



Sociaal Plan Pompenburg/Doelstraat

Herhuisvesting en tegemoetkoming
verhuis- en herinrichtingskosten
bij sloop en nieuwbouw

Inhoud

1. Wat is een sociaal plan?
2. Afspraken RISE
3. Een nieuwe woning in RISE
4. Begeleiding naar een nieuwe woning buiten RISE
5. Reserveringsovereenkomst
6. Opzeggen huurovereenkomst
7. Verhuizen
8. Tijdelijke woning voor bewoners fase 1 - Doelstraat
9. Opleveren huidige en tijdelijke woningen
10. Spijtoptantenregeling
11. Prettig wonen
12. Bijzondere omstandigheden
13. Niet tevreden over onze dienstverlening?
14. Contact

Beste bewoners,

／ Voor u ligt het sociaal plan Pompenburg-Doelstraat. U krijgt dit sociaal plan omdat Havensteder het gebouw waarin u woont wil slopen. We willen dit doen omdat er ruim 1.400 nieuwe woningen voor terugkomen op deze plek, waarvan tenminste 226 sociale huurwoningen. De ambitie van Havensteder is om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Zo komen er meer woningen in de stad en die zijn hard nodig. ／

Als u besluit mee te verhuizen naar RISE staat er straks een ruime, energiezuinige woning voor u klaar met nieuwe badkamer en keuken. Als u toch liever wilt verhuizen naar een andere woning, dan helpen wij u daarmee.

In het plan staat:

- Op welke financiële regelingen u recht hebt
- Hoe u geholpen wordt bij de verhuizing
- Hoe u kunt aangeven waar u straks wilt wonen
- Of het nodig is dat u tijdelijk ergens anders moet wonen
- Hoe Havensteder lege woningen tijdelijk verhuurt
- En hoe Havensteder ervoor zorgt dat u, tijdens de sloop en nieuwbouw, prettig kan blijven wonen.

Dit sociaal plan maakten we samen met bewoners. We organiseerden bijeenkomsten waar veel bewoners aanwezig waren. En we voerden persoonlijke gesprekken. Zo haalden we bij u en uw burens uw wensen, zorgen en vragen op. Die verwerkten we

zoveel mogelijk in het plan. Ook de afspraken die Havensteder maakte met bewonersvereniging Delftse Poort en bewonerscommissie Behoud de Pompenburg verwerkten we in het plan.

Verhuizen is behoorlijk ingrijpend. Dat begrijpen we goed. Wij begeleiden u zo goed mogelijk naar uw nieuwe woning en hopen dat u er dan nog vele jaren woonplezier op deze mooie plek in het hart van onze mooie stad.

Lees dit plan goed door. Bij vragen staan onze sociaal begeleiders voor u klaar om u te helpen.

Met vriendelijke groet,

Renske Zwart
Directeur Wonen



UITLEGVIDEO'S

Sociaal plan
Pompenburg-
Doelstraat

1. Wat is een sociaal plan?

／ Een sociaal plan is een overeenkomst tussen Woningstichting Havensteder en bewoners van een wijk of straat waar sloop, een grootschalige renovatie of groot onderhoud plaatsvindt. Het sociaal plan behandelt de rechten en plichten van de betrokken huurders of bewoners en Woningstichting Havensteder voor en tijdens de ontwikkeling van de plannen en na de uitvoering daarvan. Door het opstellen van het sociaal plan voldoet Havensteder aan haar verplichting zoals omschreven in artikel 55b, lid 1 van de Woningwet. Het sociaal plan is aanvullend op de wettelijke verplichtingen die gelden bij het ontbinden van een huurovereenkomst. ／

1.1 VOOR WIE IS HET SOCIAAL PLAN?

Het sociaal plan is voor de huurders van Pompenburg 406 – 632 en Doelstraat 5 -227, te Rotterdam.

De rechten en plichten in het plan gelden voor de huurders waar de naam op de huurovereenkomst staat (hoofdhuurder) en voor de leden van hun huishouding die:

- Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben die ingegaan is vóór 30 maart 2022.
- Bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven op 30 maart 2022.
- Daadwerkelijk de woning bewonen op 30 maart 2022.

1.2 BEGIN- EN EINDDATUM SOCIAAL PLAN

Het sociaal plan Pompenburg/Doelstraat geldt vanaf 29 mei 2023.

Het sociaal plan eindigt 4 weken na verhuizing van de laatste woning in de RISE-toren van Havensteder.

Voor bewoners die ervoor kiezen definitief naar een andere locatie te verhuizen, eindigt het sociaal plan 4 weken na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst en het ontvangen van de sleutel van

de nieuwe woning. Deze bewoners kunnen wel gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Zie hoofdstuk 10 voor meer uitleg.



UITLEGVIDEO

Wat is een sociaal plan?

1.3 FASERING IN SLOOP

De sloop van het gebouw bestaat uit twee fases. Als eerste worden 56 woningen aan de Doelstraat gesloopt. Dat noemen we fase 1.

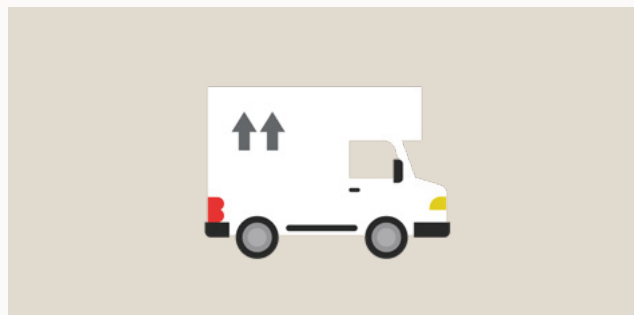
De adressen van fase 1 zijn:

- Doelstraat 15 tot en met 27
- Doelstraat 39 tot en met 51
- Doelstraat 63 tot en met 75
- Doelstraat 87 tot en met 99
- Doelstraat 111 tot en met 123
- Doelstraat 135 tot en met 147
- Doelstraat 159 tot en met 171
- Doelstraat 183 tot en met 195

Fase 2 zijn de overige 170 woningen aan de Pompenburg en een deel van de Doelstraat.

1.4 FASE 1 - TWEE KEER VERHUIZEN

De 56 huurders van fase 1 verhuizen tijdelijk naar een woning in de Cooltower, een woning aan de Pompenburg-Doelstraat van fase 2 (bij voldoende beschikbaarheid) of een andere wisselwoning van Havensteder (bij voldoende beschikbaarheid). Als de woontoren van Havensteder klaar is, verhuizen zij naar hun nieuwe woning in RISE. Voor bewoners van fase 1 gelden extra afspraken over financiële vergoedingen, de extra verhuizing en de wisselwoning.



1.5 FASE 2 - EEN KEER VERHUIZEN

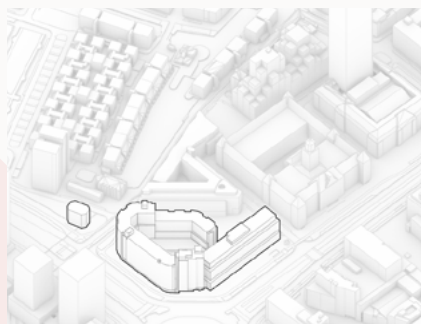
Bewoners van fase 2 kunnen in hun woning blijven wonen tot aan de oplevering van de nieuwbouw. Zij verhuizen straks in één keer naar de nieuwbouw. De woningen van fase 2 zijn de 170 woningen aan de Pompenburg en een deel van de Doelstraat.



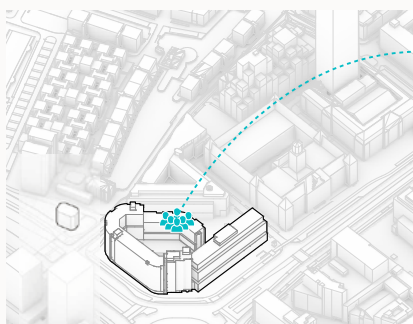
UITLEGVIDEO

Moet ik een of twee keer verhuizen?

