Toegepast Sociaal Plan Sterrenwijk

A Status van het Toegepast Sociaal Plan Sterrenwijk

1 Definities

In dit Toegepast Sociaal Plan wordt verstaan onder:

Bewonerscommissie: bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen conform de definitie van de Overlegwet. Het kan gaan om één of meerdere complexen van woningen.

Draagvlakmeting: een meting vanuit de corporatie onder huurders om het draagvlak voor de ingreep in het bestaande complex en tevens het bijbehorende sociaal plan te toetsen. In een brochure worden onder meer de ingreep benoemd, het sociaal plan, de mate van overlast voor bewoners, keuze opties en (financiële) consequenties.

Gemengde werkzaamheden op woningniveau: een project dat meerdere werkzaamheden in een woning bevat die deels uit renovatie en deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Toegepast Sociaal Plan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (renovatie/(groot)onderhoud) uitsplitsen.

Groot onderhoud: het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau.

Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huurcontract: overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

Peildatum: de datum waarop het Toegepast Sociaal Plan voor een project in werking treedt. Dit is de datum dat de uitslag van de draagvlakmeting bekend is en waarbij er minimaal 70% van de huurders instemt met het voorgestelde plan.

Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een fysieke verandering of toevoeging, met voortzetting van de huurovereenkomst.

Zelfstandige woning: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

2 Reikwijdte

2.1 Het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk is van toepassing op alle woningen van Bo-Ex van de clusters 525 tot en met 542. Het gaat om de volgende straten met de huisnummers:

Saturnusstraat 3 t/m 11 (oneven) en Keerkringplein 12 t/m 20
Keerkringplein 23 t/m 34
Siriusstraat 1 t/m 7 en 13 t/m 17 (oneven)

CONCEPT

Siriusstraat 6 t/m 10 (even)
Jupiterstraat 17 t/m 29 (oneven)
Equatorplein 1 en Jupiterstraat 5 t/m 15 (oneven)
Equatorplein 19 t/m 22
Equatorplein 10 t/m 16
Meridiaanstraat 1 t/m 9 (oneven)
Meridiaanstraat 6 t/m 14 (even)
Meridiaanstraat 51 t/m 57 (oneven)
Meridiaanstraat 15 t/m 45 (oneven)
Zenithstraat 5 t/m 11 (oneven)
Komeetstraat 6 t/m 24 (even) en 30 t/m 44 (even)
Komeetstraat 1 t/m 9 (oneven)
Komeetstraat 13 t/m 25 (oneven)
Komeetstraat 31 t/m 37 (oneven) en 43 t/m 55 (oneven)
Komeetstraat 52 t/m 72 (even)

Er zijn 85 eengezinswoningen, 62 meergezinswoningen en 1 bedrijfsruimte in het complex.

2.2 De gemeentelijke huisvestingsverordening van 5 juli 2024 is van toepassing. Wanneer er tussen tijds een nieuwe huisvestingsverordening wordt gepubliceerd, dan is deze nieuwe versie van toepassing.

2.3 Het Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk is van toepassing op alle huurders van de gereguleerde (DAEB) woningen en van de niet gereguleerde (niet DAEB) woningen. De bedrijfsruimte valt buiten deze scope.

2.4 In het geval van illegale onderhuur zal de formele huurder niet in aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit dit Toegepast Sociaal Plan.

2.5 Geschillen die voortkomen uit dit sociaal plan kunnen worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Op www.kwru.nl is hierover meer informatie te vinden.

2.6 Bij een huurverhoging na woningverbetering kan een toets worden uitgevoerd door de Huurcommissie als huurder en verhuurder het niet eens worden over de huurverhoging.

2.7 Dit Toegepast Sociaal Plan treedt in werking nadat Bo-Ex en de Bewonerscommissie Sterrenwijk overeenstemming hebben bereikt over de inhoud ervan middels het uitbrengen van gekwalificeerd advies en als er ook voldoende draagvlak voor het plan is behaald. Voldoende draagvlak is wanneer minimaal 70% van de huishoudens vóór het voorgestelde plan hebben gestemd. Huishoudens die niet stemmen tellen mee als nee-stem. Wanneer 70% van de huishoudens vóór het plan heeft gestemd mag het plan worden geacht een redelijk voorstel te zijn. Het plan geldt dan voor alle huishoudens, ook de huishoudens die tegen het plan gestemd hebben of niet gestemd hebben. Binnen 8 weken na het ontvangen van de uitslag van de draagvlakmeting kan bezwaar worden gemaakt bij de Rechtbank Midden Nederland.

