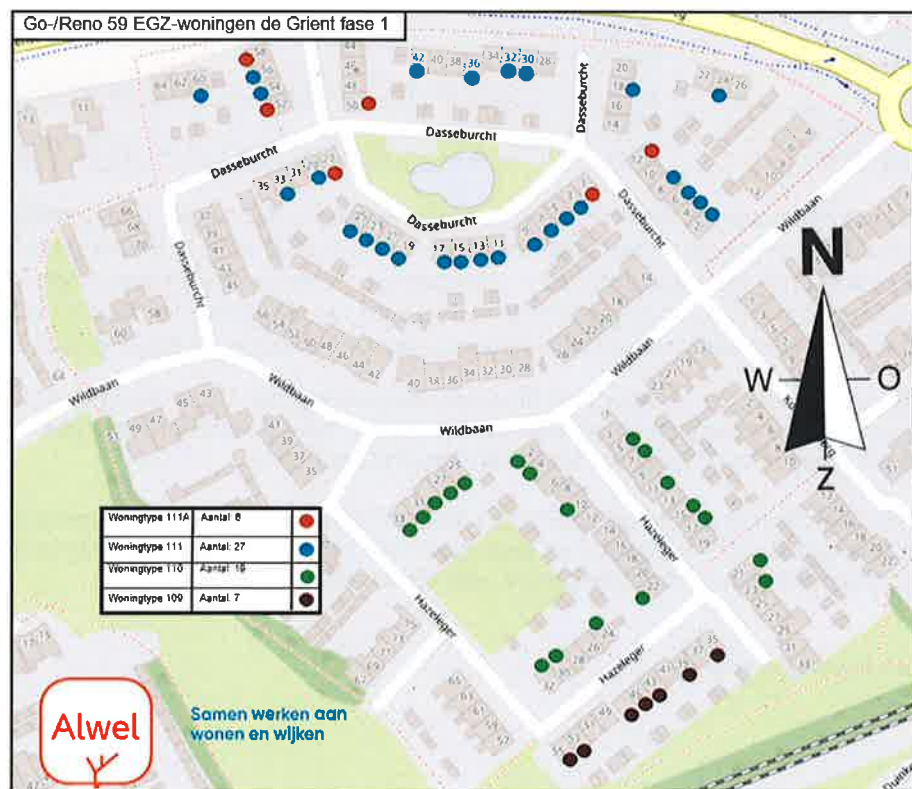


Sociaal plan

Onderhoud en verduurzaming De Grient, fase 1



Inleiding

In dit Sociaal Plan (*) staan alle afspraken waar huurders (*) van De Grient mee te maken krijgen omdat Alwel groot onderhoud (*) gaat uitvoeren aan hun woning. Het Sociaal Plan is gebaseerd op de Omgangscodes Herstructurering, renovatie en Groot Onderhoud (*) 1 februari 2021 tot en met 31 december 2024, overeengekomen tussen Alwel en haar huurdersorganisatie HBV.

De ondergetekenden:

Stichting Alwel, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Etten-Leur, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Pistorius, vestigingsmanager Etten-Leur, hierna te noemen Alwel

en

de werkgroep De Grient (*) die de huurders van de 59 woningen vertegenwoordigt die vallen onder het project onderhoudsplan De Grient, fase 1.

zijn als volgt overeengekomen:

Alwel gaat in de volgende woningen groot onderhoud en verduurzaming uitvoeren:

Straat	Huisnummers
Dasseburcht	1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,11,12,13,15,17,18,19,21,23,24,25,27,29,30,32,33,36,42,50,52,54,56,58,60
Wildbaan	25,27,29,31,33
Hazeleger	2,4,5,7,10,11,15,17,21,22,23,24,30,32,35,39,43,45,47,53,55

In Etten-Leurse wijk De Grient heeft Alwel 185 sociale huurwoningen met gemiddeld label C: 137 eengezinswoningen en 48 appartementen. Alwel wil in 2021 starten met groot onderhoud aan 59 eengezinswoningen. Dit betreft fase 1. Het gaat om onderhoudswerkzaamheden. Maar ook om het verduurzamen van de woningen en het vernieuwen van de badkamer, keuken en/of toilet, als dit technisch noodzakelijk. Vanuit de ketensamenwerking is Zwaluwe Bouw de betrokken aannemer.