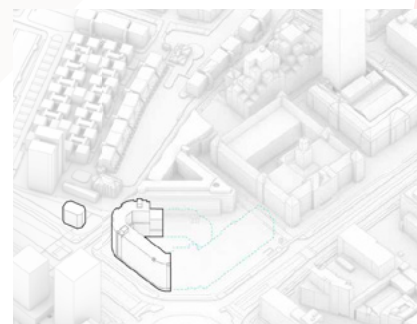
Bouwfasering



Bestaande situatie

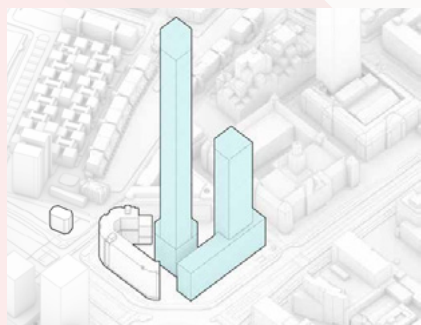


Verhuizen fase 1 (56 woningen Doelstraat)
Naar tijdelijke woningen (Cooltower)



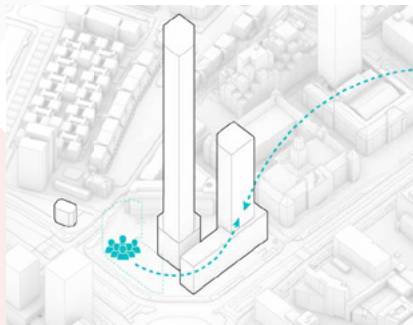
Start sloop

- Sloop Coolsingel 6, Hofplein 33
- Sloop deel Havensteder

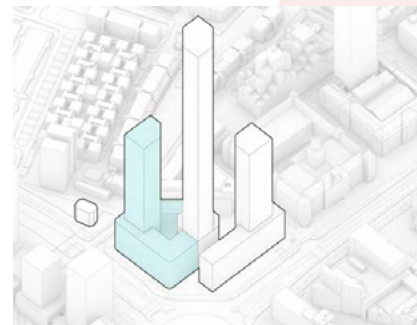


Start bouw

- Bouw Coolsingeltoren en Hofpleintoren
- Bouw eerste deel parkeergarage



Start sloop gebouw Pompenburg-Doelstraat
Bewoners uit fase 1 en fase 2 verhuizen naar de nieuwbouw van Havensteder in RISE.



Start bouw derde toren RISE

- Bouw kantoren en Weenatoren
- Bouw tweede deel parkeergarage

2. Afspraken RISE

／ Voor dit project zijn er extra afspraken gemaakt. De afspraken staan opgeschreven in dit hoofdstuk. ／

2.1 IEDEREEN KAN TERUGKEREN

Alle huidige huurders kunnen terugkeren in de sociale nieuwbouwwoningen van RISE. Voorwaarde is dat u:

- Een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd met een ingangsdatum vóór 30 maart 2022
- Bij de gemeente stond ingeschreven op dit adres op 30 maart 2022
- in de woning woont op 30 maart 2022.

2.2 HUUROVEREENKOMST ONBEPAALED TIJD

Voor de nieuwbouw in RISE sluiten we met u een nieuwe huurovereenkomst af voor onbepaalde tijd, met de dan geldende huurvoorwaarden.

2.3 JAARLIJKSE HUURVERHOOGING

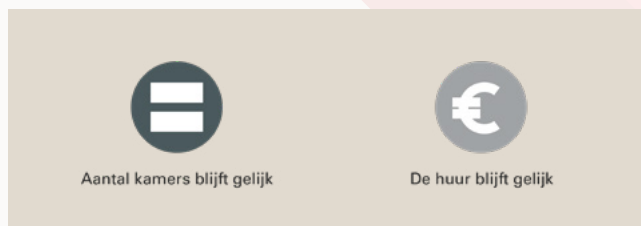
De jaarlijkse wettelijke huurverhoging op 1 juli blijft ook bij ingang van het sociaal plan van toepassing. Hoe hoog de huurverhoging zal zijn is afhankelijk van het dan geldende huurbeleid. Het huurbeleid stemmen we elk jaar af met huurderskoepel De Brug.

2.4 ZELFDE AANTAL KAMERS, ZELFDE HUUR

Als u verhuist naar een woning van Havensteder met hetzelfde aantal kamers, blijft uw huur (exclusief servicekosten) gelijk. Het gaat om de huur die u op het moment van verhuizen betaalt.

2.5 MEER OF MINDER KAMERS, HUUR OMHOOG OF OMLAAG

Heeft uw tijdelijke of nieuwe woning minder kamers, dan gaat uw huur met € 66,- per kamer omlaag. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. In een aantal uitzonderlijke situaties heeft uw tijdelijke of nieuwe woning meer kamers. Is dat het geval, dan gaat uw huur met € 66,- per kamer omhoog. De sociaal begeleiders bespreken bij het aanbod van de woning met u of uw huur verhoogd of verlaagd wordt.



2.6 GEEN EXTRA HUURVERHOOGING VOOR SCHEEFHUURDERS

Ook huurders die teveel verdienen voor een sociale huurwoning (dat noemen we scheefhuurders) verhuizen met de huur die zij op dat moment betalen. Dat geldt voor een verhuizing naar RISE of voor een verhuizing naar een andere woning van Havensteder via directe bemiddeling.

2.7 GEEN ADMINISTRATIEKOSTEN

U betaalt geen administratiekosten als u een andere (tijdelijke) woning van Havensteder accepteert.

2.8 GEEN DUBBELE HUUR BIJ VERHUIZING

U heeft 8 weken de tijd om te verhuizen naar RISE. U betaalt geen dubbele huur.

2.9 HUURACHTERSTAND/VORDERINGEN

U ontvangt bij verhuizing de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Heeft u een huurachterstand, dan maken we met u afspraken over een betalingsregeling. U betaalt de lopende huur en komt de afgesproken betalingsregeling na. Doet u dat niet, dan verrekenen we de huurachterstand met de verhuiskostenvergoeding.

2.10 VERHUISKOSTENVERGOEDING

U heeft recht op een wettelijke verhuiskostenvergoeding. Op het moment van vaststellen van dit sociaal plan is de verhuiskostenvergoeding **€ 7.156 (prijspeil 2023)**. U krijgt de verhuiskostenvergoeding die geldig is op het moment dat u verhuist. Dit bedrag wordt ieder jaar door de overheid vóór 1 maart opnieuw vastgesteld.

2.11 DUBBELE VERHUISKOSTENVERGOEDING

Bewoners die twee keer moeten verhuizen krijgen twee keer een verhuiskostenvergoeding. Eén keer voor de verhuizing naar de wisselwoning. Eén keer voor de verhuizing naar RISE.

