

Annotatie Stedelijk Sociaal Statuut

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb001489
Datum: 28 februari 2025
Betreft: Stedelijk Sociaal Statuut
BWB-Vergadering: 12 maart 2025

Doel van de bespreking

Voor ligt het Stedelijk Sociaal Statuut, waarin gemeente, corporaties en huurdersorganisaties afspraken hebben gemaakt over de manier waarop de drie partijen met elkaar samenwerken bij het ontwikkelen en uitvoeren van projecten voor sloop/nieuwbouw, renovatie, funderingsherstel en groot onderhoud. Doel van de bespreking is de gemaakte afspraken met de wethouder te bespreken. De raad stelt het Stedelijk Sociaal Statuut niet vast.

Kernpunten

- Voor het toekomstbestendig maken van de Rotterdamse woningvoorraad zijn soms ingrepen nodig. Soms is een grondige renovatie van woningen of zelfs sloop noodzakelijk om de woningvoorraad kwalitatief beter te maken voor sterke en leefbare wijken.
- Om voor alle betrokkenen helder te maken hoe de processen lopen bij sloop/nieuwbouw, renovatie, funderingsherstel en groot onderhoud en waar bewoners op welk moment recht op hebben, is een Stedelijk Sociaal Statuut opgesteld tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- In het Sociaal Statuut zijn afspraken gemaakt over participatie en zijn de financiële en praktische regelingen opgenomen.

Toelichting

Participatie in fases

- Het Stedelijk Sociaal Statuut gaat uit van drie fases waarin overleg en besluitvorming over ingrepen aan woningen plaatsvinden: de oriëntatie-, de ontwikkel- en de uitvoeringsfase. Per projectfase is er meermaals ruimte voor participatie. Advies en inbreng van bewoners zijn een integraal onderdeel van het besluitvormingsproces.
- In de oriëntatiefase onderzoekt de corporatie wat voor type ingreep de woning of het wooncomplex nodig heeft. In deze fase zoekt de corporatie nauwer contact met de bewoners, onderzoekt samen met de bewoners of er draagvlak is voor een ingreep in de woningen en wordt een participatieplan opgesteld. Het resultaat van de oriëntatiefase geeft duidelijkheid over van welk type ingreep er sprake is (renovatie, funderingsherstel of sloop/nieuwbouw), of er sprake is van bewoonde of onbewoonde staat, en of dit met of zonder behoud van huurovereenkomst is. De fase eindigt wanneer de corporatie, met de inbreng van de huurders, komt tot een voorkeursscenario en een voorlopig sociaal plan.
- In de ontwikkelfase wordt een Programma van Eisen opgesteld en een ontwerp gemaakt. Ook wordt een definitief sociaal plan vastgesteld. Voor woningverbetering met behoud van huurovereenkomst is instemming van tenminste 70% van de bewoners vereist. Voor projecten zonder behoud van huurovereenkomst start al tijdens de ontwikkelfase de verhuysfase.
- In de realisatiefase worden het bouwplan én het sociaal plan uitgevoerd. De realisatiefase eindigt met de oplevering van het woongebouw.

Scope Stedelijk Sociaal Statuut

- Groot onderhoud: Bij groot onderhoud geldt het Sociaal Statuut niet. Het betreft werkzaamheden aan een woning of woongebouw ten behoeve van het in stand houden en goed bewoonbaar houden van een woning of woongebouw. Groot onderhoud volgt een kortere doorlooptijd en een ander proces dan renovatie en sloop. Het proces van groot onderhoud verloopt niet volgens de drie fasen uit het Stedelijk Sociaal Statuut en kent geen

participatieproces, met uitzondering van de situatie waarin er sprake is van wijziging van het gehuurde. Corporaties committeren zich wel aan het tijdig informeren van bewoners, het vooraf ophalen van wensen en het zorgen voor passende vergoedingen

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

Te bespreken stukken

- Collegebrief van 18 december 2024 met afdoeningsvoorstel toezegging wethouder Zeegers over Rotterdams woonbeleid schendt mensenrechten - Sociaal Statuut ([24bb009088](#))
Bijlage:
 - Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam ([24bb009089](#))
Daarbij betrekken:
- Collegebrief van 16 maart 2022 over uitgangspuntenovereenkomst stedelijk sociaal statuut ([22bb002625](#))
Bijlage:
 - Uitgangspunten overeenkomst stedelijk sociaal statuut ([22bb002626](#))

Voorgeschiedenis

- In de [raadsbrief](#) 'Stadsvernieuwing 2.0 – samen met de stad' van 13 juli 2021 is een Stedelijk Sociaal Statuut aangekondigd.
- De raad is in de tussentijd verschillende malen op de hoogte gehouden, zoals via [tussenberichten](#) op toezegging 21bb8667 om samen met de corporaties te werken aan het opstellen van een Sociaal Statuut.
- Het Stedelijk Sociaal Statuut is op 18 december jl. door de Rotterdamse woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente getekend.

Aandachtspunten m.b.t. funderingen

In april wordt in BWB uitgebreid aandacht besteed aan de funderingskwestie:

- Op 15 april vindt een beeldvormende avond plaats, met een technische sessie en een inspreksessie over funderingsproblematiek en de wijk Bloemhof waarin dit speelt.
- Op 16 april staat de politieke bespreking van o.a. de funderingskwestie en het gebiedsambitiedocument Bloemhof op de agenda.
- Op 23 april staat het ambitiedocument Tarwebuurt op de agenda waar vanwege funderingsproblemen wordt ingezet op sloop/nieuwbouw.

Daarmee komen in april dus enkele kwesties aan de orde waar het Stedelijk Sociaal Statuut direct concrete relevantie kan krijgen. Indien u het Stedelijk Sociaal Statuut in de raad wenst te bespreken, kan derhalve overwogen dit te doen in de raad die volgt na de behandeling van de funderingskwestie in BWB in april (raad 15 mei).

Financiële en juridische consequenties

Er zijn geen andere financiële gevolgen, anders dan de middelen die voor de gemeentelijke inspanningen zijn vastgelegd in bestaande programma's in de begroting.

Verdere procedure

In principe is geen raadsbehandeling voorzien. Voor het indienen van een of meer moties kunt u een tweeminutendebat aanvragen. Daarbij wordt ter overweging gegeven dit te doen in de raad die volgt na behandeling van de funderingskwestie in BWB (raad 15 mei).