De bewoners worden vertegenwoordigd door een werkgroep. Deze werkgroep bestaat uit 6 huurders van de betreffende woningen en twee bestuursleden van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur. De werkgroep is overlegpartner en aanspreekpunt voor Alwel.

Het Sociaal Plan wordt overeengekomen met de werkgroep. Na ondertekening ontvangen alle huurders van De Grient fase 1, een exemplaar van het plan. De belangrijkste punten uit het sociaal plan, staan ook in het informatieboekje voor de bewoners.

(*) zie bijlage begrippenlijst

1. Algemeen

1.1 Toepasbaarheid

Het Sociaal Plan is van toepassing op huurders:

- met een huurovereenkomst (*) voor onbepaalde tijd op één van de adressen in het bovenstaande schema;
- die in de basisadministratie van de gemeente Etten-Leur op het gehuurde adres staan ingeschreven;
- en feitelijk woonachtig zijn in de woning.

Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst of een gebruiksovereenkomst kunnen geen aanspraak maken op de bepalingen van dit Sociaal Plan.

1.2 Duur van het Sociaal Plan

Dit Sociaal Plan gaat in als Alwel definitief besloten heeft om het onderhoudsplan van De Grient fase 1 uit te voeren. Voorwaarde is dat minimaal 70% van de huurders heeft ingestemd met het onderhoudsplan. Het Sociaal Plan eindigt 6 maanden na oplevering van de laatste woning binnen het project.

1.3 Bijlagen

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

1. Begrippenlijst
2. Omgangscode Etten- Leur

2 Communicatie en plan van aanpak

2.1 Afspraken over de communicatie

- Alle huurders van de 59 woningen zijn in de gelegenheid gesteld om deel te nemen in de werkgroep. Er is ingezet om per type woning twee huurders deel te laten nemen in de werkgroep. Dit is niet voor alle types behaald. De HBV Etten-Leur is vanaf opstart van het project betrokken en neemt met twee bestuursleden deel in de werkgroep.
- Minimaal 4 keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen Alwel en de werkgroep De Grient.
- Regelmatig ontvangen bewoners een nieuwsbrief over de ontwikkelingen in het project. Alwel is verantwoordelijk voor de opmaak en stemt de inhoud af met de werkgroep. De werkgroep zal indien nodig deze nieuwsbrieven mondeling toelichten aan de bewoners.
- Op de website www.alwel.nl/de-grient staat actuele informatie over het project.
- Bij communicatie via e-mail maakt Alwel gebruik van het mailadres degrient@alwel.nl
- Bij belangrijke momenten in de voorbereiding van het groot onderhoud organiseren Alwel en Zwaluwe Bouw samen met de werkgroep een informatiebijeenkomst voor de huurders (voor zover dat mogelijk is binnen de Corona beperkingen).
- Vanaf juni 2021 houdt Alwel spreekuur in de wijk. De locatie en het moment wordt via de website, het informatieboekje en in een nieuwsbrief bekend gemaakt. Vanaf start uitvoering zal dit spreekuur in Dasseburcht 12 wekelijks plaatsvinden.
- Voorwaarde voor het tot uitvoering brengen van het onderhoudsplan is dat minimaal 70% van de huurders voor 15 juli 2021 instemt met het plan en de bijbehorende huurverhoging. Na het behalen van de instemming, bestaat de mogelijkheid om binnen acht weken initiatief te nemen om bezwaar te maken middels een gerechtelijke procedure.
- In het informatieboekje staat welke werkzaamheden de bewoners kunnen verwachten, een uitleg van de woonlastenverlaging en huurverhoging, de planning, wat bewoners van ons kunnen verwachten en hoe zij zich kunnen voorbereiden. Ook staan de contactpersonen er duidelijk in vermeld met foto.
- Alwel realiseert een modelwoning in Dasseburcht 9. Deze woning zal gebruikt worden voor het informeren van bewoners over de aankomende werkzaamheden, de keuzemogelijkheden en het beantwoorden van vragen.
- We houden rekening met de geldende beperkingen vanwege Corona en passen de communicatie hier op aan.
- Na het project vindt een evaluatie plaats met alle bewoners en de werkgroep over het verloop van de uitvoering.

