



Sociaal Plan

133 woningen Centrum West
Etten- Leur



April 2024

1. Inleiding

In dit Sociaal Plan (*) staan alle afspraken waar bewoners (*) van Centrum- West mee te maken krijgen omdat Alwel voornemens is groot onderhoud en verduurzaming uit te voeren aan de 133 woningen. Het sociaal Plan is gebaseerd op de Omgangscode Herstructurering, renovatie en Groot Onderhoud (*) 1 februari 2021 tot en met 31 december 2024, overeengekomen tussen Alwel en haar bewonersorganisatie HBV Etten- Leur.

De ondergetekenden:

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

en

de meedenkgroep Centrum West (*) die de bewoners van de 133 woningen vertegenwoordigt die vallen onder het project Centrum West. De meedenkgroep wordt ondersteund door twee bestuursleden van de HBV (Henk Smits en Kees Joossen) die deelnemen in de meedenkgroep.

Bewoners die deelnemen in de meedenkgroep: Jan Thijssen, Ronald Suijkerbuik, Willemien Voets, Sonja Audenaerd, Kayleigh Joy, Patty Riemens, Abderrachid Boudilab, Koos van Wezel, Wout Ellerkamp, Marcel van Beers.

Zijn als volgt overeengekomen:

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

T-Cluster	T-cluster naam	aantal eenheden
T30404	Atrechtstraat 1-15, 16-18	7
T30405	Duinkerkeaan 1-57	10
T30406	Grevelingenstraat 1-13, 4-20	14
T30407	Halewijnstraat 23-41	4
T30408	Halewijnstraat 2-46	12
T30409	Hazebroekstraat 2-18	7
T30410	Hazenbroekstraat 3-15	4
T30411	Honschotestraat 7-9, 10-20	6
T30412	Kasselstraat 6-16, 7-27	8
T30413	Kolverniersstraat 7, 10-18, Kamerijkstraat 14-32	7
T30414	Malbodestraat 1-3, 10-16	8
T30415	Papenstraat 17-37	5
T30416	Rijsselstraat 1-15, 8-18	12
T30417	Rochussenlaan 8-56	20
T30419	Terwaanstraat 3-13, Duinkerkeaan 63-73	6
T30420	Terwaanstraat 6-12	3
		133

Het betreft 133 eengezinswoningen. Verspreid gelegen in de wijk tussen eengezinswoningen in particulier bezit. Alwel wil medio zomer 2024 starten met groot onderhoud en verduurzaming aan haar

woningen. Als ook het vernieuwen van de badkamer, keuken en/of toilet, als dit technisch noodzakelijk is. Vanuit de ketensamenwerking is Coen Hagedoorn Bouw de uitvoerende aannemer.

Het Sociaal Plan wordt overeengekomen met de meedenkgroep. Na ondertekening wordt het sociaal plan geplaatst op de website van Alwel. Hiernaar wordt verwezen in nieuwsbrieven en het informatieboekje. De belangrijkste punten uit het sociaal plan, staan ook in het informatieboekje opgenomen.

(*) zie bijlage begrippenlijst

2. Algemeen

2.1 Toepasbaarheid

Het Sociaal Plan is van toepassing op bewoners:

- 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.

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

2.2 Duur van het Sociaal Plan

Dit sociaal plan gaat in na definitief besluit van Alwel tot uitvoeren van het onderhoudsplan. Voorwaarde is dat minimaal 70% van de betrokken huurders in dit project heeft ingestemd met het onderhoudsplan. Het Sociaal Plan eindigt na 6 maanden na oplevering van de laatste woning binnen het project.

