

Uitgangspuntenovereenkomst stedelijk sociaal statuut Rotterdam

Corporaties – Huurdersorganisaties – Gemeente Rotterdam

10 maart 2022

1. Inleiding

In Rotterdam willen we op een goede manier met elkaar omgaan bij noodzakelijke grote ingrepen in de woningvoorraad. Afgelopen jaren is naar aanleiding van een aantal herstructureringsprojecten in Rotterdam een discussie ontstaan over de rol van bewoners in dit soort projecten. Hoewel veelal erkend wordt dat kwaliteitsverbetering nodig is, is er wel kritiek over het moment en de wijze waarop bewoners betrokken worden en de invloed die zij uit kunnen oefenen. **Bewoners voelen zich niet gehoord en hebben onvoldoende zicht op hun rechten en mogelijkheden.** Door bewoners in een vroeg stadium mee te nemen in de plannen en het proces zijn ze beter op de hoogte van hun positie met als gevolg minder onrust, angst en onzekerheid.

Om de positie en de rechten van de huurders van de corporaties en particulieren op projectniveau goed te regelen willen we deze vastleggen in een stedelijk sociaal statuut. In het sociaal statuut worden afspraken gemaakt over de verschillende mogelijke ingrepen aan de woningen. In de opmaat daartoe bepalen we de richting die we vastleggen in een Uitgangspuntenovereenkomst. Het is een product van mooie en indringende gesprekken tussen drie partijen: Rotterdamse corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Rotterdam.

Van waaruit vertrekken we?

Een stedelijk sociaal statuut is aangekondigd in de brief van de gemeente over Stadsvernieuwing 2.0. Eerder was het ontbreken van een stedelijk sociaal statuut in Rotterdam al aangekaart door het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH) en Recht op de Stad.

Wat hebben we al?

Een stedelijk sociaal statuut is nieuw. De meeste corporaties hebben de rechten voor hun huurders bij herstructurering geregeld. Deze rechten nemen we mee bij het opstellen van een statuut. Huurders mogen bij een stedelijk statuut er niet op achteruit gaan ten opzichte van de huidige afspraken die huurdersorganisaties met hun corporaties hebben gemaakt.

De gemeente en corporaties hebben in 2018 *Kaderafspraken Herhuisvesting* gemaakt, die een vangnetregeling bieden voor particuliere huurders. Bij het opstellen van het stedelijke sociaal statuut nemen we deze afspraken over en vullen we op onderdelen aan.

2. Doel en opgaven

Doel

Deze uitgangspuntenovereenkomst levert de hoofdlijnen voor een stedelijk sociaal statuut. We beschrijven daarnaast hoe we tot een sociaal statuut willen komen.-

Opgaven

De opgave is het maken van een gezamenlijk sociaal statuut voor Rotterdam. Daarin staan voor alle partijen dezelfde afspraken om op terug te vallen bij herstructurering. Daarbij gaat het om rechten, plichten en rollen van bewoners, de verhuurders en de gemeente bij grote ingrepen aan de woning.

3. Partijen

Het stedelijk sociaal statuut komt tot stand door een samenwerking van drie partijen; de Rotterdamse woningcorporaties, hun huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Rotterdam. Bij het opstellen van een sociaal statuut zitten we aan tafel met een opdracht vanuit onze achterban. Elke partij zorgt voor draagvlak binnen zijn achterban.

Particuliere verhuurders zijn in dit stadium nog niet betrokken bij het maken van een stedelijk sociaal statuut. Op termijn zou het aantal partijen kunnen uitbreiden. Daardoor zouden ook huurders in de particuliere voorraad een beroep op het stedelijk sociaal statuut kunnen doen.

Er zijn in deze stad meer partijen die zich betrokken voelen bij de herstructurering van woningen. Deze organisaties zitten niet aan tafel bij het opstellen van een statuut. Deze partijen kunnen om advies gevraagd worden.

4. Beleidskaders en wettelijke kaders

Rechten voor bewoners op basis van Overlegwet en Burgerlijk Wetboek

In de *Overlegwet* (officieel: Wet op het overleg huurders verhuurder) is een aantal rechten van huurders vastgelegd. Op grond van die wet hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies onder andere het recht op informatie van hun verhuurder, het recht op overleg en om advies uit te brengen over het beleid van de verhuurder en het recht op ondersteuning. In het Burgerlijk wetboek (en Woningwet) zijn daarnaast bepalingen opgenomen in relatie tot sloop en het uitvoeren van ingrijpende voorzieningen.

Stadsvernieuwing 2.0: samen met de stad

De gemeente Rotterdam heeft in een brief een nieuwe fase van stadsvernieuwing aangekondigd. Onder de naam van *Stadsvernieuwing 2.0: Samen met de stad*, wil de gemeente samen met bewoners optrekken om de vernieuwing van de stad vorm te geven. Daarbij wordt gezocht naar andere vormen van bewonersbetrokkenheid. In deze brief wordt ook een stedelijk sociaal statuut aangekondigd waarin concrete afspraken komen over de rechten bij herstructurering van zowel mensen in de corporatievoorraad als in de particuliere koop- en huurvoorraad.

5. Waarden

Een sociaal statuut regelt hoe huurders, corporaties en gemeente met elkaar omgaan bij herstructurering.

Uitgangspunten hierbij zijn:

Respectvol: we nemen elkaar serieus en hebben oog voor elkaars belang.

- Behulpzaam: we proberen onzekerheden bij elkaar weg te nemen door het geven van duidelijke en volledige informatie.
- Eerlijk: we zijn eerlijk naar elkaar en werken samen. We hebben vertrouwen in elkaar.
- Gelijkwaardig: hoewel we verschillende verantwoordelijkheden hebben, zitten we aan tafel op basis van gelijkwaardigheid.
- Transparant: zowel naar elkaar als met onze achterban communiceren we open en duidelijk.