2.3 Planning voortraject

December 2020/ januari 2021 heeft Zwaluwe Bouw een opname van de woningen uitgevoerd. Doel van dit bezoek is een kennismaking met de bewoner, het in beeld brengen van de staat van de badkamer, keuken en toilet en zicht krijgen op bijzonderheden aan de woning.

Vanaf juni 2021 wordt het definitieve onderhoudsplan gecommuniceerd door Alwel en Zwaluwe Bouw. De huurder ontvangt dan het informatieboekje en er start spreekuur in de wijk. De modelwoning kan bezichtigd worden en er vindt een huisbezoek plaats waarin de woning wordt opgenomen samen met de bewoner.

De volgende onderwerpen worden besproken tijdens het huisbezoek:

- De werkzaamheden per kamer
- Of de badkamer, keuken en/of toilet aan vervanging toe is
- De globale planning
- De te verwachte werkzaamheden
- Eventuele persoonlijke zaken om rekening mee te houden

- Eventuele huisdieren die tijdens de werkzaamheden aanwezig zijn
- Het gebruik van ondersteunende faciliteiten
- Voorbereiding op de verbouwing en eventuele gewenste ondersteuning
- Ondersteuning vanuit Alwel en Zwaluwe Bouw
- Gebruikmaken van extra opslagmogelijkheden
- Kleurkeuze en type voordeur (gekozen door werkgroep)
- Keuze voor elektrisch koken
- Keuze voor extra wooncomfort (t.w.v. € 500,00)
- Keuzes bij eventuele renovatie van badkamer, keuken en/of toilet
- Afspraken over eventuele (door de huurder) zelf aangebrachte voorzieningen
- De ongemakkenvergoeding die vanuit Alwel wordt aangeboden
- Een overeenkomst met individueel aanbod waarin de energielastenvermindering met bijbehorende huurprijswijziging staat opgenomen.

Uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden is er nogmaals een gesprek over de afspraken die zijn vastgelegd in de overeenkomst. Dan volgt ook een toelichting op de dagplanning en de mate van overlast hierbij. Er kunnen dan laatste aanvullende afspraken over de uitvoering worden gemaakt.

Om er zeker van te zijn dat de bewoner bevoegd is besluiten te nemen over de uit te voeren werkzaamheden, dient de bewoner zich te kunnen legitimeren. Tijdens de opname van de woning kan de huurder zich laten bijstaan door een vertrouwenspersoon. Dat kan iemand uit de eigen omgeving zijn, maar bijvoorbeeld ook een buurtbewoner uit de werkgroep.

2.4 Keuze mogelijkheden

Aanvullend op de opgenomen werkzaamheden in het onderhoudsplan kan een huurder kiezen uit individuele opties. De keuzelijst ontvangt de huurder als bijlage bij het bewonersboekje. Deze lijst dient in de opname van de woning getekend te worden.

Het bedrag of het restant wordt niet aan de huurder uitgekeerd, maar is uitsluitend bestemd om maatregelen uit de optielijst voor de woning af te nemen. Een eventueel restbedrag vervalt. Huurders zijn vrij om individuele opties te kiezen, ook al overschrijden deze het bedrag. Alle bedragen die hoger zijn rekent de huurder zelf af bij de aannemer.