2.8 Bo-Ex en de Bewonerscommissie Sterrenwijk bepalen in onderling overleg wie de draagvlakmeting uitvoert en hoe dit wordt gedaan.

CONCEPT

3 Partijen bij het gebruik van het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk

3.1 Op iedere huurder in het project met een huurcontract voor onbepaalde tijd en die in de gehuurde woning zijn of haar hoofdverblijf houdt is het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk van toepassing.

3.2 Iedere huurder ontvangt een exemplaar van het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk (deze is onderdeel van de draagvlakbrochure).

3.3 In het overleg over de uitwerking van het Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk zijn onderstaande gesprekspartners betrokken:

- Bewonerscommissie Sterrenwijk
- Bo-Ex

B Werkzaamheden en (her)huisvesting

1 Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden, waar dit Sociaal Plan betrekking op heeft, betreffen gemengde werkzaamheden op woningniveau (onderhoudswerkzaamheden en renovatiemaatregelen (waaronder duurzaamheidsmaatregelen). Het gaat hierbij om werkzaamheden in bewoonde staat. Gedurende de periode van werkzaamheden kunnen bewoners in hun woning blijven wonen.

2 Doorschuiven binnen het complex

Bo-Ex biedt huurders altijd de mogelijkheid om binnen het bouwblok door te schuiven naar een andere woning. Dit geldt bij meergezinswoningen, niet bij eengezinswoningen. De huisvestingsverordening voor de regio Utrecht (per 5 juli 2024) maakt doorschuiven mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat dit past binnen de passendheidsregels met betrekking tot inkomen en huishoudensomvang. Doorschuiven wordt beschouwd als een reguliere verhuizing, waarbij de regels gelden omtrent het opleveren van de woning (brochure hierover op www.boex.nl).

De overige voorwaarden voor de doorschuifregeling zijn passendheidseisen (inkomen, huishoudengrootte) én doorschuiven mag alleen plaatsvinden binnen een fysiek gebouw tussen twee buitenmuren. Bovendien moet de doorschuiver een sociale huurwoning achterlaten. In dit geval betekent dit dat doorschuiven van een boven- of benedenwoning woning op het Equatorplein naar een boven- of benedenwoning woning in een ander bouwblok, bijvoorbeeld op de Komeetstraat, dus niet mogelijk is met voorrang op basis van de doorschuifregeling.

Via het woningaanbod van DAK Regio Utrecht/WoningNet kunt u reageren op een aangeboden woning binnen het complex. Als de doorschuifregeling van toepassing is, zal het geautomatiseerde systeem van DAK Regio Utrecht/WoningNet uw reactie in de ranglijst plaatsen. U hoeft hier zelf niets voor te doen. U bent wel verantwoordelijk voor de juistheid van uw registratie. Voor alle actuele (voorrangs-)regels kunt u WoningNet raadplegen.

3. Verhuizen op basis van 100% woonduur

Deze regeling is van toepassing vooruitlopend op het behalen van het draagvlak.

Doordat er groot onderhoud met renovatiemaatregelen voor uw woning gepland staat, heeft u de mogelijkheid om op basis van 100% woonduur te reageren op een andere woning via DAK Regio Utrecht/WoningNet in de gemeente Utrecht. Buiten de gemeente Utrecht is het

CONCEPT

op basis van inschrijfduur. Het verhuizen op basis van woonduur geldt ook bij het doorschuiven. Vooral voor bewoners die reeds lange tijd hier wonen en geen inschrijfjaren of slechts enkele jaren ingeschreven staan is dit een mooie kans om een andere woning te zoeken indien de huidige woning niet meer passend is.

De registratie in DAK Regio Utrecht/WoningNet van iedere hoofdhuurder wordt voorzien van de voorrangsregeling.

Via het woningaanbod van DAK Regio Utrecht/WoningNet kunt u reageren op een aangeboden woning. Als de voorrangsregeling van toepassing is, zal het geautomatiseerde systeem van DAK Regio Utrecht/WoningNet uw reactie in de ranglijst plaatsen. U hoeft hier zelf niets voor te doen. U bent wel verantwoordelijk voor de juistheid van uw registratie.

