AOW-leeftijd, geldt een inkomensgrens van € 30.400,-.

Deze grenzen wijzigen jaarlijks per 1 januari. Daarnaast gelden er ook voorwaarden ten aanzien van het eigen vermogen.

Voor alle eisen die worden gesteld aan huurtoeslag, kunt u kijken op de website www.toeslagen.nl.

Bijzondere situaties huurtoeslag

Ook in enkele bijzondere situaties kunt u huurtoeslag krijgen of meer toeslag dan normaal. Het gaat om situaties waarbij bijvoorbeeld iemand in uw huishouden gehandicapt is, thuis wordt verzorgd of in het buitenland verblijft. Er gelden dan afwijkende voorwaarden die u vindt op www.toeslagen.nl.

Uw vragen over huurtoeslag

Voor vragen over huurtoeslag kunt u ook terecht bij de belastingdienst via het gratis telefoonnummer van de belastingtelefoon: (0800) 0543. Daarnaast vindt u alle mogelijke informatie over huurtoeslag op internet via www.toeslagen.nl.

De wettelijke regels over de huurprijzen, de grenzen en inkomensgrenzen zijn recent aangescherpt. Deze regels zijn vrij ingewikkeld. Vestia is goed op de hoogte van deze regels. Uw vaste contactpersoon die u krijgt toegewezen, kan u verder helpen als u hierover vragen heeft.

4. Geklust in uw woning?

U bent vrij om uw woning naar eigen smaak in te richten. Heeft u in uw woning geklust? Dan kunt u hiervoor in sommige gevallen een vergoeding krijgen. U leest in de bijlage ⁵ voor welke voorzieningen u een vergoeding kunt ontvangen en welke regels daarbij gelden.

Zodra u uw huur opzegt, komt de verhuurmakelaar bij u langs voor een inspectie. Tijdens de inspectie kunt u aangeven welke voorzieningen u zelf heeft aangebracht. Bijvoorbeeld een extra wastafel, een keukenblok, een ligbad, een combiketel en dergelijke. Binnen twee weken na deze inspectie informeren we u schriftelijk of en hoe wij de extra voorzieningen vergoeden. Is er een vergoeding vastgesteld? Dan nemen we deze mee in de eindafrekening van uw woning.

Overigens mag u eventueel zelf aangebrachte voorzieningen natuurlijk ook meenemen uit uw woning. U krijgt er dan geen vergoeding voor.

⁵ Zie bijlage 6 Zelf Aangebrachte Voorzieningen

5. De huuropzegging en de verhuizing

5.1 De huur opzeggen

U kunt de huur op elke willekeurige dag van de maand opzeggen. Dit kunt u schriftelijk bij ons doen met vermelding van de datum waarop u de huurovereenkomst wilt beëindigen. Ook kunt u de woning opzeggen via onze website www.vestia.nl. De opzegtermijn is minimaal één maand.

U kunt ook op het spreekuur bij ons langskomen om de huur op te zeggen. Onze medewerkers helpen u graag bij het invullen van de opzegging en zij kunnen deze direct verwerken. Op het kantoor van Vestia aan de Hilledijk 71 helpen onze medewerkers u graag met het invullen van uw opzegformulier.

Wie moeten er tekenen voor de huuropzegging? Alle personen die de huurovereenkomst ondertekenden en eventuele wettelijke medehuurders (zoals echtgenoten, geregistreerde partners en/of personen die het medehuurderschap hebben verzocht en verkregen van Vestia), moeten ook de huuropzegging ondertekenen. Daarom bespreken we tijdens het huisbezoek of uw gegevens in onze administratie actueel zijn. Na uw opzegging, ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging en maken we de afspraak voor de eerste inspectie van de woning.

5.2 Hoe moet u de woning achterlaten?

Onze verhuurmakelaar bespreekt bij de eerste inspectie hoe u de woning en berging moet achtergelaten: in elk geval schoon en leeg. Laat dus geen huisraad of afval in uw woning achter, wij laten dit namelijk op uw kosten verwijderen. Bespreek het tijdig met ons als u advies of hulp nodig heeft. Zaken die tot de woning behoren en eigendom zijn van Vestia moeten in de woning achterblijven.

Kunt u uw oude gordijnen of vitrage niet gebruiken in uw nieuwe woning? Dan kunt u met de verhuurmakelaar bespreken of u deze mag laten hangen, of dat u ze moet verwijderen.