2.5 Energetische maatregelen

Aanbod elektrisch koken

Indien de huurder dit wenst, wordt in de keuken een aansluiting gerealiseerd om elektrisch te koken en wordt de gasaansluiting in de keuken verwijderd. Wanneer er een keukenrenovatie plaats vindt, wordt de aansluiting voor elektrisch koken ook standaard aangebracht. Aanschaf van een kookplaat is voor de huurder zelf.

Vanuit de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur wordt eenmalig in dit project een pannenset aangeboden aan de huurders die overgaan tot elektrisch koken (of al elektrisch koken). Dit om een stimulans te geven aan een bijdrage in de energietransitie.

Aanbod zonnepanelen

Het aanbrengen van zonnepanelen voor eigen verbruik betreft een cadeau vanuit de HBV en wordt betaald uit het fusiebudget. Aan de huurders wordt een bijdrage van € 4,50 servicekosten per maand gevraagd, voor de verzekering, het onderhoud en reparatie van de panelen.

2.6 Tekenen overeenkomst

De afspraken die tijdens de opname worden gemaakt, worden vastgelegd in een opnameformulier. Daarin staan duidelijk alle afspraken en de financiële gevolgen. In de overeenkomst worden de werkzaamheden, eventuele extra opties, de huidige huurprijs, de gespecificeerde huurverhoging door de energetische aanpassingen, en de huurprijs na oplevering van de werkzaamheden vastgelegd.

Na ondertekenen van de overeenkomst heeft huurder nog 10 dagen om aan te geven als er onjuistheden in staan.

De huurverhoging is verschuldigd vanaf de eerste dag van de kalendermaand NA de maand waarin de werkzaamheden aan de woning zijn opgeleverd.

De bijdrage aan de zonnepanelen gaat in vanaf de eerste dag van de kalendermaand NA de maand waarin de zonnepanelen gerealiseerd zijn en in werking zijn.

De huurder draagt zelf zorg voor het doorgeven van de nieuwe huurprijs aan de Belastingdienst, voor de eventuele aanpassing van de huurtoeslag.

2.7 Ondersteuning gedurende de werkzaamheden

Het is van belang dat Zwaluwe Bouw in de gelegenheid wordt gesteld de werkzaamheden uit te voeren. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden.

Met de werkgroep is afgesproken welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld om het ongemak gedurende de werkzaamheden te beperken. Het betreft:

Toilet	Gedurende de werkzaamheden blijft 1 toilet in de woning te gebruiken.
Douchen	Bij badkamerrenovatie wordt gedurende de opname met bewoner de alternatieven besproken. Denk aan douchen bij familie of burens, een rustwoning of elders.
Koken	Bij keukenrenovatie zal een tijdelijke keukenunit worden aangeboden door Zwaluwe Bouw.
Ruimte	Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden zal de woning Dasseburcht 12 ingezet worden als rustwoning.
Verplaatsen	Bij het verplaatsen van inboedel wordt in eerste instantie geadviseerd het eigen netwerk in te zetten. Indien een bewoner dit niet heeft zal hierin worden meegedacht in de vorm van maatwerk. Hierbij te denken aan vrijwilligers, burens of tegen vergoeding door de aannemer.
Kamer afsluiten	Indien gewenst kan Zwaluwe Bouw vooraf aan de start van de werkzaamheden in de woning tijdelijk een ruimte afsluitbaar maken voor het plaatsen van waardevolle spullen.

2.8 Model en rustwoning

De woning Dasseburcht 9 wordt tijdelijk ingericht als modelwoning. Bewoners kunnen hier zien welke materialen er gebruikt worden en welke keuzemogelijkheden er zijn.