4 Rustfaciliteiten binnen de wijk

De werkzaamheden vinden in bewoonde staat plaats. Dit geeft altijd overlast. De werkzaamheden duren enkele werkweken. De werkzaamheden vinden per blok meerdere woningen plaats. De exacte duur van werkzaamheden verschilt per woningtype. In de voorbereidingsplanning wordt per individueel adres een planning afgegeven. Gedurende de werkzaamheden biedt Bo-Ex in de wijk het gebruik van een rustwoning of -faciliteit aan. Dit is bedoeld om overdag te verblijven tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in uw woningblok. De nacht of weekenddagen doorbrengen is hier niet mogelijk. Een rustwoning is niet voor exclusief gebruik, meerdere bewoners kunnen hier gebruik van maken.

Waar nodig wordt gestreefd naar het bieden van maatwerk, in overleg met de huurder en diens netwerk. Het bieden van maatwerk kan bijvoorbeeld in bepaalde situaties (bijvoorbeeld bij medische omstandigheden, zwangerschap of ouderdom).

C Beheer voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

1 Algemeen

Bij het beheer van de woningen en de directe woonomgeving is het uitgangspunt de (technische) kwaliteit van de woningen zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat er extra aandacht uitgaat naar het voorkomen van situaties zoals gebreken, schades en insluiping.

2 Onderhoud van woningen

2.1 Bo-Ex verplicht zich er toe om tot het moment van de werkzaamheden zorg te dragen voor goed bewoonbare woningen (inclusief reparaties en onderhoud) en een uitstraling van het complex die geen verloedering in de hand werkt.

2.2 Bo-Ex zal gedurende de looptijd maatregelen treffen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te waarborgen. Dat betekent bijvoorbeeld dat woningen niet onnodig leeg blijven staan en dat reparaties en onderhoud door blijven gaan.

3 Onderhoud en beheer woonomgeving

3.1 Bo-Ex plaatst in overleg met de gemeente Utrecht een aantal (af te sluiten) containers waarin huurders zo nodig (grof)vuil in kunnen afvoeren.

3.2 Bo-Ex besteedt in de periode vóór, tijdens en na afloop van de werkzaamheden zo nodig extra aandacht aan het leeg houden van gemeenschappelijke ruimten behorend bij de woningen.

CONCEPT

D Financiële regelingen

1 Algemeen

1.1 Voor een vergoeding komen alleen huurders in aanmerking met een huurcontract voor onbepaalde tijd dat is afgesloten met Bo-Ex.

1.2 De uitbetaling vindt plaats aan de feitelijke hoofdhuurder.

1.3 Inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, bruikleners, onderhuurders, krakers en huurders die in de gehuurde woning geen hoofdverblijf houden, hebben geen recht op vergoeding.

1.4 Er zijn zaken waar u als huurder zelf verantwoordelijk voor bent vanuit het Besluit Kleine Herstellingen. Denk hierbij aan de afwerking van de muren en het schilderwerk van houten kozijnen en deuren aan de binnenzijde. In de modelwoning staat aangegeven waar u kunt verwachten zelf nog werkzaamheden uit te moeten voeren. Zie hiervoor ook de brochure Reparaties en Onderhoud van Bo-Ex.

CONCEPT

2 Vergoedingen voor voorzienbare schades

2.1 Een voorzienbare schade is een schade die vooruitlopend op de werkzaamheden voorzien kan worden. In dit plan is één voorzienbare schade die in aanmerking komt voor een vergoeding; (maatwerk) raambekleding. Dat wordt hieronder toegelicht.

2.2 Het plan voor de woningaanpak brengt mogelijk voorzienbare schade met zich mee bij maatwerk raamdecoratie. Deze voorzienbare schade komt in sommige gevallen in aanmerking voor een vergoeding. Door een herindeling van kozijnindeling kan het zijn dat maatwerk rolgordijnen, jaloezieën of andere raambekleding vervangen moet worden wanneer dit maatwerk op het kozijn is aangebracht. Bij de nieuwe kunststof kozijnen geldt nadrukkelijk dat er niet in geboord mag worden. Raambekleding op het kozijn aangebracht die niet meer gebruikt kan worden omdat de nieuwe openslaande delen naar binnen opengaan komen ook in aanmerking voor een vergoeding. Dit geldt niet voor bijvoorbeeld overgordijnen of vitrages van vloer tot plafond en muur tot muur of raambekleding die voor het hele kozijn gemaakt zijn en het niet uitmaakt dat een draaiend deel op een andere plek in het kozijn wordt geplaatst, zoals bij lamellen en jaloezieën. Of een bepaalde raambekleding in aanmerking komt voor een vergoeding wordt per woning en per kozijn beoordeeld. De uiteindelijke beoordeling of een raambekleding van een kozijn in aanmerking komt voor een vergoeding is ter beoordeling aan Bo-Ex.

2.3 Uitgangspunt bij de vergoeding van voorzienbare schades aan raambekleding is de tabel met vergoedingen die is opgenomen in het Algemeen Sociaal Plan, geïndexeerd per 1 maart 2025. De nieuwwaarde van raambekleding is hierin € 38,53 per vierkante meter (m^2). De tabel met vergoedingen staat in punt 2.5.

Rekenmethode vergoeding raambekleding

Bij vergoeding van raambekleding wordt 50% van € 38,53 per vierkante meter van een kozijn vergoed (prijspeil 1 maart 2025). Hierbij wordt uitgegaan van een afschrijftermijn van 10 jaar.

Het basis uitgangspunt is dat de raambekleding 5 jaar of ouder dan 5 jaar is. De basis is dus altijd een vergoeding van 50% van de afschrijftermijn van 10 jaar.

Wanneer de raambekleding aantoonbaar (via een aankoopbewijs) minder oud is dan 5 jaar zal de vergoeding hoger kunnen zijn. Is een raambekleding bijvoorbeeld 2 jaar oud, dan wordt 80% van € 38,53 per vierkante meter (m^2) vergoed. Dit ter beoordeling aan Bo-Ex. Indexering van de vergoedingenlijst vindt ieder jaar plaats op 1 maart.

Voor alle raambekleding die in aanmerking komt voor een vergoeding geldt dezelfde vierkante meterprijs van € 38,53 als basisbedrag, ongeacht of de aanschafwaarde hoger of lager is geweest.

2.4 Voorzienbare schades die niet in aanmerking komen voor een vergoeding (wand- en plafondafwerking, plinten, vensterbanken rondom de plaatsing van nieuwe kozijnen) worden vooraf gemeld door de aannemer. Deze schades kunnen ontstaan en zijn onvermijdelijk vanwege de aard van de werkzaamheden (bijvoorbeeld het vervangen van een kozijn). Er wordt schadebeperkend gehandeld door zowel bewoner als aannemer. Langs nieuwe kozijnen komt na plaatsing een aftimmerlat. Een nieuwe vensterbank kan andere afmetingen hebben dan een oude. Dat zal zichtbaar blijven. Wanneer schades groter zijn niet af te werken zijn met bijvoorbeeld een aftimmerlat, treedt het schadeprotocol van de aannemer in werking.
Er zijn schades die voorkomen kunnen worden door voorbereidingen te treffen door de bewoner. Bewoners moeten vooraf bijvoorbeeld gordijnrails verwijderen. Als dat niet gebeurt, is de kans aannemelijk dat er schade ontstaat bij het verwijderen van een kozijn. Deze komt niet voor een vergoeding in aanmerking. Exacte instructies en waar mogelijke voorzienbare schade kan ontstaan wordt besproken in een huisbezoek van de aannemer voorafgaand aan de werkzaamheden.

2.5 Vergoedingen voor voorzienbare schades zijn gebaseerd op de tabel vergoedingen vanuit het Algemeen Sociaal Plan. Uitsluitend raambekleding komt in aanmerking voor een vergoeding uit onderstaande tabel. In de tabel staat de 100% vervangingswaarde vermeld. Er wordt met afschrijving gerekend.

Vergoeding stoffering	Stijging	Herinrichting tuin m^2 prijs	Sauswerk wand/ plafond m^2 prijs	Pleister-werk wand/ plafond m^2 prijs	Binnen-schilder-werk m^2 prijs	Behang	Gordijnen/ Vitrages/ Jaloezieën m^2 prijs	Vloerbe-dekking/ Laminaat m^2 prijs
29-2-2025	3,30%	€ 23,12	€ 19,28	€ 38,53	€ 53,90	€ 23,12	€ 38,53	€ 53,90

3 Vergoedingen voor onvoorzienbare schades

3.1 Schades veroorzaakt door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het project, meldt de aannemer direct aan Bo-Ex en huurder. Als dit niet is gedaan of gezien, meldt de huurder schade zo snel mogelijk aan de aannemer. Schademeldingen moeten binnen 24 uur worden gedaan bij de aannemer om discussie te voorkomen wat de oorzaak van een schade is. In geval van schade wordt er getracht om de schade te repareren door de aannemer, indien dit niet mogelijk is heeft de huurder recht op een vergoeding voor de aanschaf van een vergelijkbaar product. Hierbij wordt wel rekening gehouden met afschrijving. Bij een vergoeding aan wand of vloer wordt voor de oppervlakte van de gehele wand waar de schade is ontstaan als uitgangspunt gehanteerd en het vloeroppervlak van de gehele ruimte waarvan de vloer is beschadigd.

3.2 In het geval van een vergoeding zoals hierboven genoemd, regelt de aannemer de schadeclaim en draagt zorg voor de uitbetaling aan de huurder. Wanneer een schade wordt gemeld aan eigendommen die niet in het ASP zijn opgenomen kan het helpen om een aankoopbewijs aan te leveren om de hoogte van de schade vast te stellen.

CONCEPT

3.3 Voorafgaand aan de werkzaamheden krijgt de huurder van Bo-Ex/de aannemer gerichte voorlichting over te nemen voorzorgsmaatregelen om zoveel mogelijk te voorkomen dat er onvoorzienbare schade voor de huurder kan ontstaan.

3.4 Bo-Ex maakt afspraken met de aannemer om schadebeperkende maatregelen te treffen.

3.5 U ontvangt voor de oplevering van uw woning een schadeprotocol. Uitgangspunt bij de vergoeding van schades is de tabel met vergoedingen die is opgenomen in het Algemeen Sociaal Plan, geïndexeerd per 1 maart 2025. Indexering van de vergoedingenlijst vindt ieder jaar plaats op 1 maart. Bij schadeclaims die leiden tot een vergoeding wordt de dagwaarde van een product vergoed en niet de aanschafwaarde.

3.6 Het is aan te raden om vóór de start van de werkzaamheden foto's te maken van de inboedel. De aannemer doet dat ook.

4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van Bo-Ex zijn geplaatst conform de door Bo-Ex gestelde voorwaarden en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) worden door Bo-Ex, indien ze een belemmering vormen voor de uitvoering van de werkzaamheden, vergoed. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn die Bo-Ex voor dergelijke voorzieningen hanteert.

4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van Bo-Ex zijn aangebracht maar waarvoor – indien dat wel aangevraagd zou zijn – ook goedkeuring verstrekt zou worden door Bo-Ex, worden door de bewoner voor de start van de werkzaamheden verwijderd. Na de werkzaamheden worden deze voorzieningen door de bewoner zelf weer terug geplaatst. Kan dit niet, dan geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het WWS. In deze situaties geldt een afschrijvingstermijn van maximaal vijftien jaar (per jaar één vijftiende deel van de totale afschrijving) en komt de voorziening mogelijk in aanmerking voor een vergoeding door Bo-Ex.

Wanneer bij de start van de werkzaamheden zelf aangebrachte voorzieningen niet zijn verwijderd door de huurder, dan zal de aannemer de voorziening verwijderen tot zover dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De losgemaakte voorzieningen worden achtergelaten in de woning of tuin. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor opslag en terugplaatsen. Van Wijnen en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor schade aan deze voorzieningen. Na verwijdering worden de kosten voor verwijdering bij de huurder in rekening gebracht.

4.3 Voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het WWS, kan toch een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteitsverhogende voorziening moet op de bijbehorende lijst vermeld staan (bijlage 1) en moet geplaatst zijn vóór 1 maart 2024.

5 Overlast en ongeriefsvergoeding

5.1 De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Een ieder zal overlast ondervinden van de werkzaamheden, wat het woongenot beperkt. Voor deze hinder wordt aan iedere huurder de mogelijkheid geboden om van een rustfaciliteit gebruik te maken gedurende werkuren van de aannemer.

5.2 Ter compensatie van de ondervonden overlast ontvangt iedere hoofdhuurder na afloop van de werkzaamheden € 250,- op de bankrekening. Bij een huurachterstand die op het moment van uitkeren meer is dan twee maanden huur of een openstaande factuur voor het verwijderen van een zelf aangebrachte voorziening vindt in overleg met de huurder mogelijk

CONCEPT

een verrekening plaats en in dat geval zal het bedrag niet uitgekeerd worden. De ongeriefsvergoeding wordt ook uitgekeerd ter dekking van kleine schades die niet in aanmerking komen voor een vergoeding (zoals bijvoorbeeld een minimale beschadiging op een wand of kozijn), als bijdrage voor een koopoptie of als bijdrage voor de aanschaf van een recirculatiekap (afzuigkappen -wel of niet motorloos- mogen niet op de mechanische ventilatie worden aangesloten vanwege vervuiling van de kanalen).

