

# SOCIAAL PLAN

**Groot onderhoud en verduurzaming Agathadonk /  
Brigittadonk en Dingenadonk**

**Agathadonk e.o - Roosendaal  
Maart 2023**

## Inhoud

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding .....                                                       | 3  |
| 1. Algemeen .....                                                     | 4  |
| 2. Communicatie en plan van aanpak .....                              | 4  |
| 3. Vergoedingen .....                                                 | 8  |
| 4. Verantwoordelijkheden huurder .....                                | 9  |
| 5. Waarborg voor en tijdens uitvoering .....                          | 9  |
| 6. Toepasselijk recht, geschillencommissie en hardheidsclausule ..... | 11 |
| Bijlage 1: Begrippenlijst .....                                       | 12 |

## Inleiding

In dit Sociaal Plan (\*) staan alle afspraken en regelingen waar huurders (\*) van Agathadonk e.o (complex C20606) mee te maken krijgen omdat Alwel groot onderhoud (\*) en verduurzaming uit gaat voeren aan hun woning. Het Sociaal Plan is gebaseerd op de Omgangscodé Herstructurering, renovatie en Groot Onderhoud (\*) 1 februari 2021 tot en met 31 december 2024, overeengekomen tussen Alwel en de Huurders Adviesraad Roosendaal (\*)

De ondergetekenden:

Stichting Alwel, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Roosendaal, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Rob van Son, vestigingsmanager te Roosendaal, hierna te noemen Alwel

en

de Huurders Adviesraad Roosendaal vertegenwoordigd door C. Uytdeuilligen voorzitter, die de huurders van de 64 woningen vertegenwoordigt die vallen onder het groot onderhoud- en verduurzamingsplan Agathadonk e.o. (complex 606)

zijn als volgt overeengekomen:

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

| Straat       | Huisnummers                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------------------|
| Agathadonk   | 2 tot en met 34 (even) en 1 tot en met 37 (oneven)           |
| Brigittadonk | 1, 2, 6, 9, 12, 13, 17, 18, 21, 22, 25 en 35                 |
| Dingenadonk  | 3, 4, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 23, 25, 26, 28 en 32 |

In de Roosendaalse wijk Langdonk complex Agathadonk e.o heeft Alwel 64 sociale huurwoningen met een energielabel C of D. Wij zijn van plan om in de periode juni 2023 tot en met december 2023 groot onderhoud uit te voeren aan deze eengezinswoningen. Naast het uitvoeren van de opgenomen planmatig onderhoudswerkzaamheden willen we de eenheden verduurzamen (naar energielabel A) en indien technisch noodzakelijk de badkamers, keukens en toiletten aanpakken. Vanuit de ketensamenwerking is Heijmans de betrokken aannemer bij dit project.

De bewoners worden bij de totstandkoming van dit sociaal plan vertegenwoordigd door twee bestuursleden van de Huurders Adviesraad Roosendaal (HAR). Het sociaal plan wordt overeengekomen met HAR. Na ondertekening wordt het document gepubliceerd op de website van Alwel. In het informatieboekje voor de huurders is aangegeven waar ze het plan kunnen vinden en dat ze op hun verzoek een papieren versie ontvangen. De belangrijkste afspraken uit het sociaal plan zijn opgenomen in het informatieboekje

(\*) 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 Roosendaal 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 groot onderhoud en verduurzamingsplan Agathadonk e.o (fase 4 project Langdonk) uit te voeren. Voorwaarde is dat er bij de draagvlakmeting minimaal 70% van de huurders heeft ingestemd met het onderhoud- en verduurzamingsplan. Het Sociaal Plan eindigt 6 maanden na oplevering van de laatste woning binnen het project.

### 1.3 Bijlage

De begrippenlijst is als bijlage opgenomen.