5.3 Grofvuil

Hebt u huisraad die u niet wilt meenemen? U kunt het gratis laten ophalen. Maakt u daarvoor een afspraak met de grofvuillijn van de gemeente, telefoonnummer 14 010. Zij maken met u een afspraak voor een dag waarop u de spullen aan de straat kunt aanleveren. Houdt u er rekening mee dat u de afspraak ruim van tevoren maakt. U kunt ook digitaal een afspraak maken via www.rotterdam.nl/loket/grofvuil. Grofvuil wordt gratis opgehaald, maar u kunt het ook zelf wegbrengen naar één van de milieuparken bij u in de buurt. Wanneer wij (grof)vuil aantreffen en moeten verwijderen, brengen wij de kosten hiervan in rekening.

Aandachtspunten

Sommige zaken vallen niet onder grofvuil, zoals puin en bouwafval. Deze materialen kunt u aanbieden bij de milieuparken. Let op dat u uw grofvuil goed aanbiedt. Als u grofvuil verkeerd aanbiedt of zonder afspraak, riskeert u een boete.

5.4 Let op mogelijk asbest

Soms zitten in de keukens, hal of toilet colivinyltegels op de vloer. Deze kunnen asbesthoudend zijn. Tijdens de eerste inspectie onderzoekt de verhuurmakelaar of er eventueel asbest in uw woning zit. Hij of zij stelt u daarvan op de hoogte. Is er asbest in uw woning aanwezig? Dan verwijdert Vestia dit op een verantwoorde manier. Voor u zijn hieraan geen kosten verbonden.

5.5 Afsluiten gas, elektra, water en telefoon

U bent zelf verantwoordelijk voor het laten afsluiten van gas, stroom, water, telefoon en andere diensten zoals internet. Zie bijlage 2 voor de adresgegevens en telefoonnummers.

5.6 De eindafrekening

Binnen vier weken nadat u de sleutels van uw woning bij ons inlevert, ontvangt u een eindafrekening. Hierin staat of u nog geld aan ons moet betalen of dat u geld van ons terugkrijgt. Denk hierbij aan te veel of te weinig betaalde huur en eventuele nog openstaande rekeningen. De afrekening van de servicekosten vindt, zoals gebruikelijk, na elk kalenderjaar plaats.

5.7 Terugkeerregeling

Vestia bouwt in de Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk 130 sociale huurwoningen terug. Na afronding van de nieuwbouw krijgt u de mogelijkheid om terug te keren naar één van deze nieuwe woningen. Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- U zegt de huur van uw huidige woning op en u verhuist naar een andere woning in afwachting van de oplevering van de nieuwbouw.
- U geeft tijdens het huisbezoek van Vestia aan dat u de wens heeft om terug te keren naar een nieuwbouwwoning.
- U voldoet op basis van huishoudenssamenstelling en inkomen aan de gestelde eisen van de nieuwe woningen in de Tweebosbuurt.

Let op: u ontvangt eenmalig een verhuiskostenvergoeding. Voor de nieuwbouwwoning gaat u een nieuwe huurovereenkomst aan. Omdat in het nieuwe plan zowel vrije sector als sociale huurwoningen terugkeren, geven wij vooraf geen garanties over toewijzing van specifieke woningen.

Niet alle bewoners die de wens hebben om terug te keren, komen hier daadwerkelijk voor in aanmerking, omdat er straks maar ongeveer 130 beschikbaar zijn. De toewijzing van de nieuwe woningen gebeurt op basis van woonduur.

De genoemde planning en duur van de nieuwbouw is onder voorbehoud.

6 Bewonersparticipatie

6.1 Klankbordgroep

De klankbordgroep Tweebosbuurt is voor Vestia de gesprekspartner bij de aanpak van de Tweebosbuurt. Zij vertegenwoordigt de belangen van bewoners in de Tweebosbuurt en dient namens de bewoners de ideeën en voorstellen in. Zij zorgt ervoor dat bewoners van de Tweebosbuurt zo goed mogelijk in staat worden gesteld hun inbreng te leveren over de aanpak van de wijk. Met de klankbordgroep wordt overleg gevoerd over:

- De wijze waarop bewoners vertegenwoordigd zijn bij de ontwikkeling van de Tweebosbuurt;
- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak;
- De wijze waarop bewoners van de wijk gedurende het hele traject worden geïnformeerd over de aanpak van de wijk, zowel door Vestia als door de klankbordgroep.

Gezamenlijk zorgen partijen ervoor dat zoveel mogelijk bewoners bij de aanpak worden betrokken.