2.12 IMMATERIËLE SCHADEVERGOEDING BIJ AANVANG SLOOP EN BOUW

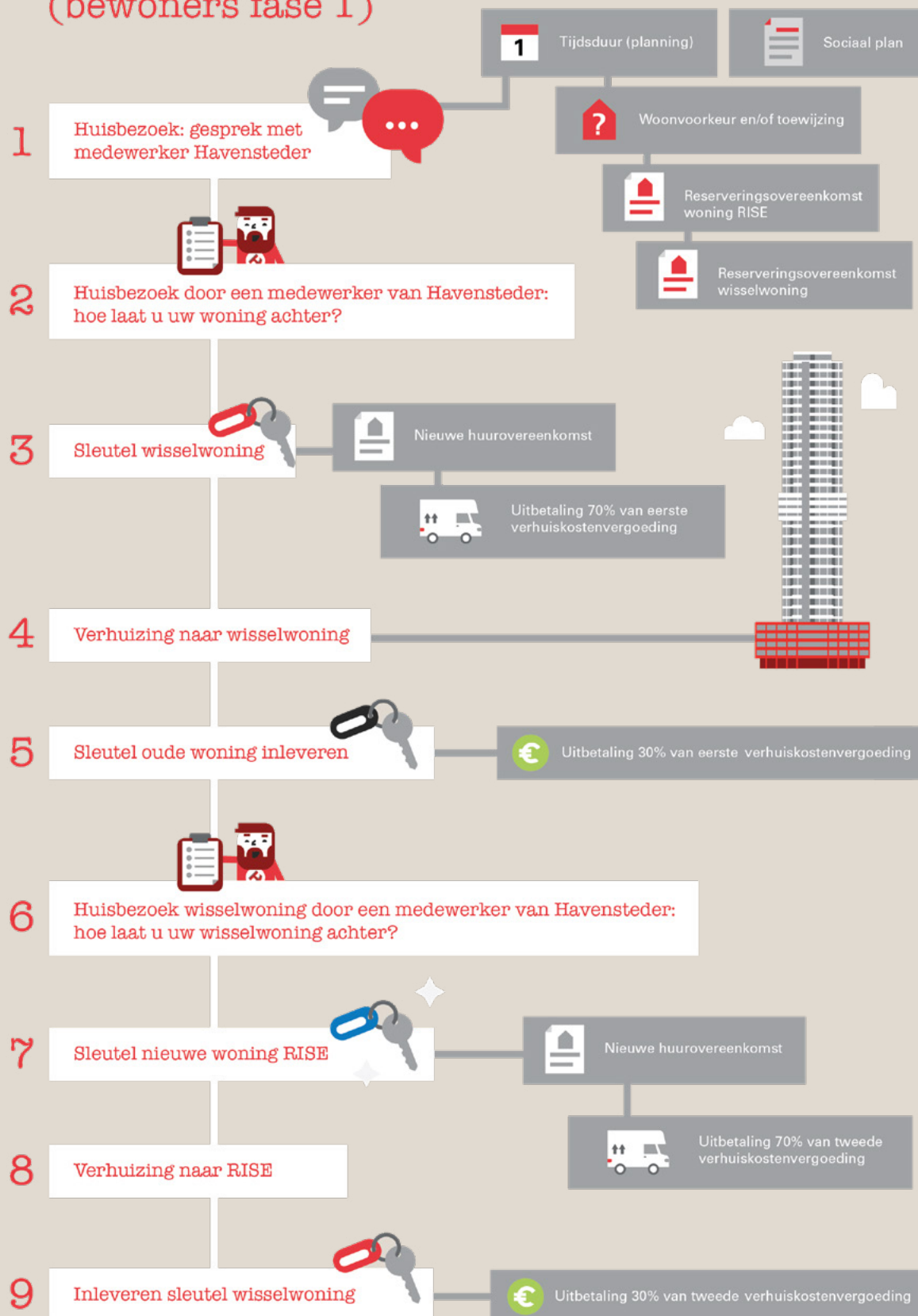
Huurders van fase 2 ontvangen, per huishouden, een éénmalige vergoeding van € 1.500,-. Voorwaarde is dat zij in de huidige flat wonen als de sloop- en bouwactiviteiten voor de nieuwbouw van de RISE-torens starten.

Bewoners uit fase 1, die intern verhuizen naar de Pompenburg-kant ontvangen deze vergoeding niet. Zij ontvangen 2x verhuiskostenvergoeding.

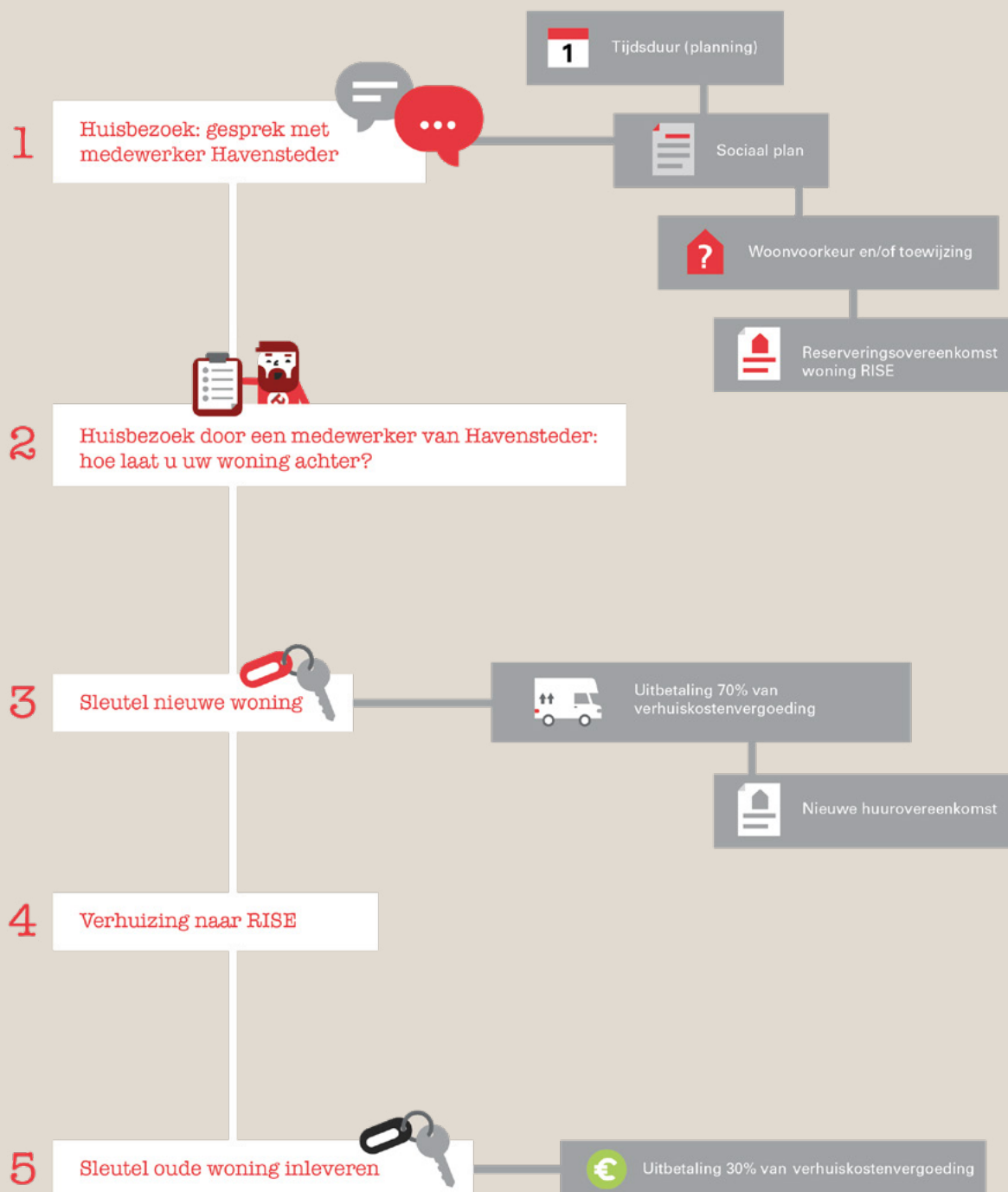


UITLEGVIDEO
Afspraken RISE

In 9 stappen naar een nieuwe woning (bewoners fase 1)



In 5 stappen naar een nieuwe woning (bewoners fase 2)



UITLEGVIDEO

Bewoners fase 1 -
In 9 stappen naar een nieuwe woning



UITLEGVIDEO

Bewoners fase 2 -
In 5 stappen naar een nieuwe woning

3. Een nieuwe woning in RISE

Door de sloop van uw huidige woning moet u verhuizen. Dat kan naar de nieuwbouw in RISE of naar een woning op een andere plek. Voor RISE spraken we af dat alle huidige huurders (met een huurovereenkomst afgesloten vóór 30 maart 2022) kunnen terugkeren in de nieuwbouw van RISE.