Vanaf juni 2021 wordt de woning Dasseburcht 12 ingezet om spreekuur te houden. Gedurende de uitvoering bieden we Dasseburcht 12 aan als rustwoning voor bewoners. In deze woning is een douchegelegenheid, keuken, woonkamer en toilet. De woning mag alleen overdag gebruikt worden en in overleg met de bewonerscoach van Zwaluwe Bouw en sociaal projectleider van Alwel. De rustwoning is in de eerste plaats bestemd voor bewoners die vanwege gezondheids- en/of zwaarwegende redenen overdag niet in hun woning kunnen verblijven tijdens de onderhoudswerkzaamheden.

Bij een te grote vraag naar een rustwoning worden er verdere afspraken gemaakt. Mogelijk kan deze rustwoning buiten het gebied van De Grient gelegen zijn. Bij gebruik van de rustwoning zal rekening worden gehouden met de op dat moment geldende maatregelen bij Covid-19.

2.9 Oplevering woning

De woning wordt opgeleverd door Zwaluwe Bouw aan de huurder, als alle geplande werkzaamheden aan de woning klaar zijn. De huurder kan in de overeenkomst aangeven of het gewenst is dat de projectopzichter vanuit Alwel bij de oplevering aanwezig is. Een woning mag bij oplevering maximaal vijf verschillende opleverpunten hebben. Zijn er meer opleverpunten? Dan mag de aannemer niet overgaan tot opleveren van de woning. Tijdens de oplevering stelt Zwaluwe Bouw in overleg met de bewoner de opleverpunten vast. Als de huurder het niet eens is met Zwaluwe Bouw, geeft hij/zij dat binnen 24 uur na oplevering van de woning door aan Alwel. Vervolgens bepaalt de projectopzichter van Alwel of het wel of geen opleverpunt is.

In het geval dat Zwaluwe Bouw niet kan opleveren, omdat er meer dan vijf verschillende opleverpunten zijn, ontvangt de huurder een extra vergoeding per dag volgens artikel 3.2.

In het geval dat er een opleverpunt is die de huurder ernstig aantast in het woongenot, kan de huurder dit melden bij de oplevering. Denk bijvoorbeeld aan dat er geen warm water aanwezig is. De projectopzichter van Alwel brengt dan een advies uit aan de projectleider van Alwel. De projectleider beoordeelt of er sprake is van een ernstige aantasting van het woongenot. Als dat het geval is, kan de aannemer de woning niet opleveren, ook al voldoet men aan het criterium van maximaal vijf opleverpunten.

Na oplevering is er een bouwkundige onderhoudstermijn van zes maanden. Als er binnen deze termijn gebreken zijn, moet de huurder dat melden bij Alwel.

3. Vergoedingen

3.1 Algemeen

Vanaf de startdatum van de werkzaamheden in de woning van de huurder, stelt Alwel een ongemakkenvergoeding en een vergoeding van herinrichtingskosten voor. De hoogte van deze ongemakkenvergoeding is afhankelijk van de omvang en de tijdsduur van de werkzaamheden. Er gelden twee voorwaarden om in te aanmerking komen voor deze vergoeding.

1. De huurder heeft een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en bewoont de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
2. De huurder stelt Alwel in de gelegenheid om de werkzaamheden in de woning uit te voeren. Bij obstructie komt het recht op de vergoeding te vervallen. Dit ongeacht of de huurder na aanmaningen van de verhuurder of na gerechtelijke procedure de werkzaamheden alsnog toestaat/dient te gedogen.

3.2 Hoogte ongemakkenvergoedingen

De ongemakkenvergoeding bestaat uit "een bedrag per dag", dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de start van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning. De vergoeding betreft de werkzaamheden die het gebruik van de primaire functie van de aangepakte ruimten belemmeren. De vergoeding wordt berekend op basis van de gemiddelde huurprijs per 1 juli 2021 (exclusief servicekosten) van het complex De Grient, fase 1. We ronden af naar boven.

Uitgaande van de planning van Zwaluwe Bouw stelt Alwel samen met de werkgroep het aantal dagen vast dat er reëel sprake zal zijn van ongemak. Het bedrag blijft gedurende de uitvoering van het gehele project gelijk. Mocht tijdens de uitvoering van het project blijken dat er structureel langer wordt gewerkt aan de woningen dan tevoren was ingeschat en daardoor een hogere ongemakkenvergoeding gerechtvaardigd is, dan wordt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging bekeken of de ongemakkenvergoeding moet worden aangepast. Indien na de oplevering nog kleine (herstel)werkzaamheden moeten worden gedaan, waarbij de primaire functie van de aangepakte ruimte(n) niet wordt verstoord, is over deze periode geen ongemakkenvergoeding verschuldigd.

Rekenvoorbeeld

Een huurder heeft 15 dagen overlast van de werkzaamheden in en aan de woning. De gemiddelde huurprijs op 1 juli 2021 voor complex De Grient fase 1 is € 608. Dit betekent een dagvergoeding van $\text{€ } 608 / 30 \text{ dagen} = \text{€ } 20,27$, afgerond € 21. De totale ongemakkenvergoeding is $\text{€ } 21 \times 15 \text{ dagen} = \text{€ } 315$.

Daarnaast ontvangt huurder een bedrag van € 5 voor het verbruik van stroom en water ten behoeve van uitvoering van de werkzaamheden.

3.3 Regeling van vergoeding herinrichtingskosten

Als vanwege een wijziging van de kozijnindeling de huidige raambekleding niet meer past, dan kan de huurder hiervoor een vergoeding vragen van € 35 per strekkende meter. In het huisbezoek wordt opgenomen bij welke ramen dit van toepassing is.

3.4 Uitbetaling vergoedingen

Bij de oplevering van de woning zal een document 'vergoedingen' met de huurder ondertekend worden. Alwel betaalt de vergoeding na oplevering uit op het bij Alwel bekende rekeningnummer van de huurder.

Bij huurders met een onbetwiste huurachterstand worden de vergoedingen verrekend met de achterstand, tenzij er een betalingsafspraken bestaat en de huurder die afspraak nakomt. In geval van Bewindvoering, wordt de vergoeding overgemaakt naar de bewindvoerder.

4. Verantwoordelijkheden huurder

Medewerking huurder

4.1 Verplaatsen inboedel

Bij het onderhoud is het van belang dat de uitvoerende partij niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. Is een huurder hiertoe niet in staat, dan kan de huurder dat aangeven tijdens de gesprekken. Er wordt dan gezamenlijk naar een oplossing gezocht. Hierbij valt te denken aan familie, burens, vrijwilligers of de aannemer tegen vergoeding.

4.2 Sleutelafgifte en sleutelverklaring

De huurder, of iemand namens de huurder, is tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden aanwezig. Mocht een huurder tijdens de werkzaamheden niet thuis kunnen zijn, dan kan hij/zij in overleg met Zwaluwe Bouw de sleutel van de woning afgeven aan de bewonerscoach. De huurder ondertekent vooraf een sleutelafgifteverklaring. Als de huurder hiervoor kiest dan zorgt de huurder ervoor dat waardevolle spullen zijn veilig gesteld en/of uit de woning zijn verwijderd.

4.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Bij woningen waar zelf aangebrachte voorzieningen zijn aangebracht en de uitvoering van de werkzaamheden hinderen (bijvoorbeeld zonwering, rolluiken en overkappingen), moeten deze door de huurder zelf gedemonteerd worden om de werkzaamheden aan de woning uit te kunnen voeren. Na uitvoering van de werkzaamheden kan de bewoner deze voorzieningen zelf terug plaatsen.