6.2 Communicatie met bewoners

Vestia en de klankbordgroep informeren bewoners regelmatig schriftelijk over de voortgang van het project en andere relevante onderwerpen. Vestia zorgt voor een goede bereikbaarheid voor vragen van bewoners, onder andere door het organiseren van meerdere spreekuren per week.

7. Leefbaarheid

Tijdens het herhuisvestingsproces zetten wij ons samen met u en betrokken partners in voor de leefbaarheid van de Tweebosbuurt en de directe woonomgeving.

7.1 Reparatiemelding

Is er iets stuk in uw woning of in de algemene ruimte? Wij horen het graag. U kunt reparaties gewoon blijven melden zoals u gewend bent.

7.2 Taken wijkbeheerder ongewijzigd

In uw buurt blijft de wijkbeheerder aanwezig. De werkzaamheden van de wijkbeheerder blijven ongewijzigd. Deze taken zijn (op hoofdlijnen):

- het houden van toezicht op de algemene ruimten van uw complex;
- het behandelen van klachten over vervuiling;
- het aanspreken van bewoners op leefregels;
- overleg met de gemeente over het aanbod van grofvuil door bewoners.

7.3 Lege woningen

Wij gaan zoveel mogelijk leeggekomen woningen tijdelijk verhuren. Hierdoor blijft de buurt leefbaar en veilig. Ziet u helaas toch dingen die niet in de haak zijn? Neemt u dan snel contact met ons op. Voor spoedgevallen wordt u buiten kantooruren via ons algemene nummer 088 124 24 24 automatisch doorverbonden met de nooddienst.

7.4 Schoonmaak

De algemene ruimten worden schoongemaakt door Maers Groep. Hiervoor betaalt u servicekosten. De schoonmaak blijft ook tijdens de herhuisvesting plaatsvinden. Daarnaast maakt Vestia - als dit nodig blijkt - aanvullende afspraken over het opruimen van grofvuil. U leest daarover meer in de nieuwsbrieven. Op deze manier houden wij de buurt met elkaar leefbaar.

8. Wij staan voor u klaar

Dat u uw woning moet verlaten, is een ingrijpende gebeurtenis. U zult vragen hebben en die beantwoorden wij graag.

8.1 Spreekuur

Iedere maandag tot en met donderdag houdt de woonbegeleider tussen 9:00 en 10:00 uur spreekuur in het kantoor van Vestia aan de Hilledijk 71. U kunt zonder afspraak bij dit spreekuur binnenlopen voor al uw vragen over de sloop van uw woning en uw herhuisvesting. Als het nodig blijkt dit spreekuur uit te breiden, informeren wij u hierover via een nieuwsbrief.

8.2 Nieuwsbrieven

We houden u op de hoogte over actuele ontwikkelingen via de nieuwsbrief.

8.3 Sociale begeleiding

Er kunnen situaties zijn, waar dit sociaal plan geen antwoord op geeft. Bijvoorbeeld als huurders, meer dan anderen, in de knel komen. Dan zijn er in alle redelijkheid en billijkheid mogelijkheden om tot een oplossing te komen. Wij bemiddelen waar nodig. De woonbegeleider zoekt dan met u naar een oplossing.

Andere vragen?

Dit sociaal plan bevat veel informatie. Hebt u nog vragen over dit sociaal plan of over het vinden van een andere woning? Neem dan contact op met onze woonbegeleiders. Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 088 – 124 24 24.

Bijlage 1: uitleg gebruikte begrippen

Huurder

De personen waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten met Vestia voor een woning gelegen in het projectgebied, een huisvestingsvergunning bezit en ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie (bevolkingsregister) op het adres behorende bij het complex. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Verhuiskostenvergoeding

Een tegemoetkoming in de kosten voor de huurder die vanwege sloop moet verhuizen en voor het inrichten van de nieuwe woning.

Voorrangsverklaring/urgentie

Een voorrangsverklaring is een beschikking van de gemeente waarmee u gedurende een jaar voorrang krijgt op de woningmarkt. Ook staat hierin voor welk type woningen uw voorrang geldt.

Woningaanbod

Vrijkomende corporatiewoningen worden via internet met advertenties op Woonnet Rijnmond aangeboden. U kunt reageren via www.woonnet-rijnmond.nl. Naast informatie over de vrijkomende woningen, wordt op deze site informatie gegeven over het aanbod en de toewijzingscriteria.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Zelf aangebrachte voorzieningen in de zin van dit sociaal plan zijn onroerende zaken die door de huurder zijn aangebracht na het betrekken van de woning, volgens het ZAV beleid van Vestia.

Zoekprofiel

De woningtypes en inkomensgrens waarvoor de aanvrager met voorrang in aanmerking komt.

Bijlage 2: Belangrijke adressen

Vestia

Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM
088 – 124 24 24
www.vestia.nl

Bezoekadres:
Hilledijk 71, Rotterdam
Open: maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur - 16.30 uur.

Woonnet Rijnmond

www.woonnet-rijnmond.nl

Belastingdienst/Huurtoeslag

Telefoon: 0800 – 0543 (gratis).
www.toeslagen.nl

Gemeente Rotterdam stadswinkel Feijenoord

Maashaven O.z. 230
3072 HS Rotterdam
14 010
Postbus 70013
3000 KR Rotterdam
www.rotterdam.nl
8:00 – 18:00 op afspraak. U wordt direct geholpen.
10:00 – 15:00 vrije inloop. De wachttijd kan tijdens de vrije inloop oplopen tot gemiddeld een uur.

Grofvuil ophaal

Grofvuiltelefoon: 14 010
Via internet een afspraak maken: www.rotterdam.nl

VraagWijzer Feijenoord

Maashaven O.z. 230
3072 HS Rotterdam
14 010
www.rotterdam.nl
Inloop: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 9:00 – 15:00.
Inloop: donderdag van 13:00 – 15:00.

Politiebureau Zuidplein

Zuidplein 111
3083 CN Rotterdam
0900-8844
www.politie.nl
112 voor gevaarlijke spoedgevallen waarbij de politie snel ter plaatse moet zijn. Denk hierbij aan inbraken.

Huis van de wijk Afrikaanderplein

Afrikaanderplein 7
3072 EA Rotterdam
(010) 2713800

Evides (water)

Afdeling klantenservice
Postbus 44135
3006 HC Rotterdam
www.evides.nl

Voor het aan- en afsluiten van water.

Eneco

Postbus 1014
3000 BA Rotterdam
Tel: 0900 - 0201
Voor het aan- en afsluiten van gas en elektra.
www.eneco.nl

Bijlage 3: Zoekprofielen

In onderstaande tabel kunt u nagaan welk zoekprofiel in uw situatie van toepassing is.

Huidige woning	Urgentie Voor:						
	Eengezinswoning	Benedenwoning	Maisonette (voor deur BG)	Maisonette (voor deur 1 ^e verd.)	Bovenwoning	Flat met lift	Flat zonder lift
Eengezinswoning	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel
Benedenwoning		✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel
Maisonette (voor deur bg)		✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel
Maisonette (voor deur 1 ^e verd.)				✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel
Bovenwoning				✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel
Flat met lift					✓ wel	✓ wel	✓ wel
Flat zonder lift					✓ wel		✓ wel

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden	Kamertal
1	-	1 tot en met 3
2	2 volwassenen	2 tot en met 3
2	1 ouder* en kind	3
3	2 ouders* en kind	3
3	1 ouder* en 2 kinderen	4
4	2 ouders* en 2 kinderen	4
4	1 ouder* en 3 kinderen	4 tot en met 5
5	2 ouders* en 3 kinderen	4 tot en met 5
5	1 ouder* en 4 kinderen	5 of meer
6 of meer	-	5 of meer

* of daaraan, gelet op de zorg van het inwonende kind of de inwonende kinderen, gelijk te stellen persoon of personen zoals voogd, pleeg- of stiefouder.

Bijlage 4: Passend toewijzen

Bent u op zoek naar een sociale huurwoning? En heeft u een inkomen onder de grens voor huurtoeslag¹? Dan moet u rekening houden met de nieuwe regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Sinds 1 januari 2016 mogen woningcorporaties aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog woningen aanbieden met een maximale huurprijs die rond de ■■■■euro ligt. Hieronder vindt u een tabel met de exacte bedragen.

Waarom passend toewijzen?

Met het passend toewijzen wil de overheid zorgen dat mensen met de laagste inkomens niet een voor hen te dure woning huren. Woningcorporaties zijn verplicht om zich aan de nieuwe toewijzingsregels te houden.

Op welke woningen mag u reageren?

Als u met uw inkomen recht heeft op huurtoeslag, dan kunt u in onderstaande tabel zien op welke woningen uit ons woningaanbod u mag reageren. Let op: de nieuwe toewijzingsregels gelden alleen voor nieuwe huurcontracten.

Uw situatie	De huur van de woning ³ waarop u wilt reageren is maximaal:
Eénpersoonshuishouden (vanaf 18 jaar) met een inkomen ² van maximaal € 22.400 ⁴	€ 597,30 ⁴
Eénpersoonshuishouden (boven de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 22.375	€ 597,30
Tweepersoonshuishouden (onder de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 597,30
Tweepersoonshuishouden (boven de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 597,30
Drie- of meerpersoonshuishouden (onder de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 640,14
Drie- of meerpersoonshuishouden (boven de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 640,14

¹ De huurtoeslaggrens is in 2018 22.400 euro voor éénpersoonshuishoudens en 30.400 euro voor meerpersoonshuishoudens.

² het bruto jaarlijks huishoudinkomen. Inwonende kinderen tellen niet mee voor het huishoudinkomen, wel voor de grootte van het huishouden. Bij de berekening van de huurtoeslag, rekent de belastingdienst wel het inkomen van de kinderen mee.

³ kale huurprijs, dus exclusief eventuele servicekosten.

⁴ voor alle genoemde bedragen geldt het prijspeil van 2018. De overheid stelt deze bedragen elk jaar in januari bij.

Bijlage 5: Toewijzing onder woningzoekenden

De toewijzingsvolgorde onder de woningzoekenden, die reageren op advertenties via www.woonnet-rijnmond.nl is als volgt:

1. Sociaal of medisch urgenten;
2. Herstructureringskandidaten met voorrangsverklaring;
3. Woningzoekenden die niet tot bovengenoemde groepen behoren.

Bijlage 6: Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Veel huurders hebben in de woning zelf extra voorzieningen aangebracht. Dit zijn bijvoorbeeld een extra wastafel, een keukenblok, een ligbad, een combiketel en dergelijke. Deze zaken noemen we Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Het beleid dat Vestia hanteert bij de oplevering van normale verhuizingen, wijkt op sommige onderdelen af van de uitgangspunten als de woning gesloopt wordt. Bij een reguliere verhuizing letten wij er tijdens de oplevering op of een voorziening nog in goede staat verkeert en of de woning mét de voorziening nog goed verhuurbaar is. Dat is nu niet zo belangrijk. De woning wordt niet meer opnieuw verhuurd, dus u hoeft de voorziening niet te verwijderen en geen gaatjes dicht te maken. Dat is een voordeel. Het heeft ook een nadeel, want u kunt uw vloerbedekking niet ter overname aanbieden aan nieuwe huurders. Tapijt, parket en dergelijke moeten uit de woning verwijderd worden. De woning moet helemaal leeg en bezemschoon aan ons opgeleverd worden.

Voorwaarden voor een vergoeding

1. De Zelf Aangebrachte Voorzieningen moeten aangebracht zijn voordat Vestia aan de huurders kenbaar heeft gemaakt de woning te willen slopen/renoveren.
2. Om de leeftijd en de waarde van de voorziening vast te kunnen stellen, moet u in het bezit zijn van de originele aankoopnota's en/of facturen. Als u deze niet heeft, taxeren wij de waarde op basis van de zelfwerkzaamheden. Dus exclusief arbeidsloon.
3. De ZAV moet in goede staat verkeren. Voor versleten, incomplete of kapotte voorzieningen verstrekt Vestia geen vergoeding.
4. De ZAV moet leiden tot een objectieve kwaliteitsverbetering van de woning, uit te drukken in punten uit het Woningwaarderingstelsel (Huurprijzenwet). De hoogte van de vergoeding is verder afhankelijk van de afschrijvingstermijn en is aan een maximum gebonden. Dat betekent dat we geen vergoedingen geven voor echt heel luxe zaken. Dus wel een vergoeding voor een ligbad, maar niet voor een jacuzzi.

Vergoeding en Afschrijvingen ZAV (peildatum 1-1-2015)			Art. 10 lid 2 sub b WOB
Omschrijving ZAV	Maximale vergoeding	Afschrijvings- termijn (jaren)	Afschrijving per jaar
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	€ [REDACTED]	15	€ [REDACTED]
Plaatsen van inbouwapparatuur keuken	€ [REDACTED]	5	€ [REDACTED]
Plaatsen van een ligbad	€ [REDACTED]	15	€ [REDACTED], -
Aanbrengen van een individuele CV	€ [REDACTED]	15	€ [REDACTED]
Plaatsen van dubbel glas	€ [REDACTED] / m ²	10	€ [REDACTED] / m ²
Zonwering	Geen vergoeding	n.v.t.	n.v.t.
Aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie	€ [REDACTED] / m ²	15	€ [REDACTED] / m ²

Bijlage 7: Inlegvel correcties