2.3 Bijlagen

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

1. Begrippenlijst

3 Communicatie en plan van aanpak

3.1 Afspraken over de communicatie

- Alle bewoners van de 133 woningen hebben de mogelijkheid gekregen om deel te nemen in de meedenkgroep.
- Met de meedenkgroep is gedurende de voorbereiding en uitvoering van het project periodiek overleg.
- Regelmatig ontvangen bewoners een nieuwsbrief over de voortgang van het project.
- Bij belangrijke communicatiemomenten wordt met de meedenkgroep afgestemd of een bewonersbijeenkomst gewenst is.
- Bij elk communicatiemoment wordt ook bekeken of er een aangepaste nieuwsbrief naar de eigenaren van de tussenliggende koopwoningen gaat.
- De meedenkgroep is in de eerste nieuwsbrief middels een foto met tekst gepresenteerd aan de andere bewoners. Ook staan de leden van de meedenkgroep vermeld op de website van Alwel.
- Op de website www.alwel.nl/centrumwest staat actuele informatie over het project.
- Bij communicatie via e-mail maakt Alwel gebruik van het mailadres verduurzamen@alwel.nl.
- De belangrijkste zaken uit het sociaal plan staan tevens opgenomen in het bewonersboekje.
- In de maanden februari en maart 2024 wordt in alle woningen een opname uitgevoerd om de technische staat van de woningen en bijzonderheden in beeld te brengen.
- Er worden twee proefwoningen uitgevoerd, de meedenkgroep wordt betrokken bij het eindresultaat.
- De proefwoningen worden daarna modelwoning. In het voorjaar worden bewoners uitgenodigd om een kijkje te komen nemen.
- Vooraf aan het bezichtigen van de modelwoning ontvangen alle bewoners een bewonersboekje waarin de werkzaamheden staan omschreven. Als ook een keuzelijst.
- Bij het bezichtigen van de modelwoning worden bewoners gevraagd in te stemmen met het plan. Er dient minimaal 70% instemming te zijn opgehaald om het project doorgang te kunnen laten vinden.
- Indien een bewoner niet zelf naar de modelwoning kan komen, zal er voor de betreffende bewoner een film worden gemaakt van de modelwoningen.
- Na behalen voldoende draagvlak kan vanaf september 2024 worden gestart met de werkzaamheden in de eerste woningen. Vanaf start uitvoering houden Alwel en Coen Hagedoorn Bouw gezamenlijk spreekuur in de wijk.
- Bewoners ontvangen twee weken vooraf aan de werkzaamheden een dagplanning. Dit kan op papier of digitaal in de app. Hierin staat omschreven op welke dag werkzaamheden plaatsvinden en de mate van overlast. Ook staat erin aangegeven wat van de bewoner wordt verwacht.
- Afspraken worden nagekomen. Indien door omstandigheden de werkzaamheden niet door kunnen gaan, zal dit tijdig door de aannemer worden gecommuniceerd.
- Gedurende de werkzaamheden is de uitvoerder goed bereikbaar.
- Aan het einde van de werkzaamheden vindt een evaluatie plaats met alle huurders. Als ook een evaluatie met de meedenkgroep aan het einde van het project.

3.2 Planning voortraject

Maart 2024	Sociaal plan gereed
Maart 2024	Proefwoning bekijken met meedenkgroep
April 2024	Bewonersboekje en keuzelijst gereed
April 2024	Modelwoning bezichtigen en ophalen draagvlak
September 2024	Rustwoning gereed
September 2024	Start uitvoering eerste woningen

3.3 Keuze mogelijkheden

Aanvullend op het onderhoudsplan, kan een bewoner kiezen uit individuele verbeteringen. Deze keuzelijst ontvangt de bewoner als bijlage bij het informatieboekje. De keuzelijst dient tijdens de bezichtiging van de modelwoning worden ingeleverd. Bewoners zijn vrij om meer individuele opties te nemen dan aangeboden (500 punten). Bewoner rekent deze dan vooraf aan het werk af met de aannemer.