6 Huurprijs

6.1 Bo-Ex rekent een huurverhoging van € 2- per maand voor de uitvoering van de werkzaamheden behorende bij de verbeterwerkzaamheden

De huurverhoging als gevolg van de renovatiemaatregelen is voor de volgende onderdelen:

- CO_2 vraaggestuurde ventilatie

Na oplevering van de woning zal in de eerst volgende maand de huurverhoging van toepassing zijn. De reguliere jaarlijkse huurverhoging (in de regel per 1 juli) wordt berekend over dit verhoogde bedrag.
Na de oplevering van de zonnepanelen zullen de servicekosten hiervoor in rekening worden gebracht. Dat is € 2,- per paneel. Op het dak van een eengezinswoning worden zes panelen geplaatst en op het dak van een meergezinswoning (bovenwoning en onderwoning) vier per woning.

E Dienstverlening aan huurders

1 Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden

1.1 Bo-Ex en Bewonerscommissie maken afspraken over de soort informatie die huurders ontvangen over de voortgang en uitvoering van het project. Het gaat hierbij onder andere om het houden van een wekelijks spreekuur en vaste contactpersonen namens Bo-Ex en de aannemer. Deze afspraken worden gecommuniceerd aan alle huurders, ook bij een wijziging.

2 Warme opname en uitvoeringsgesprek

2.1 Voor de start van de werkzaamheden voert de aannemer met iedere huurder een individueel gesprek. Dit is de zogeheten warme opname en het uitvoeringsgesprek.

2.2 In dit gesprek wordt in ieder geval ingegaan op de volgende onderwerpen: extra voorzieningen en eventuele maatregelen om overlast en onnodige schades te voorkomen.

2.3 Tevens worden in dit gesprek afspraken gemaakt over wie doet wat in de woning, de vergoedingen waar huurder recht op heeft en hoe dient huurder de woning ter beschikking te stellen aan Bo-Ex voor de uitvoering van de werkzaamheden.

3 Wmo-voorzieningen

3.1 Indien in de woning één of meerdere Wmo-voorzieningen aanwezig zijn die in verband met de werkzaamheden moeten worden verplaatst/verwijderd, dan worden deze na afloop van de werkzaamheden teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe Wmo-aanvraag. Met het oog op tijdige herplaatsing van de voorziening(en) bereidt Bo-Ex op tijd, in samenwerking met de huurder, een nieuwe aanvraag voor.

4 Tevredenheid huurders

4.1 Na afloop van de werkzaamheden zal Bo-Ex een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van de huurders over de werkzaamheden. Natuurlijk geldt dat de aannemer altijd open staat voor feedback om overlast in de rest van het bouwproces te voorkomen.

CONCEPT

5 Hardheidsclausule

5.1 Als dit Toegepast Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Toegepast Sociaal Plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

CONCEPT

Bijlage 1 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

We adviseren u geen ZAV's meer aan te vragen en we adviseren u deze niet meer aan te brengen. Nieuw aangebrachte ZAV's en ZAV's geplaatst na 1 maart 2024 komen niet meer voor vergoeding in aanmerking. Zie artikel 4.1.

De zelf aangebrachte voorzieningen worden voor de start van de werkzaamheden door de bewoner verwijderd op aanwijzen van de aannemer en na de werkzaamheden door de bewoner weer teruggeplaatst.

Wanneer zelf aangebrachte voorzieningen bij de start van de werkzaamheden nog aanwezig zijn en deze de werkzaamheden in de weg zitten, zal de aannemer de voorziening loshalen/verwijderen tot op een punt dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Van Wijnen en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor schade. Wanneer een voorziening wel kán blijven zitten en de werkzaamheden op geen enkele manier in de weg staat, kan deze blijven zitten.

De arbeidsuren om de voorziening te verwijderen worden door Bo-Ex (gedeeltelijk) in rekening gebracht bij de huurder. De kosten staan hieronder, deze zijn inclusief btw. Als er een voorziening niet in dit overzicht staat, ontvangt u een opgave van de kosten.

1. Keukenblok (of een deel daarvan): € 100,-
2. Afzuigkap loskoppelen van mechanische ventilatie: € 50,-
3. Zonnescherm of rolluik: € 100,-
4. Videodeurbel, plantenbak, vlaggenmast etc.: € 50,-
5. Verlaagd plafond in badkamer of toilet: € 50,-
6. Houten berging of tuinoverkapping: € 200,-

CONCEPT