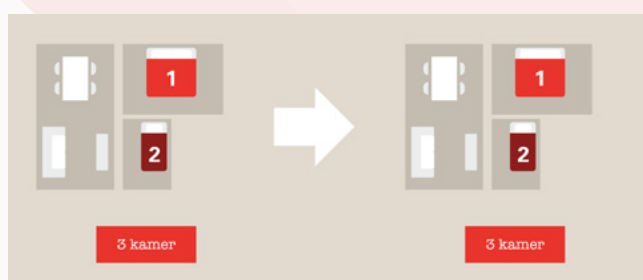
3.1 VERGELIJKBARE EN PASSENDE WONING

Bij het toewijzen van de woningen in RISE let Havensteder er op dat u een woning krijgt die past bij de grootte van uw huishouden. En vergelijkbaar is met uw huidige woning.

In sommige gevallen past de grootte van het huishouden niet bij de huidige woning.

Voor verhuizing naar RISE gelden drie uitgangspunten

1. Alle bewoners die nu in een 3-kamerwoning wonen kunnen straks verhuizen naar een 3-kamerwoning in RISE.

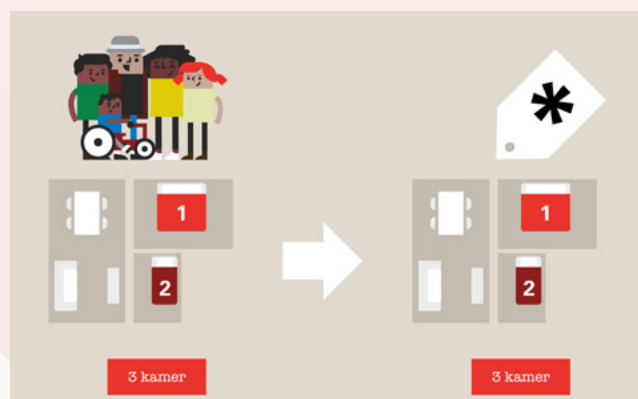


In de gesprekken met de sociaal begeleiders heeft u aangegeven hoeveel slaapkamers uw voorkeur heeft. Er zijn voldoende woningen beschikbaar om dit te realiseren. Het aantal slaapkamers moet wel passen bij de grootte van uw huishouden.

2. Kleine huishoudens, 2-persoons en 1-persoons, die nu in een 4-kamerwoning wonen, verhuizen naar een 3-kamerwoning. Zij krijgen een huurkorting van € 66 per maand. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd.



3. Grote gezinnen in een 3-kamerwoning verhuizen in RISE naar een 3-kamerwoning. Als de wens is om groter te wonen, dan passen we maatwerk toe en zoeken we naar een grotere woning buiten RISE.



In tijden van woningnood vinden we het belangrijk dat er een eerlijke verdeling van woonruimte is én we hechten er waarde aan om dit soort keuzes te blijven maken. Voor de toewijzing van woningen hanteren we de regels zoals opgeschreven in de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020.

3.2 WOONVOORKEUR

Als u ervoor kiest om mee te verhuizen naar RISE, vragen wij u om aan te geven waar u (ongeveer) in het gebouw wil gaan wonen. Dit vragen wij u voordat we de derde gespreksronde starten. Hier krijgt u persoonlijk bericht over.

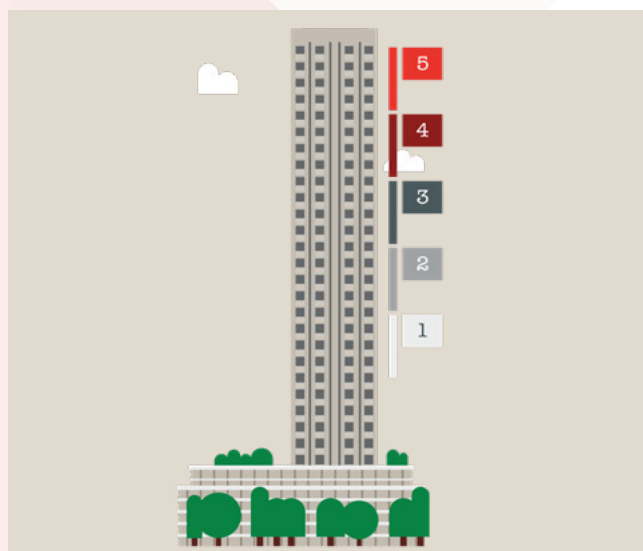
HOE KIES IK EEN WONING?

Als u in aanmerking komt voor een 2- of 3-kamerwoning in de nieuwbouw, dan heeft u twee keuzes te maken:

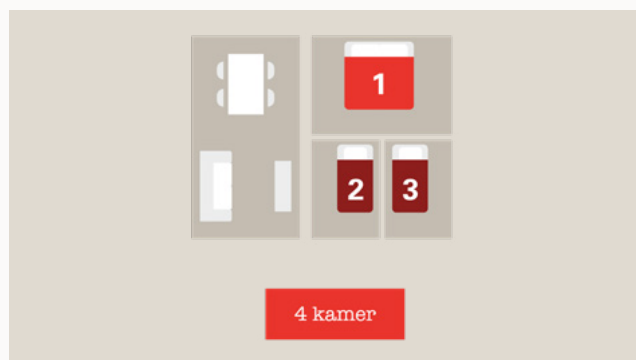
- Welk van de 2- of 3-kamerwoningen wilt u het liefst? U kunt dit op de plattegrond aangeven.



- Hoe hoog wilt u ongeveer gaan wonen?



Goed om te weten: Komt u in aanmerking voor een 4-kamerwoning? Dan kunt u alleen kiezen voor hoe hoog u ongeveer wilt wonen. Per etage is één 4-kamerwoning.



Bij het toewijzen van de woningen speelt woontijd een belangrijke rol. Als veel bewoners dezelfde voorkeur hebben, kan het zijn dat de woning van uw voorkeur aan iemand anders wordt toegewezen.

Kunt u vanwege medische en/of psychische redenen niet in bepaalde woningen wonen, dan kunt u voorrang krijgen. U moet hiervoor een bewijs van een medisch specialist kunnen overhandigen.



UITLEGVIDEO
Peildatum 30
maart 2022



UITLEGVIDEO
Voor iedereen
een woning
in RISE

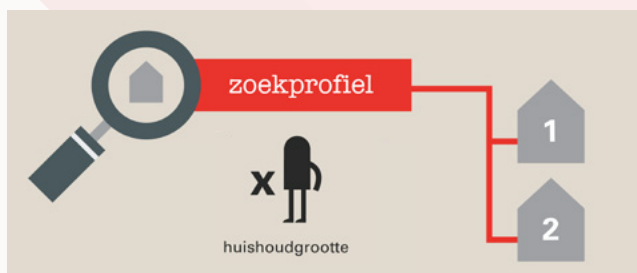
4. Begeleiding naar een nieuwe woning buiten RISE

U kunt er ook voor kiezen om te verhuizen naar een woning buiten RISE. Ook dan geldt dit sociaal plan. De zoektocht naar een woning buiten RISE kan via directe bemiddeling of zelf zoeken met urgentie. /

4.1 DIRECTE BEMIDDELING

Direct bemiddelen betekent dat Havensteder u helpt bij uw zoektocht naar een andere woning. Op basis van uw zoekprofiel en huishoudgrootte zoekt Havensteder binnen het eigen woningbestand in de sociale huur een woning voor u. In uw zoekprofiel kan u aangeven in welke wijk of buurt u graag wil wonen. We raden u aan altijd meerdere wijken of buurten door te geven, omdat het aanbod van woningen beperkt is. Wij bieden u maximaal twee keer een woning aan, passend bij uw zoekprofiel.