## 2 Communicatie en plan van aanpak

### 2.1 Afspraken over de communicatie

- Regelmatig ontvangen bewoners een nieuwsbrief over de ontwikkelingen in het project. Tijdens de uitvoering ontvangen alle huurders minimaal iedere 6 weken de nieuwsbrief.
- Op de website [www.alwel.nl/langdonk](http://www.alwel.nl/langdonk) staat de actuele informatie betreffende het project.
- Bij communicatie via e-mail wordt er gebruik gemaakt van het mailadres [langdonk@alwel.nl](mailto:langdonk@alwel.nl)
- Gedurende de gehele looptijd van het project kunnen huurders hun vragen stellen per mail, telefonisch of bezoek aan de tijdelijke kantoorruimte van Alwel in de Dingenadonk 3 (vanaf 11 april 2023).
- Alle huurders van de 64 woningen zijn in de gelegenheid gesteld om via individuele gesprekken (periode januari/februari 2023) hun mening over het plan te geven.
- Sinds maart 2023 bespreekt Alwel het plan met een klankbordgroep die bestaat uit een aantal huurders uit het complex.
- Heijmans voert in januari / februari 2023 technische opnames uit in alle huurwoningen.
- In maart 2023 stelt Alwel samen met Heijmans een informatieboekje op, waarin is omschreven wat bewoners kunnen verwachten gedurende uitvoering van het plan, vergoedingen en omgang met schade. Ook staan de contactpersonen er duidelijk met foto in vermeld.
- In maart / april 2023 worden alle huurders in de gelegenheid gesteld om de modelwoning Dingenadonk 3 te bezichtigen. Deze woning zal gebruikt worden voor het informeren van bewoners over de aankomende werkzaamheden op het gebied van de verduurzaming, werkzaamheden aan badkamer, keuken en toilet indien ouder dan 20 jaar, de keuzemogelijkheden en het beantwoorden van vragen.
- In de modelwoning Dingenadonk 3 kunnen de akkoordverklaringen ingeleverd worden

- Vanaf medio april 2023 starten de uitvoerder en bewonerscoach met de huisbezoeken. Tijdens deze huisbezoeken worden ook de keuzelijsten ingevuld. Indien nodig wordt de modelwoning nogmaals bezocht.
- De HAR is vanaf opstart van het project Langdonk, Agathadonk e.o. maakt daar onderdeel van uit. Er is tweemaandelijks overleg / afstemming over het plan. .
- Voorwaarde voor het tot uitvoering brengen van het onderhoudsplan is dat minimaal 70% van de huurders in april 2023 instemt met het plan. Na het behalen van de instemming, bestaat de mogelijkheid, voor huurders die het niet met het plan eens zijn, om binnen acht weken initiatief te nemen om bezwaar te maken middels een gerechtelijke procedure.
- Vanaf het huisbezoek tot en met de gehele uitvoering van de werkzaamheden kunnen huurders, Heijmans en Alwel gebruik maken van de renovatie-app.
- In de renovatie-app kunt u de afspraken gemaakt tijdens het huisbezoek teruglezen. Indien u dit wenst krijgt u deze afspraken op papier.
- Tijdens de uitvoering is er een wekelijks spreekuur van de bewonerscoach in de modelwoning.
- Na het project vindt een evaluatie plaats met alle bewoners over het verloop van de uitvoering.

## 2.2 Planning voortraject

### Januari / februari 2023

Ophalen wensen bewoners over woning en woonbeleving. Doel is het ontwikkelen van een plan voor de woning en woonomgeving dat aansluit bij de behoefte van de bewoners.

### Januari / februari 2023

Technische vooropname door Heijmans

### Maart 2023

Uitreiking informatieboekje. Hiermee Informeren van de bewoners over het plan en de individuele keuzemogelijkheden.

### Maart / april 2023

Inloop mogelijkheden alle huurders individueel modelwoning Dingenadonk 3

Wij hebben de toestemming nodig van minimaal 70% van de huurders om de werkzaamheden te mogen doen bij alle woningen. Huurders kunnen tot en met 15 april 2023 aangeven op de akkoordverklaring of ze het eens zijn met het plan.

### Vanaf mei 2023

Tijdens individuele huisbezoeken wordt de woning technisch opgenomen en het volgende besproken:

- De werkzaamheden per kamer;
- Het gebruik van de rustwoning;
- Of de badkamer, keuken en/of toilet (of delen daarvan) aan vervanging toe zijn. En of u wilt dat we die vervangen;
- Hoe u zich voorbereidt op de verbouwing / wat wij van u verwachten;
- De globale planning;
- Hoe wij ondersteunen;
- Wat u van ons kunt verwachten;
- Uitleg over de renovatie-app;
- Of er persoonlijke zaken zijn waar we rekening mee moeten houden;
- De individuele keuzelijst;
- De zorg voor uw huisdieren tijdens de werkzaamheden;
- We leggen het gesprek vast. U kunt dit later terugzien op de renovatie-app of op papier.
- Vergoeding verbruik elektra tijdens en door de werkzaamheden.

Tijdens de opname van de woning kan de huurder zich laten bijstaan door een vertrouwenspersoon.

### **Vanaf eind mei 2023**

Uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden komt Heijmans nog een keer langs voor een startgesprek. We lichten de dagplanning toe. Hierop staat wat we per dag in welke kamer gaan doen. We bespreken de laatste details en kijken of u en uw woning er klaar voor zijn.