In de keuzelijst staan voor enkele zelf aangebrachte voorzieningen de mogelijkheid opgenomen om deze werkzaamheden te laten uitvoeren door Zwaluwe Bouw. Dit op voorwaarde dat de huurder instemt dat dit op eigen risico van de huurder wordt uitgevoerd. Zowel Zwaluwe Bouw als Alwel kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor enige schade aan de zelf aangebrachte voorzieningen

5. Waarborg voor en tijdens uitvoering

5.1 Algemeen

Huurder en Alwel verplichten zich alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden en de realisatie van het project. Als een bewoner niet meewerkt, wordt de planning verstoord waardoor ook de planning van andere woningen wordt verstoord. Het is dus belangrijk dat de aannemer en bewoners zich houden aan de afspraken. Het niet meewerken aan de planning wordt gezien als obstructie. Als de bewoner niet meewerkt, behoudt Alwel het recht om de (gevolg)schade te verhalen.

5.2 Uitstel onderhoud, zwaarwegende omstandigheden

Bij de uitvoering van de werkzaamheden houdt Alwel rekening met zwaarwegende omstandigheden waarmee de huurder wordt geconfronteerd. Denk aan ziekte, overlijden, bevalling of een andere acute situatie. In dergelijke situaties gaat Zwaluwe Bouw in overleg met de huurder en bespreekt dan de mogelijkheden. Indien mogelijk en passend binnen alle plannings kan de ingreep in overleg met de huurder tijdelijk worden uitgesteld.

5.3 Schades

Wanneer het groot onderhoud in de woning wordt uitgevoerd, kan een huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hier maken we onderscheid in twee groepen:

Voorziene herstelwerkzaamheden:

Bij kleine herstelwerkzaamheden aan het interieur van de woning zorgt de aannemer ervoor dat deze zo goed mogelijk worden afgewerkt. Hierbij valt te denken aan herstel van vloer- of wandafwerking als gevolg van boorwerk. Er wordt uitgegaan van een afwerking van het niveau van de bestaande situatie. Er worden hiervoor geen vergoedingen verstrekt.

Onvoorziene schades:

Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade ontstaat aan het interieur, dan wordt deze schade door de aannemer hersteld of vergoed. Dit is het geval als de schade is toe te rekenen aan de uitvoerende partij. Voorwaarde is dat de schade niet aan de huurder kan worden toegekend en de schade direct gemeld wordt bij de corporatie door huurder.

In geval van vermoeden diefstal meldt de huurder dit binnen 24 uur aan Zwaluwe Bouw en Alwel.

5.5 Schadeprocedure

Om verzekerd te zijn van een correcte afwikkeling van een schademelding moet het door Zwaluwe Bouw te verstrekken schadeformulier worden gebruikt. Het is verplicht om schade binnen één dag te melden. Bij het melden moeten deze aanwijzingen in acht worden genomen.

- maak zo mogelijk een foto van de schade;
- vul het schadeformulier in, en – indien van toepassing – voeg (een afdruk van) de foto bij;
- maak en bewaar een kopie van het schadeformulier;
- lever het formulier in bij de aannemer.

De melding wordt in het logboek van Zwaluwe Bouw gezet, waarin ook de afhandeling wordt bijgehouden. Zowel Alwel als Zwaluwe Bouw kan zo precies volgen welke schades er zijn en hoe deze worden afgehandeld.

Uiterlijk 2 werkdagen na de melding komt een medewerker van Zwaluwe Bouw bij de huurder langs om de schade vast te stellen. Er worden afspraken gemaakt over de verdere afhandeling en de termijnen waarbinnen de schade wordt opgelost. Deze afspraken worden in tweevoud schriftelijk vastgelegd. De huurder krijgt een exemplaar van de vastgelegde afspraken en Zwaluwe Bouw houdt ook een exemplaar.

5.6 Reparatieverzoeken

Huurders kunnen tot de start van het groot onderhoud reguliere reparatieverzoeken indienen bij de onderhoudsdienst van Alwel. Als het project gestart is, kan de huurder datgene wat onder het project valt melden bij Zwaluwe Bouw. Alles daarbuiten kan de huurder indienen via een regulier reparatieverzoek bij Alwel. Als het mogelijk is, wordt de reparatie uitgesteld en uitgevoerd tijdens het onderhoud van de woning. Dit is ter beoordeling van Alwel en Zwaluwe Bouw.

6. Toepasselijk recht, klachtencommissie en hardheidsclausule

6.1 Toepasselijk recht

Op dit Sociaal Plan en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.

6.2 Overleg huurder en Alwel

In geval van een meningsverschil hebben partijen de inspanningsverplichting om tot consensus te komen. Om consensus te bereiken, verplichten partijen zich over en weer zo nodig meerdere alternatieven te beproeven.

6.3 Klachtencommissie

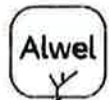
Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit dit Sociaal Plan en/of andere (individuele) overeenkomsten kunnen worden voorgelegd aan de klachtencommissie Alwel Etten-Leur. De partij die een zaak bij de klachtencommissie wil voorleggen, moet daar de andere partij schriftelijk van op de hoogte stellen.

6.4 Uitspraak klachtencommissie

De Klachtencommissie brengt een bindend advies of besluit uit aan Alwel. Als de huurder het niet eens is met het besluit van de geschillencommissie, kan de huurder zich wenden tot de kantonrechter.

6.5 Hardheidsclausule

De huurder kan beroep doen op de hardheidsclausule. Als dit Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig nadelige consequenties heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan voor de overige huurders (waarop dit Sociaal Plan van toepassing is), dan kan desbetreffende huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder verzoekt daarmee Alwel om af te wijken van het Sociaal Plan. In dat geval neemt Alwel het verzoek in behandeling en besluit hierover binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek. Het gemotiveerde besluit wordt schriftelijk medegedeeld aan de huurder.



Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend d.d. 2021 te Etten- Leur.

Werkgroep De Grient, fase 1

Mevrouw Adelmund

Alwel

Mevrouw Pistorius
Vestigingsmanager Etten- Leur

Mevrouw Van Swieten

Dhr. Willekes

Dhr. Freijee

Dhr. Cornelissen

Dhr. Hartman

Dhr. Smits (HBV Etten- Leur)

Mevr. Feenstra (HBV Etten- Leur)

Bijlage 1: Begrippenlijst

Huurovereenkomst	Schriftelijke overeenkomst voor een zelfstandige woonruimte, die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en Alwel.
Omgangscode	Een generieke regeling van rechten, plichten en omgangsvormen van huurders bij herstructurering, renovatie en groot onderhoud.
Groot onderhoud	Onderhoud waardoor de kwaliteit van de woning behouden blijft.
Sociaal Plan	In een Sociaal Plan worden alle rechten en plichten voor zowel huurder als Alwel vastgelegd in een overeenkomst, welke door beide partijen wordt ondertekend. In het geval van obstructie kan zowel huurder als verhuurder dit document raadplegen.
Huurder(s)	Huurder is een partij die een woning of een gedeelte daarvan in gebruik verstrekt heeft gekregen van Alwel en zich heeft verbonden tot een tegenprestatie, vastgelegd in een huurcontract met Alwel.
Werkgroep	Een overleg tussen de projectgroep van Alwel, een afvaardiging vanuit de huurders belangencommissie Etten- Leur en een afvaardiging van huurders van complex De Grient, fase 1. De werkgroep kijkt en denkt mee en volgt de bewegingen van het project, met als doel om draagvlak te creëren en in co-creatie met de projectgroep van Alwel belangrijke zaken af te stemmen ten gunste van bewoners en het uit te voeren project.
Oplevering/ Opleverpunten	Als de werkzaamheden in de woning zijn uitgevoerd, wordt de woning door de aannemer aan de huurder opgeleverd. Er wordt bekeken of alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en of deze ook goed zijn uitgevoerd. In de opleveringsstaat wordt vastgelegd welke werkzaamheden alsnog dienen te worden uitgevoerd. Dit worden opleverpunten genoemd.
Klachtencommissie	Een onafhankelijke commissie die schriftelijke en gemotiveerde voorgelegde geschillen tussen partijen behandelt. De geschillen komen voort uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan.