3.4 Energetische maatregelen

Aanbod elektrisch koken

In alle woningen wordt in de keuken een Perilex aansluiting gerealiseerd, zodat bewoners de mogelijkheid hebben om over te stappen op elektrisch koken. Aanschaf van een kookplaat is voor de bewoner zelf. In de keuzelijst wordt een elektrische kookplaat aangeboden.

Aanbod zonnepanelen

Zonnepanelen kunnen overeenkomsten het zonnepanelen beleid van Alwel gekozen worden. Er wordt een maandelijkse bijdrage gevraagd die na plaatsing wordt opgenomen in de servicekosten.

3.5 Tekenen overeenkomsten

Alwel vraagt aan de huurders van de 133 woningen instemming voor het voorgestelde onderhoudsplan. Bij het behalen van meer dan 70% draagvlak, vindt het project doorgang.

Na behalen van draagvlak stemt de aannemer met de bewoner de werkzaamheden af. Huurder ontvangt een overzicht van de werkzaamheden in de app of indien op verzoek een papieren uitdraai. Dit betreft een afspraak tussen Alwel, de aannemer en de bewoner. Het betreft een overeenkomst over de werkzaamheden, individuele keuze van materiaal en eventueel een extra uit de keuzelijst.

3.6 Ondersteuning tijdens de werkzaamheden

De aannemer moet de ruimte hebben om de werkzaamheden uit te voeren. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel. Dit geldt voor de locaties waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.

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

Badkamer	Bij badkamerrenovatie wordt tijdens het huisbezoek met de bewoner de alternatieven besproken. Denk aan douchen bij familie of burens of het gebruik maken van de douche in de rustwoning.
Toilet	Tijdens de renovatie kan gebruik worden gemaakt van het aanbod van een mini toilet.
Koken	Bij keukenrenovatie kan op verzoek van bewoner een twee- pits elektrisch kooktoestel worden aangeboden.
Ruistruimte	Gedurende de uitvoering bieden we een woning aan als rustwoning. Hier kunnen bewoners zich overdag terugtrekken en/of gebruik maken van de badkamer. Of bij werken in nachtdiensten eventueel overdag slapen. De woning mag alleen overdag gebruikt worden en in overleg met de bewonerscoach.
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 een Klusteam of de aannemer. Dit laatste is dan op risico van bewoner waarbij eventuele

veroorzaakte schade niet wordt vergoed door aannemer. De laatste opties staan opgenomen in de Keuzelijst.

Afdекken	Vanuit de aannemer wordt afdek materiaal verstrekt.
Zolder	Bij voorkeur wordt dakisolatie in 2 delen uitgevoerd zodat bewoners kunnen schuiven met spullen. Indien de zolder vrij moet worden gemaakt wordt in de keuzelijst opgenomen: maximaal 5 verhuisdozen lenen voor de periode van de werkzaamheden en/ of het lenen van een opbergzak voor inboedel.
Huisdieren	De mogelijkheid om een kamer af te sluiten bij huisdieren en of plaatsen van spullen.
Maatwerk	Extra ondersteuning en eventueel inzetten zorginstantie bij bewoners die daar behoefte aan hebben vanwege bijvoorbeeld leeftijd of mentale situatie.
Opruimdag	Vooraf aan de werkzaamheden organiseert Alwel een Opruimdag. Bewoners kunnen dan op een aangekondigd dagdeel hun spullen kwijt in een container in de wijk. Een Klusteam kan bewoners ondersteunen bij het brengen van de spullen vanaf de stoep naar de container.

3.7 Modelwoning

Er wordt een proefwoning gerealiseerd, waarbij het eindresultaat wordt afgestemd met de meedenkgroep. Deze proefwoning, zal daarna worden ingezet als modelwoning. Bewoners kunnen hier zien welke materialen er worden gebruikt en welke keuzemogelijkheden er zijn. Tevens staat het eindresultaat opgenomen in een informatieboekje. Bij bezichtiging van de modelwoning wordt aan de bewoner instemming gevraagd op het plan.