Als Havensteder voor u bemiddelt voor een woning met hetzelfde aantal kamers, geldt de afspraak dat u verhuist met de huur die u op het moment van verhuizen betaalt.



4.2 ZELF ZOEKEN NAAR EEN WONING MET URGENTIE

Met een urgentieverklaring kunt u zelf op zoek naar een andere woning binnen het woningaanbod van Woonnet Rijnmond. Havensteder regelt de urgentieverklaring voor u.

Goed om te weten: als u een woning accepteert van een andere woningcorporatie dan kan de huurprijs hoger of lager zijn. Havensteder heeft dan geen invloed op de huurprijs. Havensteder vergoedt geen eventuele administratie- en/of bemiddelingskosten.



UITLEGVIDEO

Ik wil niet
verhuizen
naar RISE

4.3 URGENTIEVERKLARING

Havensteder maakt voor alle bewoners een urgentieverklaring aan. Met een urgentieverklaring houdt u, ook bij direct bemiddelen, uw inschrijfduur. Ook bij een verhuizing naar RISE.

De urgentieverklaring komt op uw woonpas van Woonnet Rijnmond te staan. Daar hoeft u niks voor te doen. De sociaal begeleiders van Havensteder regelen dat voor u. Als u nog geen woonpas heeft, krijgt u die ook van Havensteder.

U ontvangt per post de bevestiging van de urgentieverklaring. Op de urgentieverklaring staat de onderstaande informatie.

De urgentieverklaring heeft een looptijd van 18 maanden met een mogelijkheid tot verlenging. Die verlenging regelen wij voor u.

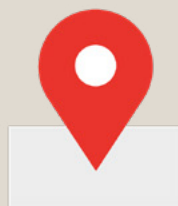
Heeft u al een woonpas? Dan krijgt u van Havensteder de kosten van uw woonpas (€ 10,-) vergoed. U krijgt deze vergoeding samen met uw verhuiskostenvergoeding. Havensteder zorgt voor de jaarlijkse verlenging van uw woonpas en betaalt deze.



aantal kamers



maximale huurprijs



het zoekgebied



welk soort woning

5. Reserveringsovereenkomst

／ De toewijzing van de woning in RISE leggen we vast in een reserveringsovereenkomst. ／

In de reserveringsovereenkomst staat dat Havensteder zich verplicht om met u – de hoofdhuurder – een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan voor een woning in woongebouw RISE. De reserveringsovereenkomst biedt u de zekerheid van een vervangende woning in de nieuwbouw. De reserveringsovereenkomst staat los van de huuropzegging.

U krijgt van Havensteder de reserveringsovereenkomst nadat u een woning in RISE is toegewezen. U ontvangt de reserveringsovereenkomst tijdens het derde gesprek met de sociaal begeleider.



UITLEGVIDEO

Doel van de reserverings-overeenkomst



Reserveringsovereenkomst huurwoning RISE

DE ONDERGETEKENDEN:

Stichting Havensteder, gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: 'verhuurder'

en

<naam>, geboren op <geboortedatum>; (en <naam> geboren op <geboortedatum> hierna (gezamenlijk) te noemen: 'huurder',

Partijen hebben gezamenlijk te noemen: 'partijen'

Overwogen het volgende:

- Huurder moet in verband met de sloop van zijn woning door verhuurder als bedoeld in artikel 7:220 lid 4 BW in samenhang met artikel 7:274 lid 1 sub c en lid 3 BW zijn woning aan de <adres> te Rotterdam verlaten en tijdelijk andere woonruimte betrekken;
- Huurder heeft verhuurder laten weten na de sloop terug te willen keren in een bij zijn gezinssituatie passende <aantal> kamerwoning gelegen in de nieuwbouw van het wooncomplex RISE, gelegen aan <adres>;
- Verhuurder daarmee heeft ingestemd;
- Partijen daarover nadere afspraken wensen te maken.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Doel van de overeenkomst

1. Reserveren van de <aantal>-kamer woning in het wooncomplex RISE gelegen aan <adres> te Rotterdam. Hierna te noemen: 'de woning'. Verplichtingen verhuurder.
2. Verhuurder verplicht zich om met huurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan voor de <aantal>-kamer woning in wooncomplex RISE gelegen aan <adres> te Rotterdam. Hierna te noemen: 'de woning'.
- 2.1 Verhuurder brengt een huurprijs in rekening van <bedrag> en een bedrag aan servicekosten van ten hoogste <bedrag>. De huurprijs is gelijk aan de huurprijs van de oorspronkelijke en gesloopte woning gelegen aan <adres>, inclusief de jaarlijkse huurverhogingen. Eventuele kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter betreffende de woning komen voor rekening van huurder.

3. Verplichtingen huurder

- 3.1 Huurder verplicht zich tot de directe oplevering van de woning op eerste verzoek van de verhuurder de huurovereenkomst in de bijbehorende algemene huurvoorwaarden met betrekking tot de woning te ondertekenen en de huurovereenkomst van de wisselwoning op te zeggen. Eventuele latere huurovereenkomst voor de nieuwe woning wordt opgesteld aan de hand van het standaardmodel van Havensteder. Daarnaast zal de meest recente versie van de algemene huurvoorwaarden van toepassing zijn op de huurovereenkomst. De inhoud van de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden is niet onderhandelbaar.

4. Reserveringsperiode

- 4.1 Verhuurder reserveert de woning tot uiterlijk 3 maanden na oplevering van de woning. In geval huurder de huurovereenkomst op dat moment niet heeft ondertekend, staat het verhuurder vrij de woning aan anderen te huur aan te bieden via het woonruimteverdelingsstelsel van de regio Rotterdam. Huurder aanvaardt geen aanspraak meer maken op de woning.
- 4.2 In dat geval komt de eventuele huurderovereenkomst voor rekening van de huurder.
- 4.3 De reservering is niet overdraagbaar aan derden daaronder begrepen leden van het gezin van huurder.



5. Einde van de reserveringsovereenkomst

- 5.1 Deze reserveringsovereenkomst eindigt:
 - bij het aangaan van de huurovereenkomst voor de woning,
 - als de huurovereenkomst voor de wisselwoning door tussenkomst van de rechter is ontbonden, dan wel de rechter beslist dat verhuurder de wisselwoning mag laten ontruimen (o.a. vanwege tekortschieten van de huurder in de nakoming van zijn verplichtingen),
 - als huurder deze reserveringsovereenkomst opzegt. Hij kan dit doen door een aangetekende brief te sturen naar Havensteder. Het adres waar huurder deze brief naar kan sturen is Scheepsmakerpassage 1 3011VH Rotterdam.
 - zodra huurder de huurovereenkomst voor de wisselwoning opzegt om te verhuizen naar een andere woning.
 - nadat drie maanden zijn verstreken na oplevering van de woning zonder dat huurder een huurovereenkomst heeft ondertekend.

6. Geschillen

- 6.1 Alle geschillen die naar aanleiding van deze reserveringsovereenkomst ontstaan worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

7. Ondertekening

- 7.1 De reserveringsovereenkomst is in tweevoud opgemaakt te <plaats> op <datum>.

Huurder,
Stichting Havensteder,
<naam>

Huurder,
<naam>
(indien van toepassing <naam andere huurder of medehuurder>)

6. Opzeggen huurovereenkomst

／ Havensteder heeft het besluit tot sloop genomen, zodat RISE gebouwd kan worden. Wij zeggen daarom de huur van uw woning op. ／

6.1 HUUROPZEGGING DRINGEND EIGEN GEBRUIK

Als een verhuurder een woning wil slopen, moet de verhuurder de huur opzeggen wegens 'dringend eigen gebruik'. Dit is wettelijk geregeld in artikel 7:274, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. U krijgt daarom van Havensteder, per hoofdhuurder, een huuropzegging.

De huuropzegging is onderdeel van het sociaal plan.

6.2 DERDE GESPREK SOCIAAL BEGELEIDERS

Onze sociaal begeleiders komen bij u langs voor een derde gesprek. Met dit sociaal plan ontvangt u ook:

- Een reserveringsovereenkomst nieuwe woning
- Een huuropzegging
- En voor bewoners fase 1: een reserveringsovereenkomst voor de wisselwoning

Na ontvangst van de huuropzegging heeft u zes weken de tijd om akkoord te gaan.

U gaat akkoord met de huuropzegging als u die met handtekening aan ons terug stuurt of bij ons inlevert. U krijgt vervolgens van ons een bevestiging van ontvangst. De reserveringsovereenkomst voor RISE en de reserveringsovereenkomst tijdelijke woning (alleen voor bewoners fase 1) staat hier los van.

Soms is het fijn om extra mensen bij het gesprek met de sociaal begeleider te hebben. U kunt dat zelf bepalen.

We kunnen ervoor zorgen dat er een tolk aanwezig kan zijn, via de tolktelefoon. Havensteder betaalt de kosten voor de tolk.

Wilt u een andere (betaalde) professional bij het gesprek dan vragen wij u dit vooraf te bespreken met de sociaal begeleiders. Wij bepalen dan of Havensteder hier de kosten voor betaalt.

6.3 U WOONT AAN DE DOELSTRAAT IN FASE 1

De woningen in de Doelstraat die tot fase 1 horen worden eerder gesloopt. Havensteder regelt voor u een tijdelijke woning. U krijgt hiervoor een nieuwe huurovereenkomst. In hoofdstuk 8 leest u meer over de tijdelijke woning.

6.4 RECHTER BIJ GEEN AKKOORD

Als u niet akkoord gaat met de huuropzegging (binnen de 6-weken-termijn) bespreken we graag met u wat uw redenen zijn. In dat gesprek informeren we u over de stappen die Havensteder gaat zetten. En laten wij u weten op welke manier u zich hier op kunt voorbereiden.

Na ons gesprek krijgt u twee weken extra om hierover na te denken. Als u na die twee weken niet akkoord gaat met de huuropzegging, dan vraagt Havensteder de rechter om het moment vast te stellen wanneer de huurovereenkomst met u eindigt.

De afspraken die in dit sociaal plan staan, blijven voor u gelden. Ook als de rechter Havensteder in het gelijk stelt.



UITLEGVIDEO

Opzeggen van de huur

7. Verhuizen

／ Verhuizen is ingrijpend. Wij helpen u daar zoveel mogelijk bij met een verhuiskostenvergoeding en een verhuisservice. Wanneer uw tijdelijke of nieuwe woning klaar is krijgt u 8 weken om te verhuizen. Eerst krijgt u de sleutel van uw nieuwe woning en maximaal 8 weken later levert u de sleutel van uw oude woning in. ／

7.1 VERHUISKOSTENVERGOEDING

U heeft recht op een wettelijke verhuiskostenvergoeding. Op het moment van vaststellen van dit sociaal plan is de verhuiskostenvergoeding **€ 7.156 (prijsspeil 2023)**. U krijgt de verhuiskostenvergoeding die geldig is op het moment dat u verhuist. Dit bedrag wordt ieder jaar door de overheid vóór 1 maart opnieuw vastgesteld.

Alle ingepakte spullen en meubels worden voor u verhuisd. U krijgt hiervoor verhuisdozen, zodat u zelf uw spullen in kunt pakken. Met een erkend verhuisbedrijf maken we hier duidelijke afspraken over.

Wanneer u twee keer moet verhuizen, kunt u twee keer gebruik maken van de verhuisservice.

7.2 UITBETALING VERHUISKOSTENVERGOEDING

We betalen de verhuiskostenvergoeding uit in twee delen. U krijgt 70% binnen 10 dagen nadat u de sleutels van de tijdelijke of nieuwe woning heeft gekregen. De overige 30% ontvangt u, als u de huidige woning correct oplevert, en u de sleutel inlevert. In hoofdstuk 9 leggen wij uit hoe wij de oplevering van uw woning regelen.

Als u in fase 1 woont geldt dit voor uw verhuizing naar uw tijdelijke woning en uw verhuizing naar de nieuwbouw RISE. U krijgt dus twee keer een verhuiskostenvergoeding.

7.3 VERHUISSERVICE

Zodra uw nieuwe woning opgeleverd wordt, gaat u ook verhuizen. Speciaal voor dit project is een verhuisservice afgesproken. Dit houdt in dat uw verhuizing voor u geregeld en betaald wordt.

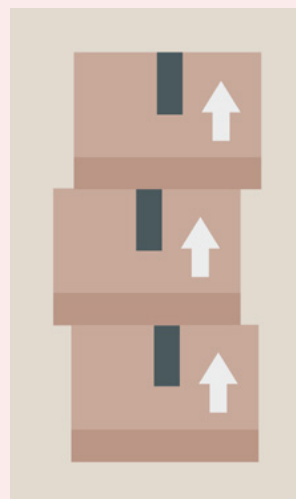
Deze service is een optie voor huurders. U bent niet verplicht om hier gebruik van te maken. Als u liever zelf uw verhuizing regelt en betaalt kan dat ook. In dat geval kan de verhuisservice niet omgezet worden in geld.

Samen met de bewonersvertegenwoordiging werken we nog aan extra hulppakketten waar u gebruik van kunt maken.

Mogelijke hulppakketten zijn:

- Een inpakservice,
- Een klushulp voor het uit elkaar halen en opnieuw in elkaar zetten van meubels,
- Een klushulp in de nieuwe woning, bijvoorbeeld voor behangen of het leggen van een vloer.

Dit is wel voor eigen kosten. U kunt dit bijvoorbeeld betalen uit de verhuiskostenvergoeding die u van ons ontvangt.



UITLEGVIDEO
Verhuisservice

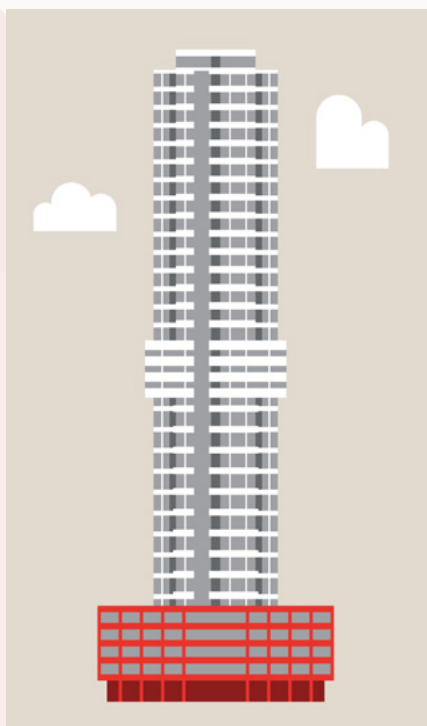
8. Tijdelijke woning voor bewoners fase 1 - Doelstraat

／ Woont u in fase 1, dan verhuist u tijdelijk naar de Cooltower.

In sommige gevallen is het mogelijk om te verhuizen naar een woning in de flat dat onderdeel is van fase 2. Dit bespreekt u met uw sociaal begeleider. Voor de tijdelijke woningen sluiten we nieuwe huurovereenkomsten af. U krijgt voor elke verhuizing een verhuiskostenvergoeding en u kunt gebruik maken van de verhuisservice (zie hoofdstuk 7). Havensteder blijft gedurende het gehele sloop- en nieuwbouwproces aanspreekpunt en verhuurder voor haar bewoners, ook in de Cooltower. ／

8.1 TOEWIJZEN WONING IN DE COOLTOWER

Het toewijzen van de tijdelijke woningen aan de Cooltower doen we in de eerste plaats naar huishoudgrootte én daarna naar woonduur.



8.2 HUURPRIJS BLIJFT HETZELFDE

Voor een tijdelijke woning in de Cooltower of andere woning van Havensteder (op basis van beschikbaarheid) is de huurprijs gelijk aan de huurprijs van de huidige woning (op het moment van verhuizen). Verhuist u naar een woning met meer of minder kamers, dan passen we de huurprijs aan. Zie 2.5.