### **Juni 2023**

Start de uitvoering van de werkzaamheden. Op de tijdens het startgesprek afgesproken dag en tijdstip starten we met de werkzaamheden.

## **2.3 Keuze mogelijkheden**

Aanvullend op de opgenomen werkzaamheden in het plan kan een huurder kiezen uit individuele opties. De keuzelijst ontvangt de huurder tijdens het huisbezoek.

In de modelwoning kunnen huurders de keuzemogelijkheden of voorbeelden daarvan bekijken. Een huurder waarbij badkamer, keuken en/of toilet vervangen wordt krijgt een aantal extra opties.

Binnen 14 dagen na het huisbezoek moet de ondertekende keuzelijst ingeleverd zijn.

## **2.4 Afspraken worden vastgelegd in renovatie-app**

De afspraken over de werkzaamheden en eventuele extra opties worden tijdens het huisbezoek vastgelegd. De huurder geeft aan of hij deze afspraken ook op papier wil ontvangen.

Na ondertekening worden er geen werkzaamheden meer toegevoegd of gewijzigd.

De servicekosten in verband met de aanleg van zonnepanelen is verschuldigd vanaf de eerste dag van de kalendermaand na de maand waarin de zonnepanelen geplaatst en aangesloten zijn.

De werkzaamheden aan badkamer, keuken en/of toilet worden voorafgaand, tijdens of na de groot onderhoud en verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd. Dit wordt afgestemd tijdens het huisbezoek.

## **2.5 Ondersteuning gedurende de werkzaamheden**

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

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

### **Rustwoning:**

Gedurende de uitvoering bieden we de mogelijkheid van een rustwoning. U kunt er koffie en thee zetten. U kunt hier ook douchen, een maaltijd opwarmen (magnetron), studeren en gebruik maken van het toilet. Er komen twee rustwoningen in het gebied Agathadonk en omgeving.

De rustwoning is in de eerste plaats bestemd voor bewoners die vanwege gezondheids- en/of zwaarwegende redenen niet overdag in de woning kunnen verblijven tijdens de onderhoudswerkzaamheden.

Bewoners die gebruik willen maken van de rustwoning moeten dit doorgeven aan de bewonerscoach.

Bij een te grote vraag naar een rustwoning worden er verdere afspraken gemaakt.

**Chemisch toilet:**

Tijdens de werkzaamheden aan het toilet krijgt u de beschikking over een chemisch toilet

**Douchen:**

Tijdens de werkzaamheden aan de badkamer kunt u douchen in een rustwoning

**Zolder:**

In verband met isolatie werkzaamheden moet de zolder helemaal leeg gemaakt worden bij de woningen Dingenadonk en Brigittadonk. In verband met het verstevigen van de balken voor de zonnepanelen moet de zolder half leeg gemaakt worden bij de woningen Agathadonk. Ook wanneer niet gekozen wordt voor zonnepanelen. Er is indien noodzakelijk een container beschikbaar voor tijdelijke opslag. Dit kunt u bespreken tijdens het huisbezoek.

**Afdekmaterialen:**

Heijmans stelt indien gewenst afdek materiaal ter beschikking

**Verplaatsen spullen:**

Als u hulp nodig heeft bij het verplaatsen van inboedel wordt in eerste instantie geadviseerd familie en vrienden in te zetten. Indien een bewoner dit niet heeft zal hierin worden meegedacht.

Als u hulp nodig in de vorm van maatwerk. Hierbij te denken aan vrijwilligers, burens, Social klus en De helpende hand.

**Kamer afsluiten:**

Indien gewenst kan Heijmans vooraf aan de start van de werkzaamheden in de woning tijdelijk een ruimte afsluitbaar maken voor het plaatsen van waardevolle spullen.

## 2.6 Modelwoning

De woning Dingenadonk 3 is ingericht als modelwoning. Bewoners kunnen de woning bezoeken om te kijken welke materialen er gebruikt worden en welke keuzemogelijkheden er in het project zijn. In deze woning kunnen de bewoners ook de nieuwe badkamer, keuken en toilet bekijken.

## 2.7 Oplevering woning

De woning wordt opgeleverd door Heijmans aan de huurder, als alle geplande werkzaamheden aan de woning klaar zijn. 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 Heijmans in overleg met de bewoner de opleverpunten vast. De huurder tekent het opleverformulier voor akkoord.

Na de oplevering meldt de huurder gebreken bij Alwel.