3.8 Uitvoering werkzaamheden

Bewoners ontvangen twee weken vooraf aan de werkzaamheden een dagplanning, waarin staat opgenomen wat er van de bewoner verwacht wordt. Als ook de ruimte die vrij moet worden gemaakt om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Bij afwijkingen hierop, zal de aannemer dit tijdig communiceren. De woning wordt aan het einde van de werkdag netjes (veegschoon) achter gelaten door de aannemer.

Er wordt gedurende de uitvoering van de werkzaamheden niet door vakmannen gerookt in de woning. Ook niet als de bewoner hiervoor toestemming zou willen geven. De bewoner rookt zelf ook niet in de ruimte waar werkzaamheden worden uitgevoerd.

3.9 Oplevering woning

Als de werkzaamheden zijn uitgevoerd, levert de aannemer de woning op aan de bewoner. Een woning mag bij oplevering maximaal vijf verschillende opleverpunten hebben. Zijn er meer opleverpunten dan gaat de aannemer niet over tot opleveren van de woning. Tijdens de oplevering stelt de aannemer in overleg met de bewoner de opleverpunten vast. Als de bewoner het niet eens is met de aannemer, 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.

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

4. Financiën

4.1 Algemeen

Vanwege het verminderd woongenot in de woning vanwege de werkzaamheden, verstrekt Alwel een ongemakkenvergoeding. Er gelden twee voorwaarden om in te aanmerking komen voor deze vergoeding.

1. De bewoner heeft een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en bewoont de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
2. De bewoner laat Alwel en de aannemer de werkzaamheden in de woning uitvoeren. Bij obstructie vervalt het recht op de vergoeding. Dit ongeacht of de bewoner na aanmaningen van de verhuurder of na gerechtelijke procedure de werkzaamheden alsnog toestaat/dient te gedogen.

4.2 Hoogte ongemakkenvergoedingen

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag. De vergoeding is voor de werkzaamheden die het gebruik van de primaire functies in huis belemmeren. De vergoeding wordt berekend op basis van de gemiddelde bruto huurprijs per 1 juli 2023 (exclusief servicekosten) van de 133 woningen van Centrum West.

Alwel stelt samen met de meedenkgroep het aantal dagen vast dat er een vergoeding wordt verstrekt. Het bedrag blijft tijdens de uitvoering van het gehele project gelijk. Blijkt dat de aannemer tijdens de uitvoering structureel langer werkt? Dan overlegt Alwel met de meedenkgroep of de vergoeding moet worden bijgesteld. Als er na oplevering nog kleine (herstel)werkzaamheden zijn, ontvangen bewoners geen extra ongemakkenvergoeding.

Rekenvoorbeeld

Bewoners krijgen voor 15 dagen een ongemakkenvergoeding. De gemiddelde huurprijs op 1 juli 2023 voor de woningen van Centrum West is € 552,02. Dit betekent een dagvergoeding van € 552,03/30 dagen = € 18,40, afgerond € 19,-. De totale ongemakkenvergoeding is € 19 x 15 dagen = €285.

Bewoners ontvangen ook een bedrag van € 5 voor het verbruik van stroom en water voor de uitvoering van de werkzaamheden aan de woning.

4.3 Vergoeding herinrichtingskosten

De bewoner kan een vergoeding krijgen indien de raambekleding na de werkzaamheden niet meer passend is. Dit noemen we herinrichtingskosten. De vergoeding hiervoor is € 35 per strekkende meter.

Vanwege mogelijke koudebruggen in de woning wordt er (isolatie met) een gegronde plaat geplaatst boven kozijnen. In een slaapkamer wordt een koof geplaatst om leidingen ten behoeve van ventilatie. Er wordt een vergoeding verstrekt voor schilderwerk van € 11,15 per vierkante meter. Hiermee wordt de bewoner in de gelegenheid gesteld naar eigen wens invulling te geven aan afwerking. Met de meedenkgroep wordt een totaalbedrag per type woning afgestemd.

4.4 Uitbetaling vergoedingen

Bij de oplevering van de woning tekent de bewoner het vergoedingenformulier. Na opname door Breuers & Cobelens voor het energielabel van de woning, betaalt Alwel de vergoeding (binnen 6 weken) uit op het rekeningnummer waar de bewoner de huur mee betaalt.

Is er een huurachterstand? Dan verrekent Alwel de vergoedingen met de huurachterstand. Behalve als er een betalingsafpraak is die de bewoner nakomt. Bij bewindvoering, wordt de vergoeding overgemaakt naar de bewindvoerder.

4.5 Huuraanpassing

Na het onderhoud en de verduurzaming is de woning energiezuiniger. Er wordt na uitvoering van de werkzaamheden geen huuraanpassing uitgevoerd.

Indien er gebruik wordt gemaakt van het aanbod van zonnepanelen, dan wordt de bijdrage van zonnepanelen in de servicekosten opgevoerd.

5. Verantwoordelijkheden bewoner

5.1 Verplaatsen inboedel

Het is voor iedereen prettig als de werkzaamheden goed verlopen. Daarvoor is de medewerking van bewoners belangrijk. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. Is een bewoner hiertoe niet in staat? Dan kan de bewoner dat aangeven tijdens de huisbezoeken. Er wordt dan samen naar een oplossing gezocht. Denk aan familie, burens, vrijwilligers of het Klusteam of de aannemer tegen vergoeding.

5.2 Sleutelafpraak

De bewoner, of iemand namens de bewoner, is tijdens de werkzaamheden aanwezig. Mocht een bewoner niet thuis kunnen zijn, dan kan hij/ zij in overleg met de aannemer de sleutel van de woning afgeven. De bewoner ondertekent hiervoor een sleutelafpraak. De bewoner zorgt dat waardevolle spullen afgedekt of opgeborgen zijn.

5.3 Huisdieren

De bewoner is verantwoordelijk dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Indien er huisdieren in de woning zijn, kan dit worden afgestemd met de aannemer. Denk bijvoorbeeld aan het laten verblijven in een kamer waar de aannemer niet komt.

5.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Bewoners zijn verantwoordelijk voor het verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen (zoals zonwering, rolluiken, overkappingen) als deze de werkzaamheden in de weg staan. Na de werkzaamheden kan de bewoner deze voorzieningen zelf terugplaatsen.

In de keuzelijst staan voor enkele zelf aangebrachte voorzieningen de optie om deze te laten verwijderen en eventueel ook terugplaatsen door de aannemer. Dit is op risico van de bewoner. Zowel aannemer als Alwel kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan de zelf aangebrachte voorziening.

5.4 Tuin

Aan bewoners wordt verzocht ruimte te maken in de tuin. Het betreft het bereikbaar maken van de gevel door spullen zoals bloempotten, tuinmeubelen en eventueel ook groen aan de gevel te verplaatsen. Aan de achterzijde van de gevel wordt gevraagd 3 meter vrij te maken. Na de werkzaamheden wordt de tuin netjes achtergelaten door de aannemer.

6. Waarborg voor en tijdens uitvoering

6.1 Algemeen

Bewoner 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 geen vergoeding uit te betalen en de (gevolg)schade te verhalen.

6.2 Uitstel onderhoud, zwaarwegende omstandigheden

Bij de uitvoering van de werkzaamheden houdt Alwel rekening met zwaarwegende omstandigheden van de bewoner. Denk aan ziekte, overlijden, bevalling of een andere bijzondere situatie. De aannemer bespreekt de mogelijkheden met de bewoner. Zoals het verplaatsen naar een ander moment.

6.3 Schade

Soms kan er onverhoopt schade of herstelwerk ontstaan tijdens de werkzaamheden. Er zijn 2 soorten:

Voorzien herstelwerk:

Bij klein herstelwerk aan het interieur werkt de aannemer dit zo goed mogelijk af. Denk aan het herstel van de vloer of wand door boorwerk. De afwerking is van het niveau van de bestaande situatie. Bewoners krijgen hiervoor geen vergoeding.

Onvoorziene schades:

Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade ontstaat aan het interieur, dan vergoedt of herstelt de aannemer deze schade. Dit is het geval als de schade is toe te rekenen aan de aannemer en niet aan de bewoner.

Als er een vermoeden van diefstal is, meldt de bewoner dit binnen 24 uur aan de aannemer en Alwel. En doet hiervan aangifte bij politie.

6.4 Schadeprocedure

Het is verplicht om schade binnen 24 uur te melden met het schadeformulier. Bewoners:

- Vullen het formulier
- Voegen een foto van de schade bij
- Maken een kopie van het schadeformulier voor de eigen administratie:
- Leveren het formulier in bij de aannemer.

De aannemer zet het formulier in het logboek. Hierin kunnen bewoners de afhandeling zien. Uiterlijk 2 werkdagen na de melding komt de aannemer bij de bewoner langs om de schade vast te stellen. Ze maken afspraken over de afhandeling en de termijn waarin de schade wordt opgelost. Deze afspraken worden in tweevoud schriftelijk vastgelegd.

6.5 Reparatieverzoeken

Bewoners kunnen tot de start van het groot onderhoud reguliere reparatieverzoeken indienen bij de onderhoudsdienst van Alwel. Als het project gestart is, kan de bewoner datgene wat onder het project valt melden bij de aannemer. Alles daarbuiten gaat via Alwel. Als het kan, wordt de reparatie uitgevoerd tijdens de werkzaamheden aan de woning. Alwel en de aannemer beoordelen dit.

6.6 Omgaan met elkaar

Om ervoor te zorgen dat alle werkzaamheden veilig en prettig kunnen plaatsvinden voor zowel huurders als de aanwezige vakmannen, worden er omgangsnormen/ gedragsregels aangehouden. Zie hiervoor de website www.alwel.nl/omgaan-met-elkaar.

Hier staat welk gedrag van de bewoners verwacht wordt. Bijvoorbeeld dat bewoners geen overlast veroorzaken en er geen sprake mag zijn van verbale en fysieke agressie. Bij het vertonen van afwijkend of agressief gedrag, gaat Alwel met bewoner het gesprek aan volgens haar agressie-protocol. Bij bedreigend gedrag worden de werkzaamheden (tijdelijk) stil gelegd en wordt aangifte gedaan bij politie

7. Toepasselijk recht, klachtencommissie en hardheidsclausule

7.1 Toepasselijk recht

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

7.2 Overleg bewoner en Alwel

Bij 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.

7.3 Klachtencommissie

Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit dit Sociaal Plan kunnen worden voorgelegd aan de klachtencommissie van Alwel. De partij die een zaak bij de klachtencommissie wil voorleggen, moet daar de andere partij schriftelijk van op de hoogte stellen.