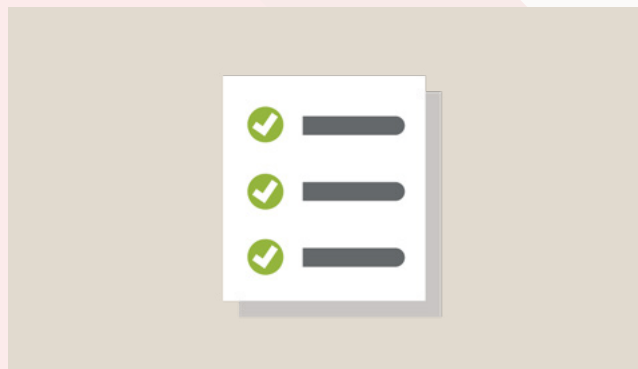
Voor de Cooltower geldt dezelfde huurprijs tot 4 weken na oplevering van de nieuwe woning in RISE. U kunt niet in de Cooltower blijven wonen.



UITLEGVIDEO
Tijdelijk wonen
in Cooltower

9. Opleveren huidige en tijdelijke woningen

／ Op het moment dat u de sleutel inlevert moet de woning leeg en bezemschoon zijn. We maken een opleverplan waarin we opschrijven hoe we willen dat u uw woning achterlaat. Dit geldt voor uw huidige woning en/of uw tijdelijke woning. Dit plan stemmen we af met de bewonersvertegenwoordiging. ／



9.1 WONINGAANPASSINGEN

Voor sommige woningaanpassingen kunt u een vergoeding vragen. Het gaat om aanpassingen waarvoor u toestemming kreeg van Havensteder.

De vergoeding geldt voor materialen en niet voor arbeid. Voor de hoogte van de vergoeding kijken we naar de waarde van de voorziening. Hierbij houden we rekening met veroudering en afschrijving. Voor de aanpassingen gaan we uit van een vermindering van 10 procent per jaar. Als de aanpassing tien jaar oud is, krijgt u er geen vergoeding voor.

Meer informatie over woningaanpassingen leest u op www.havensteder.nl/woning-aanpassen.

10. Spijtoptantenregeling

／ Bij de derde ronde vragen de sociale begeleiders of u wil mee-verhuizen naar RISE. U kunt dan aangeven dat u definitief ergens anders wil gaan wonen. U kunt ook spijt krijgen van deze keuze. En toch willen verhuizen naar de nieuwbouw in RISE. In dit geval kan u gebruik maken van de regelingen voor spijtoptanten. Hoe dat werkt leest u hieronder.／

De spijtoptantenregeling bestaat uit 2 delen.

Spijt, maar u bent nog niet verhuisd

Bij 3e ronde gesprekken

U geeft aan dat u wil verhuizen naar een woning op een andere plek.

U krijgt van de sociaal begeleider een bevestiging van uw keuze. U doet niet mee met de toewijzing van de woningen in RISE.

RISE



U heeft spijt van uw keuze

Max. 1 jaar na doorgeven keuze

U geeft aan dat u toch wil meeverhuizen naar RISE

U behoudt alle rechten zoals opgeschreven in dit sociaal plan

U kunt kiezen uit, de dan nog beschikbare, 2- of 3-kamerwoningen in RISE

Maakt u geen keuze uit de beschikbare woningen, dan eindigt de spijtoptantenregeling

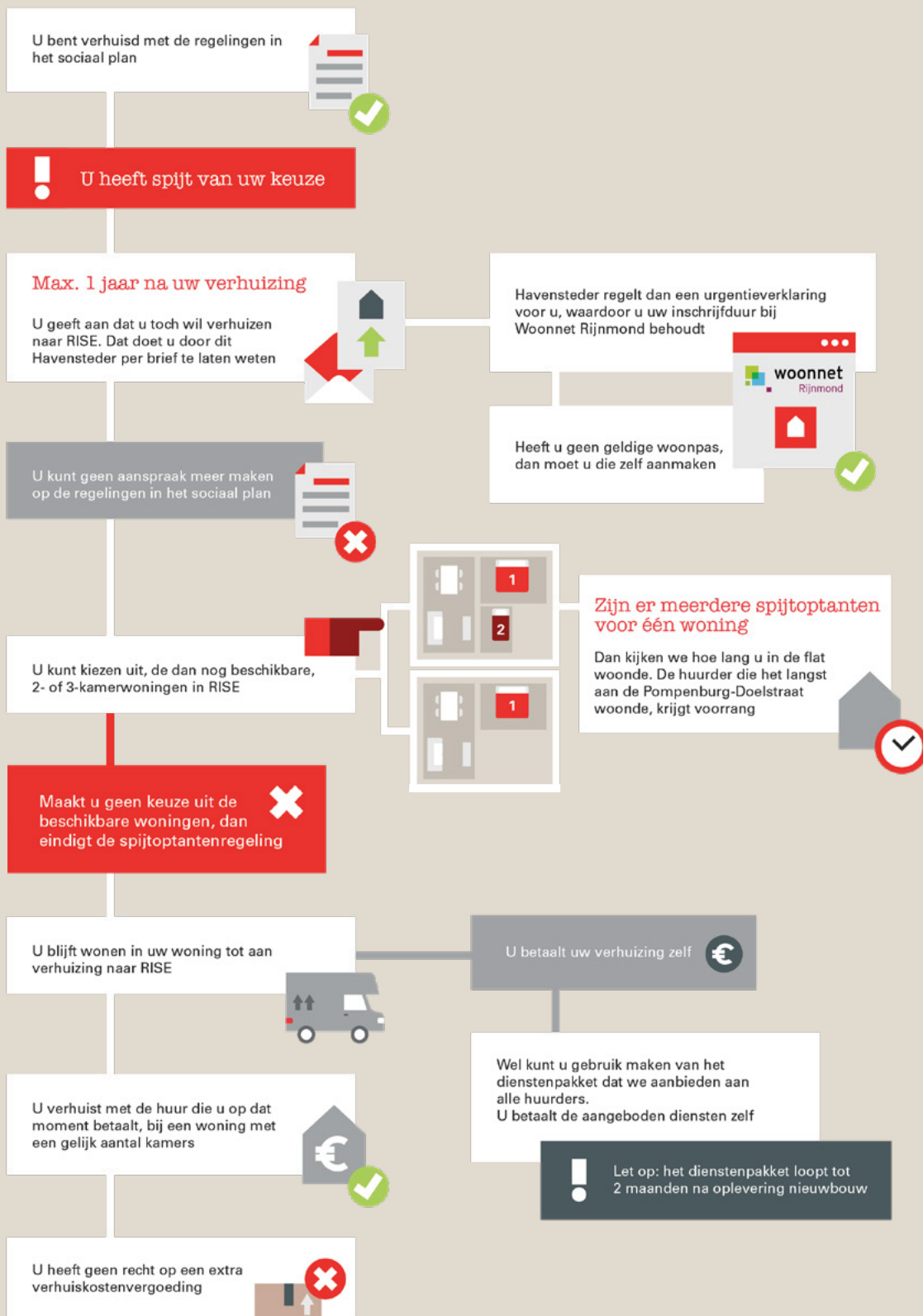


UITLEGVIDEO

Spijtoptanten-regeling



Spijt, en u bent al verhuisd



11. Prettig wonen

／ Tijdens de werkzaamheden zal er overlast zijn, zoals geluid en extra werkverkeer. Havensteder zet zich actief in voor de leefbaarheid en de veiligheid tijdens de uitvoering van het werk. Dit doen we vanuit een coördinerende rol met de huurders, omwonenden, bewonersvertegenwoordigingen, gemeente, aannemers en alle betrokken partijen. ／

11.1 LEEFBAARHEID

In overleg met de bewonersvertegenwoordiging stellen we een tijdelijk beheerplan op. Hierin staan de activiteiten waarmee we willen zorgen voor de leefbaarheid en veiligheid tijdens de werkzaamheden. Sommige activiteiten zullen voor Havensteder zijn, andere voor partijen waarmee we samenwerken. De gemeente is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en toegankelijkheid van de openbare ruimte. Het toezicht op het schoonhouden van de omgeving zal daarom door de gemeente worden gedaan.