Deze waarden willen we ook hanteren bij het opstellen van een sociaal statuut.

6. Opzet

De afspraken in het stedelijk sociaal statuut gaan over de positie van de huurder die centraal staat bij herstructureringsprojecten: sloop, renovatie en (groot) onderhoud.

Per project wordt aanvullend door corporaties in overleg met bewonersvertegenwoordiging een sociaal plan opgesteld. In het stedelijk sociaal statuut maken we afspraken over wanneer en op welke manier het sociaal plan wordt vormgegeven.

De afspraken in het stedelijk sociaal statuut gaan over de volgende typen ingrepen die omschreven zijn in landelijke wetgeving, nl.

- Sloop
- Renovatie
- (Groot)onderhoud

Met betrekking tot bovenstaande ingrepen zullen rechten, plichten en aanvullende procesafspraken verder worden ingevuld en uitgewerkt.

De afspraken in het stedelijk sociaal statuut gaan over de drie verschillende fases in een project namelijk een oriëntatiefase, ontwikkelfase en uitvoeringsfase. Voor elke fase wordt bepaald hoe en wanneer bewoners worden betrokken. Uitgangspunt is om bewoners zo vroeg mogelijk te betrekken. Dat is voordat er over een project een definitief besluit is genomen.

De afspraken in het stedelijk sociaal statuut gaan niet over hoe bewoners worden betrokken bij stedenbouwkundige visies of wijkvisies die door de gemeente worden gemaakt.

Parallel aan het stedelijk sociaal statuut ontwikkelt de gemeente, samen met zorgorganisaties, welzijn en corporaties, aanpak voor sociale ondersteuning van bewoners in de herstructurering. Daarbij staan continuïteit van zorg en begeleiding en toeleiding van nieuwe zorgvragen, ook op het nieuwe woonadres, centraal.

7. Hoofdpijnen

Ondersteuning

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben vanuit de *Overlegwet* recht op financiële ondersteuning van de corporaties bij herstructureringsprojecten om hun werk te doen. Niet-georganiseerde huurders hebben dit recht niet. Partijen onderzoeken bij het opstellen van een stedelijk sociaal statuut of er aanvullend behoefte is aan ondersteuning vanuit de gemeente of corporaties. We bespreken de verwachtingen en er zal ook een financiële afweging gemaakt worden. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. In het onderzoek nemen we ook de behoefte mee aan procesmatige ondersteuning in de wijk, waar ook anderen dan bewoners van corporatiewoningen een beroep op kunnen doen.

Herhuisvesting in de wijk

In geval van uitverhuizing bij een project is er sprake van herhuisvesting van bewoners. Daarvoor gelden een aantal spelregels:

- Huurders met een vast huurcontract hebben bij herstructurering altijd recht op een andere woning. De onzekerheid bij herhuisvesting voor de huurder moet zo snel mogelijk worden weggenomen.
- Bij herhuisvesting wordt recht gedaan aan de woonwensen van bewoners. De woonwens van de individuele bewoner (die passend is bij het inkomen en de huishoudenssituatie) is het uitgangspunt. In de situatie waarbij het inkomen wettelijk te hoog is voor een sociale huurwoning kan bij de toewijzing via maatwerkafspraken gebruik gemaakt worden van de ruimte in de toewijzingsnorm.
- Individuele aandacht en begeleiding door verhuurder en gemeente staat voorop. Daarbij willen de partijen zo nodig aanvullende afspraken maken over ouderen en huurders met een extra zorg behoefte.
- De verhuurder levert een 100% inspanning om aan reële woonwensen tegemoet te komen.

- De huurder heeft - als daar de wens toe is - recht op herhuisvesting of terugkeer zo dicht als mogelijk bij de oorspronkelijke woning. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij door een specifieke woonwens of de samenstelling van de woningvoorraad ter plaatse naar een alternatieve oplossing gezocht zal moeten worden.
- De verhuurder overlegt periodiek met de bewoner zolang het herhuisvestingsproces doorloopt.

Spijtoptantenregeling

Soms kan een huurder moeilijk aarden in zijn nieuwe leefomgeving. Voor deze huurders wordt in het sociaal statuut een spijtoptantenregeling uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid.

Particuliere huurders

Aanvullend op de bestaande *Kaderafspraken Herhuisvesting* (2018) rondom herhuisvesting van particuliere huurders worden door de gemeente en corporaties procesafspraken gemaakt over een mogelijke extra inspanning van corporaties voor het (her)huisvesten van particuliere huurders, buiten het sociale segment en eigenaar-bewoners. Daarbij kijken we naar de impact op de beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden.

Verbetering leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid gedurende de herstructurering is een aandachtspunt van alle partijen en er wordt naar creatieve oplossingen gezocht om het woonplezier en kwaliteit van dagelijks leven te behouden. We maken procesafspraken over tijdelijke verhuur en leegstandsbeheer, tijdens de periode van uitverhuizen.

Geschillenregeling

In het sociaal statuut nemen we een aparte geschillenregeling op, waarbij de rol van de huurders, corporaties en gemeente wordt uitgewerkt.

8. Hoe verder?

In deze overeenkomst staan de hoofdlijnen. Die worden hierna verder uitgewerkt, nadere invulling van deze uitgangspunten komen in het stedelijk sociaal statuut. Het streven is om in de 2e helft 2022 een sociaal statuut op te leveren. We willen een stedelijk sociaal statuut die goed leesbaar is en op internet gemakkelijk kan worden gevonden.