7.4 Uitspraak klachtencommissie

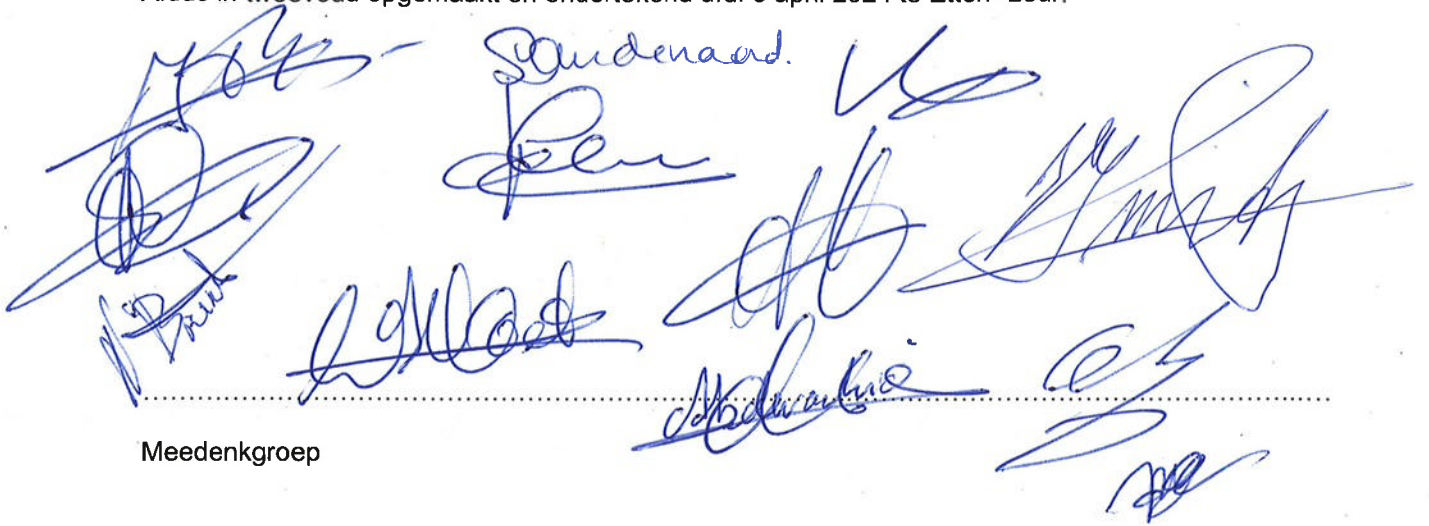
De klachtencommissie geeft een bindend advies of besluit aan Alwel. Als de bewoner het niet eens is met het besluit van de klachtencommissie, kan de bewoner zich wenden tot de kantonrechter.

7.5 Hardheidsclausule

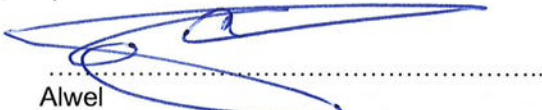
De bewoner kan beroep doen op de hardheidsclausule. Als dit Sociaal Plan in een specifiek geval voor een bewoner onevenredig nadelige consequenties heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan voor de overige bewoners (waarop dit Sociaal Plan van toepassing is), dan kan deze bewoner een beroep doen op de hardheidsclausule. De bewoner 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 bewoner.

Alwel, Coen Hagedoorn Bouw en de meedenkgroep gaan er samen een geslaagd project van maken.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend d.d. 3 april 2024 te Etten- Leur.

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. Some signatures are more legible than others, but they all appear to be individual names.

Meedenkgroep


.....
Alwel
C. Pistorius, vestigingsmanager

Bijlage 1: Begrippenlijst

Huurovereenkomst	Schriftelijke overeenkomst voor een zelfstandige woonruimte, die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen bewoner en Alwel.
Omgangscodes	Een generieke regeling van rechten, plichten en omgangsvormen van bewoners bij herstructurering, renovatie en groot onderhoud.
Groot onderhoud	Onderhoud waardoor de kwaliteit van de woning verbetert.
Sociaal Plan	In een Sociaal Plan worden alle rechten en plichten voor zowel bewoner als Alwel vastgelegd in een overeenkomst, welke door beide partijen wordt ondertekend. In het geval van obstructie kan zowel bewoner als verhuurder dit document raadplegen.
Bewoner(s)	Bewoner 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.
Meedenkgroep	Een groep van bewoners uit de wijk waar de werkzaamheden plaatsvinden. De meedenkgroep 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 project.
Oplevering/ Opleverpunten	Als de werkzaamheden in de woning zijn uitgevoerd, wordt de woning door de aannemer aan de bewoner 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.