### **3. Vergoedingen**

#### **3.1 Algemeen**

Vanaf de startdatum van de werkzaamheden in de woning van de huurder, stelt Alwel een ongemakkenvergoeding en/of 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 aanmerking te 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 geldt tot het moment van oplevering (inclusief weekenden) en 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 2023 (exclusief servicekosten) van de eengezinswoningen in Langdonk. De ongemakkenvergoeding bedraagt €529. Als we ook aan badkamer, keuken en/of toilet werken dan krijgt u voor het eerste onderdeel een extra ongemakkenvergoeding van €66. Als we 2 of meer onderdelen vervangen dan komt daar nog €44 bij.

#### **3.3 Persoonlijk budget**

Alwel stelt per woning een persoonlijk budget van maximaal € 700 beschikbaar (inclusief BTW). In een keuzelijst staan de mogelijkheden waaruit de huurder kan kiezen.

Het bedrag of het restant wordt niet aan de huurder uitgekeerd, maar is uitsluitend bestemd om maatregelen uit de keuzelijst voor de woning af te nemen. Een eventueel restbedrag vervalt.

Huurders zijn vrij om individuele opties te kiezen. De huurder kan het budget van zijn ongemakkenvergoeding gebruiken om het persoonlijk budget te verhogen. Deze bedragen samen zijn het maximale bedrag waarvoor de huurder kan kiezen.

De keuzelijst wordt tijdens het huisbezoek of een bezoek aan de modelwoning ingevuld en getekend.

#### **3.4 Uitbetaling ongemakken vergoeding.**

Bij de oplevering van de woning zal een document ‘vergoedingen’ met de huurder ondertekend worden. Alwel betaalt de ongemakkenvergoeding binnen een maand na oplevering en vaststelling van het energie prestatie advies door Breuers en Cobelens uit op het bij Alwel bekende rekeningnummer van de huurder.

Indien er keuzeopties van de ongemakkenvergoeding zijn betaald wordt dit bedrag in mindering gebracht op de ongemakkenvergoeding

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 bewind voering, 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 bekeken of er ondersteuning kan worden ingezet.

#### **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 Heijmans de sleutel van de woning afgeven aan de uitvoerder. De huurder ondertekent vooraf een "sleutelafspraken". 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.

## **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 Heijmans in overleg met de huurder en bespreekt dan de mogelijkheden. Indien mogelijk en passend binnen alle planningen 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 aannemer door de huurder.

In geval van vermoeden diefstal meldt de huurder dit binnen 24 uur aan de uitvoerder van Heijmans

## 5.4 Schadeprocedure

Om verzekerd te zijn van een correcte afwikkeling van een schademelding moet het door Heijmans 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 Heijmans gezet, waarin ook de afhandeling wordt bijgehouden. Zowel Alwel als Heijmans kan zo precies volgen welke schades er zijn en hoe deze worden afgehandeld.

Uiterlijk 2 werkdagen na de melding komt een medewerker van Heijmans 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 Heijmans houdt ook een exemplaar.

## 5.5 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 Heijmans. 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 Heijmans.

## 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 Regionale geschillencommissie

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

Alle informatie over de commissie is te vinden op [www.regionalegeschillencommissie.nl](http://www.regionalegeschillencommissie.nl).

### 6.4 Uitspraak regionale geschillencommissie

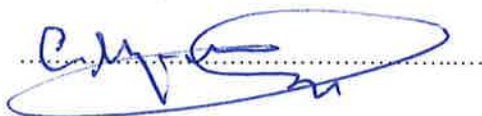
De regionale geschillencommissie brengt een bindend advies of besluit uit aan Alwel. Als de huurder het niet eens is met het besluit van de geschillencommissie, kan de huurder zich wenden tot de kantonrechter.

### 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. .. maart 2023 te Roosendaal

HAR



C. Uytendewilligen  
Voorzitter

Alwel



De heer Rob van Son  
Vestigingsmanager Roosendaal

## Bijlage 1: Begrippenlijst

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huurovereenkomst</b>                  | Schriftelijke overeenkomst voor een zelfstandige woonruimte, die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en Alwel.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Omgangscode</b>                       | Een generieke regeling van rechten, plichten en omgangsvormen van huurders bij herstructurering, renovatie en groot onderhoud.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Groot onderhoud</b>                   | Onderhoud waardoor de kwaliteit van de woning behouden blijft.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Sociaal Plan</b>                      | 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.                                                                                          |
| <b>Huurder(s)</b>                        | 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.                                                                                                                                         |
| <b>Oplevering/<br/>Opleverpunten</b>     | 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. |
| <b>Regionale<br/>geschillencommissie</b> | 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.                                                                                                                           |
| <b>HAR</b>                               | Huurders Adviesraad Roosendaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |