



Concept Sociaal plan herhuisvesting renovatie Patrimonium's Hof

December 2019

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
2.6 Terugkeer garantie	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	12
6. Bewonersparticipatie	13
6.1 Bewonerswerkgroep	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
 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

Voorwoord

Het “Patrimonium’s Hof is gelegen in de wijk Bloemhof. Het complex is gebouwd in 1915 en heeft de vorm van een hofje met een binnenring en een buitenring. Het complex bestaat uit 103 kleine drie- en vier kamerwoningen en één bedrijfsruimte. Het complex en de in het hofje gesitueerde fontein zijn sinds 2007 tot Rijksmonument verklaard. In 1992 heeft het complex eerder een renovatie ondergaan.

Naar aanleiding van signalen vanuit de afdeling Planmatig Onderhoud is er een onderzoeksbureau ingeschakeld. Het onderzoeksbureau concludeert dat funderingsherstel binnen 5 jaar noodzakelijk is. De gemeente is van plan om het zogenoemde Dahliablok, gelegen aan de andere kant van de Dahliastraat, in 2022 te slopen. Om onherstelbare schade of verzakking te voorkomen is het daarom noodzakelijk om, uiterlijk voordat het naast gelegen Dahliablok gesloopt wordt, de funderingen onder het complex Patrimonium’s Hof te stabiliseren.

Vanwege de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van dit Rijksmonument zal geen sloopvergunning worden verkregen.

Het complex kent een matige verhuurbaarheid. Het aantal reacties (150) op aangeboden woningen is weliswaar hoog maar het aantal weigeringen ook. Gemiddeld accepteert de 21^{ste} kandidaat de woning pas. Dat heeft onder andere te maken met de huidige, niet optimale plattegronden van de woningen.

Herstel van fundering, brandveiligheid en vochtschades kunnen niet in bewoonde staat worden uitgevoerd. Vestia maakt bij leegkomst gebruik om de woonplattegronden te optimaliseren, verbeterde isolerende maatregelen aan te brengen en een energietransitie uit te voeren. Deze transformatie maakt van het Patrimonium’s Hof tot ongeveer 2065 weer een prachtig monumentaal wooncomplex.

Deze ingrijpende renovatie en wijziging van de grote van de woningen, betekent voor u dat u moet verhuizen. Wij realiseren ons dat deze plannen erg aangrijpend zijn voor u. Wij gaan u en uw familie zo goed mogelijk begeleiden. In dit sociaal plan krijgt u van ons informatie over het zoeken naar een andere woning, de verhuiskostenvergoeding en alle andere belangrijke zaken die de renovatie van Patrimonium’s Hof met zich meebrengt.

Het sociaal plan is samengesteld op basis van het Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud. Deze regelgeving is aan verandering onderhevig. Het is mogelijk dat zich veranderingen in de officiële regelgeving voordoen. Met nieuwsbrieven houden wij u op de hoogte van zaken die voor u belangrijk zijn. Sommige begrippen zijn misschien niet altijd even bekend. Daarom vindt u achterin een verklaring van gebruikte begrippen.¹

Rotterdam, juni 2019

Linda Schalkwijk, vestigingsmanager

¹ Zie bijlage 1 Uitleg gebruikte begrippen

1. Kort overzicht herhuisvesting

Voor wie	Het sociaal plan herhuisvesting in verband met de renovatie van de woning is er voor alle huurders van Patrimonium's Hof en betreft de adressen: <table><tr><th>VHE nummer</th><th>adressen</th><th>woningen huisnr.</th><th>BOG huisnr.</th><th>aantal</th></tr><tr><td>304423</td><td>Hillevliet</td><td></td><td>61</td><td>1</td></tr><tr><td>209723 t/m 209739</td><td>Hillevliet</td><td>63 t/m 85</td><td></td><td>17</td></tr><tr><td>209740 t/m 209752</td><td>1e Balsemienstraat</td><td>2 t/m 18B</td><td></td><td>13</td></tr><tr><td>209753 t/m 209764</td><td>Jasmijnstraat</td><td>46A t/m 58B</td><td></td><td>12</td></tr><tr><td>209765 t/m 209781</td><td>Daliastraat</td><td>1A t/m 17B</td><td></td><td>17</td></tr><tr><td>209782 t/m 209825</td><td>Patrimonium's Hof</td><td>1 t/m 44</td><td></td><td>44</td></tr><tr><td>Totaal BOG</td><td></td><td></td><td>1</td><td></td></tr><tr><td>Totaal woningen</td><td></td><td></td><td></td><td>103</td></tr></table>	VHE nummer	adressen	woningen huisnr.	BOG huisnr.	aantal	304423	Hillevliet		61	1	209723 t/m 209739	Hillevliet	63 t/m 85		17	209740 t/m 209752	1e Balsemienstraat	2 t/m 18B		13	209753 t/m 209764	Jasmijnstraat	46A t/m 58B		12	209765 t/m 209781	Daliastraat	1A t/m 17B		17	209782 t/m 209825	Patrimonium's Hof	1 t/m 44		44	Totaal BOG			1		Totaal woningen				103
VHE nummer	adressen	woningen huisnr.	BOG huisnr.	aantal																																										
304423	Hillevliet		61	1																																										
209723 t/m 209739	Hillevliet	63 t/m 85		17																																										
209740 t/m 209752	1e Balsemienstraat	2 t/m 18B		13																																										
209753 t/m 209764	Jasmijnstraat	46A t/m 58B		12																																										
209765 t/m 209781	Daliastraat	1A t/m 17B		17																																										
209782 t/m 209825	Patrimonium's Hof	1 t/m 44		44																																										
Totaal BOG			1																																											
Totaal woningen				103																																										
Gevolgen voor huurder	U moet vanwege de renovatie verhuizen naar een andere woning. U heeft daarbij recht op een voorrangsverklaring en verhuiskostenvergoeding.																																													
Start herhuisvesting	Wij starten eind januari 2020 met de herhuisvesting van bewoners																																													
Start renovatie	De renovatie start 3 ^e kwartaal 2021																																													
Verhuiskostenvergoeding	€ 6.206,-- (prijspeil februari 2019). Deze vergoeding is voor iedereen gelijk en wordt gezien als belastbaar inkomen.																																													

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. We lichten hieronder iedere stap toe.

1. Check basisregistratie personen 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. Per 1 juli 2020 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.

1 Opvragen uittreksel bevolkingsregister door Vestia

Bij de Basis Registratie 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 woonbegeleiders Luc Jonker en Tuba Durmus - Alkis van Vestia bezoeken u persoonlijk. Zij bespreken met u:

- Inventariseren op juiste persoonsgegevens,
- 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 en inventariseren 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 via Woonnet Rijnmond.

U kunt reageren via internet op www.woonnetrijnmond.nl

- Elke dag vindt u om 20.00 uur nieuwe woningen aangeboden 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.

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? Ook dan kunt u terecht 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 € 607,46 (1 en 2 persoonshuishoudens) of € 651,03 (3 of meer persoonshuishoudens) (Prijspeil 2019). In de bijlage vindt u alle informatie over passend toewijzen in een schema.³

Particuliere huurwoning of koopwoning

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 € 38.035,- bruto jaarinkomen komen in aanmerking voor een voorrangsverklaring (huisvestingsverordening gemeente Rotterdam) zie bijlage 4. Ligt het gezinsinkomen hoger? Dan komt u dus 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 woning toewijzing onder woningzoekenden.⁴

2.4 Huuropzegging door Vestia

De verwachting is, per juli 2020 ontvangt u van ons een formeel aangetekende brief. In deze brief zegt Vestia de huur op basis van dringend eigen gebruik. Dit is een formele stap die wij verplicht moeten nemen op basis van de huurwetgeving. De opzegtermijn door Vestia is tenminste 3 maanden. Voor elk jaar dat u in de woning woont komt er een maand bij. Tot in totaal een maximale opzegtermijn van 6 maanden. Als u bijvoorbeeld 2 jaar in de woning woont, is de opzegtermijn van Vestia 3+2=5 maanden. 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

2.6 Terugkeer garantie

Vestia heeft besloten om 20 woningen beschikbaar te stellen voor bewoners met een bescheiden inkomen. Dit zijn bewoners die vallen onder de sociale huur sector. Het toewijzen van deze woningen zal op basis van huidige woonduur (geldige huurovereenkomst) gaan. Bijvoorbeeld, een bewoner die 30 jaar in het Patrimonium's Hof woont, heeft voorrang op iemand die 5 jaar in het Patrimonium's Hof woont.

Voor bewoners met een hoog inkomen die in de vrije huursector zullen moeten huren (passend toewijzen), kunnen indien zij willen terug naar een gerenoveerde woning in het Patrimonium's Hof. Uiteraard moeten uw inkomensgegevens en gezinsgrootte passend zijn voor de woning wanneer u wilt terugkeren.

Tijdelijke woonruimte

Bewoners die willen terugkeren naar een woning in het Patrimonium's Hof, moeten zich wel realiseren, dat zij 1,5 jaar gebruik dienen te maken van een tijdelijke woning. Dat betekent ook dat u 2 keer dient te verhuizen. De huurprijs van de wisselwoning is gelijk aan de huur van de oude woning. De beëindigingsdatum van de verlaten woning is gelijk aan de huuringangsdatum van de wisselwoning. Het opleveren van de oude woning dient in overleg met de verhuurmakelaar te geschieden.

Mocht blijken dat de aannemer gefaseerd de werkzaamheden kan uitvoeren, dan kan het zijn afhankelijk waar de werkzaamheden starten, misschien enkele bewoners direct kunnen doorstromen naar een gerenoveerde woning.

De verhuiskostenvergoeding blijft hetzelfde € 6206,- euro. De uitbetaling zal anders geschieden, bij opzeggen van de oude woning € 3000,- euro en bij terugkeer naar de gerenoveerde woning € 3206,- euro na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst.

Huurprijzen en Inkomen

Tijdens onze huisbezoeken vragen wij inkomen gegevens 2018 en geven wij informatie op basis van passend toewijzen regelgeving 2019. Vestia is verplicht om de woningen passend toe te wijzen. De oplevering van de woningen zullen pas in 2022/2023 plaats vinden en worden verhuurd tegen de dan geldende regelgeving van passend toewijzen 2022/2023.

3. Financiële regelingen

3.1 Verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten. De tegemoetkoming verhuiskosten is per februari 2019 € 6.206,-. Dit bedrag wordt jaarlijks herzien met eventueel een bijstelling in verband met prijsstijgingen.

Vestia betaalt de tegemoetkoming in twee termijnen uit. De eerste termijn (€ 4.000,-) bij opzegging van de huurovereenkomst en de tweede termijn (€ 2.206,-) bij oplevering van nette en lege woning.

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.

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

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 maand huur terug na de datum waarop uw huurcontract eindigt. U betaalt over de laatste maand van uw opgezegde woning dus geen huur. De verhuurmakelaar zal na inlevering van de sleutels een betalingsopdracht restitutie laatste maand maken.

3.3 Geen huurverhoging

Zodra de herhuisvesting is gestart, verhogen we de huurprijs niet meer. Daarom heeft u per 1 juli 2019 geen huurverhoging meer gekregen. Als u er dan nog woont, blijft de huurprijs van uw huidige woning hetzelfde.

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 persoonlijk 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 slechts 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 2019):

U krijgt geen huurtoeslag als de subsidiabele huur hoger is dan € 720,42.

Eénpersoonshuishoudens krijgen geen huurtoeslag als het inkomen hoger is dan € 22.700,-.

Meerpersoonshuishoudens krijgen geen huurtoeslag als het inkomen hoger is dan € 30.825,-.

Voor huurders ouder dan de AOW-leeftijd, geldt voor een éénpersoonshuishouden een inkomensgrens van € 22.675,- en voor een meerpersoonshuishouden een inkomensgrens van € 30.800,-.

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

In enkele bijzondere situaties krijgt u ook huurtoeslag 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

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.

De wettelijke regels met de huurprijzen, de grenzen en inkomensgrenzen zijn recent aangescherpt. Het is vrij ingewikkeld. Vestia is goed op de hoogte van deze regels. Uw vaste contactpersoonlijk die u krijgt toegewezen kan u verder helpen als u vragen hierover 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 in sommige gevallen een vergoeding hiervoor krijgen. U leest in de bijlage⁵ 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 bij de verhuurmakelaar aangeven welke voorzieningen u zelf heeft aangebracht. Bijvoorbeeld een extra wastafel, een keukenblok, een ligbad, een combiketel en dergelijke. Voor bewoners die korter van 5 jaar in het complex wonen, zal Vestia in overleg met de huurder bekijken of een extra vergoeding van toepassing is. 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 natuurlijk 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 dan 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 medehuurlers (zoals echtgenoten, geregistreerde partners en/of personen die het medehuurlerschap 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 eventuele 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 wel rekening mee dat u de afspraak ruim van te voren 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 bevinden zich in de keuken, 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 verwijdt 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.

6. Bewonersparticipatie

Vestia hecht veel waarde aan bewoners betrokkenheid. Het verkrijgen van goede input en medewerking van bewoners is veelal hard nodig om een renovatieproject te doen slagen.