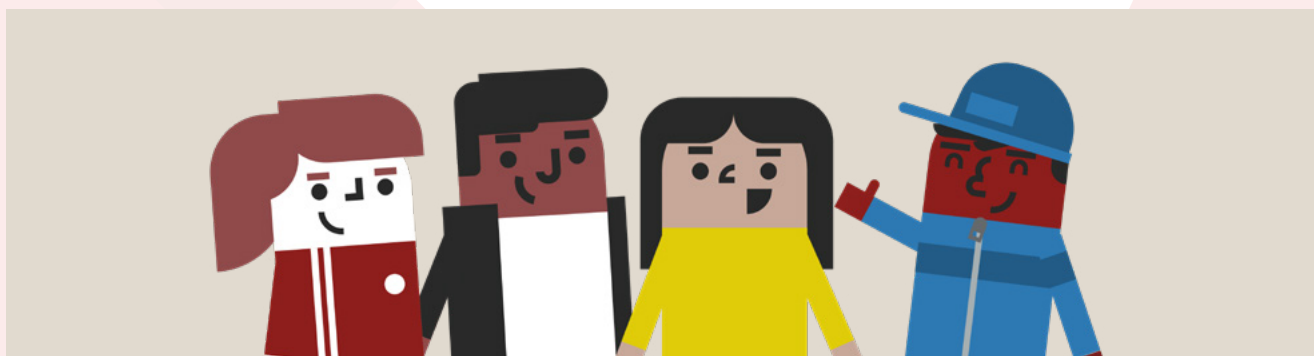
11.2 ONDERHOUD

Havensteder pakt geen grote onderhoudswerkzaamheden meer op tot aan de sloop. Wel blijven het gebouw en de woningen gewoon in beheer. We repareren wat stuk is, onderhouden de liften, elektrische installaties en houden de algemene ruimtes schoon.

11.3 LEGE WONINGEN

Voor de leefbaarheid en veiligheid en de woningnood wil Havensteder lege woningen zo veel mogelijk voorkomen. De aanpak hiervoor omschreven we in het plan tijdelijke verhuur Pompenburg-Doelstraat. Dit plan is in een adviestraject afgestemd met de bewonersvertegenwoordigingen.

In de tussentijd verhuurt Havensteder de lege woningen tijdelijk via een leegstandsbeheerder. Ook gebruikt Havensteder een aantal lege woningen als logeer- of calamiteitenwoning.

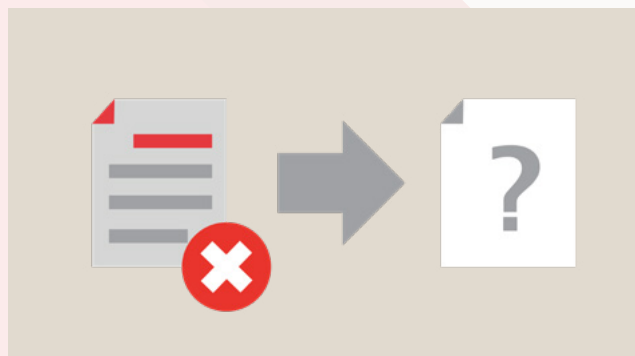


12. Bijzondere omstandigheden

／ In het sociaal plan en in de aanpak van de sloop en nieuwbouw proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met uw persoonlijke omstandigheden. In de aanloop naar en tijdens de sloop en nieuwbouw kan uw situatie veranderen. ／

Als u te maken krijgt met bijzondere omstandigheden die niet in het sociaal plan staan, kunt u Havensteder vragen om maatregelen die afwijken van het sociaal plan. Heeft u te maken met bijzondere omstandigheden, neem dan contact op met uw sociaal begeleiders van Havensteder.

Ook als Havensteder vindt dat het sociaal plan leidt tot een onredelijke uitkomst voor de huurder, kan Havensteder in het voordeel van de huurder afwijken van het plan.



13. Niet tevreden over onze dienstverlening?

／ Havensteder doet haar best voor een goede dienstverlening. Als u ontevreden of teleurgesteld bent over onze dienstverlening, horen we het graag direct van u. U kunt hiervoor uw sociaal begeleiders van Havensteder bellen. Dan proberen we samen met u een goede oplossing te vinden. ／

Lukt het niet om in overleg met Havensteder tot een oplossing te komen? Dan kunt u naar de Geschillenadviescommissie. Deze onafhankelijke commissie bemiddelt en adviseert bij geschillen tussen huurder en corporatie. Informatie hierover vindt u op www.havensteder.nl/klachten.



14. Contact

／ We kunnen ons goed voorstellen dat u vragen heeft. Wilt u met ons praten over het sociaal plan, wat dit voor u betekent of hoe wij u kunnen helpen? Laat het ons weten, we staan voor u klaar. ／



Anjana



Chaymae



Gerben



HOE KUNT U ONS BEREIKEN?

Sociaal begeleiders Havensteder

Vanuit Havensteder zijn Anjana Ramkhelawan, Chaymae Tabat en Gerben de Kroon uw sociaal begeleiders en contactpersonen. Ook hebben zij spreekuur bij u in het gebouw op Pompenburg 628. Als de Havensteder-vlag daar hangt, zijn zij aanwezig.

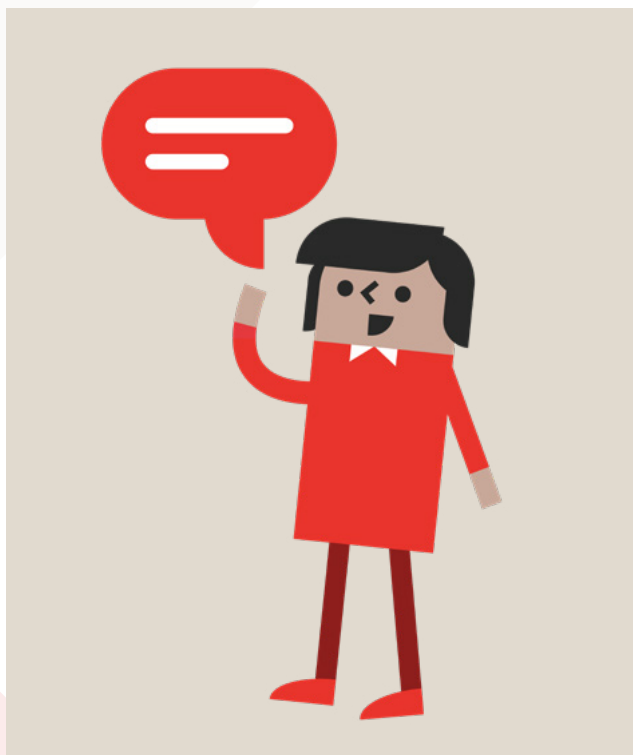
U kunt Anjana, Chaymae en Gerben bereiken via pompenburg-doelstraat@havensteder.nl of via 06 20 82 48 89 (Anjana) en 06 14 53 38 94 (Gerben).



MEER WETEN

Kijk op www.havensteder.nl/rise

Het gebouw waar dit sociaal plan voor geldt staat in de administratie van Havensteder vermeld onder nummer 1102111.





havensteder

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam
T 010 890 25 25

www.havensteder.nl

ook te volgen op   

MEER INFORMATIE

Veel informatie kunt u vinden op onze website www.havensteder.nl.
Kunt u niet vinden wat u zoekt? Maak dan gebruik van het
contactformulier om uw vraag te stellen.