6.1 Contactgroep/bewonerscommissie

De contactgroep/bewonerscommissie Patrimonium's Hof is voor Vestia de gesprekspartner bij de renovatie van uw woongebouw. Zij vertegenwoordigt de belangen van bewoners en dient namens de bewoners de ideeën en voorstellen in. Zij zorgt ervoor dat bewoners van de Patrimonium's Hof zo goed mogelijk in staat worden gesteld hun inbreng te geven. Met de contactgroep/bewonerscommissie worden afspraken gemaakt over:

- De wijze waarop bewoners vertegenwoordigd zijn tijdens de renovatie van de woningen.
- Zij krijgen informatie(benodigde stukken) over renovatieproces.
- Het sociaalplan is in samenwerking met de contactgroep/bewonerscommissie samengesteld.
- 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, zowel door Vestia als door de contactgroep/bewonerscommissie.

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

6.2 Communicatie met bewoners

Vestia en de contactgroep/bewonerscommissie informeren bewoners regelmatig schriftelijk over de voortgang van het project en andere relevantie 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 Patrimonium's Hof en de directe woonomgeving.

7.1 Reparatie melding

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 VLS. 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

Vanaf 3 februari 2020, Balsemienstraat 16b

Spreekuur: maandag tot en met donderdag van 9:00 uur tot 10:00 uur.

U kunt zonder afspraak bij dit spreekuur binnenlopen voor al uw vragen over de renovatie 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 Luc Jonker of Tuba Durmus-Alkis. Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 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 Patrimonium's Hof, een huisvestingsvergunning bezit en ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie (bevolkingsregister) op het adres in Patrimonium's Hof. 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 de renovatie moet verhuizen en 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 door middel van 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

Bezoekadressen:

Hilledijk 71, Rotterdam

Open: maandag tot en met vrijdag van 8:30 uur tot 16:30 uur

Vanaf 3 februari 2020, Balsemienstraat 16b

Spreekuur: maandag tot en met donderdag van 9:00 uur tot 10:00 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

Telefoon: 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 1 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.

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 tabellen kunt u nagaan welk zoekprofiel in uw situatie van toepassing is.

Huidige woning	Urgentie Voor:						
	Eengezinswoning	Benedenwoning	Maisonette (voordeur BG)	Maisonette (voordeur 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 (voordeur bg)		✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel	✓ wel
Maisonette (voordeur 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, gelet op de zorg van het inwonende kind of de inwonende kinderen, daaraan 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 600 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 kunnen huren. Woningcorporaties zijn verplicht om zich aan de nieuwe toewijzingsregels te houden.

Op welke woning 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 woning³ waarop u wilt reageren is maximaal:
Eénpersoonshuishouden (vanaf 18 jaar) met een inkomen ¹ van maximaal € 22.700	€ 607,46 ²
Eénpersoonshuishouden (boven de AOW-leeftijd met een inkomen van maximaal € 22.375	€ 607,46
Tweepersoonshuishouden (onder de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 607,46
Tweepersoonshuishouden (boven de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 607,46
Drie- of meerpersoonshuishouden (onder de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 651,03
Drie- of meerpersoonshuishouden (boven de AOW-leeftijd) met een inkomen van maximaal € 30.400	€ 651,03

¹ 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 wél het inkomen van de kinderen mee.)

² kale huurprijs, dus exclusief eventuele servicekosten

Voor alle genoemde bedragen geldt het prijspeil van 2019. 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.wwonnet.rijnmond.nl is als volgt:

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

CONCEPT

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 normale verhuizingen, wijkt op sommige onderdelen af van de uitgangspunten als de woning ingrijpend gerenoveerd 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 (ZAV) moeten aangebracht zijn voordat Vestia aan de huurders kenbaar heeft gemaakt de woning te willen 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 doe-het-zelf-werkzaamheden. 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.
5. Voor bewoners die korter dan 5 jaar in het Patrimonium's Hof zijn komen wonen, zal in overleg met de opzichter of verhuurmakelaar gekeken worden naar een extra vergoeding tot een maximum van € 1000,- euro afhankelijk van de investering.

Vergoeding en Afschrijvingen ZAV (peildatum 1-1-2019)			
Omschrijving ZAV	Maximale vergoeding	Afschrijvings- termijn (jaren)	Afschrijving per jaar
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	€ 3.000, -	15	€ 200,-
Plaatsen van inbouwapparatuur keuken	€ 1.000, -	5	€ 200,-
Plaatsen van een ligbad	€ 1.000, -	15	€ 67,-
Aanbrengen van een individuele CV	€ 4.000, -	15	€ 267,-
Plaatsen van dubbel glas	€ 100, - / m ²	10	€ 10,- / m ²
Zonwering	Geen vergoeding	n.v.t.	n.v.t.
Aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie	€ 40, - / m ²	15	€ 2,7 / m ²

CONCEPT