

Sociaal Plan project Duurzaam Wonen



Woonzorg Nederland Inleiding

Woonzorg Nederland vindt het belangrijk een mooie en gezonde wereld achter te laten aan de volgende generaties. Onze woningen verduurzamen is een belangrijke stap die we hierin zetten. Door verduurzaming maken we de woningen energiezuiniger en comfortabeler en gaan we verspilling van energie tegen.

Dit staat hoog op onze agenda en ook uw woning maakt onderdeel uit van dit project. Bij het project Duurzaam Wonen worden onderdelen van de woning en het complex vernieuwd. Verduurzaming valt hierdoor onder renovatiewerkzaamheden. Daarnaast worden vanuit efficiency en/of kostenooipunt gelijktijdig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd terwijl de huurovereenkomst doorloopt. Beëindiging van de huurovereenkomst is dus niet nodig. Wel moeten de huurders hun medewerking verlenen aan de uitvoering van deze werkzaamheden. Zij moeten instemmen met de verduurzamingsmaatregelen en moeten de onderhoudswerkzaamheden gedogen.

Ondanks dat het onderhoud en de verduurzaming ten goede komt van de woningen en het huurgenot van de huurders daardoor vaak wordt vergroot, leveren de uitvoering van deze werkzaamheden voor de huurders wel overlast op. En dat is natuurlijk vervelend. Daarom is het van belang om duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de rechten en verplichtingen van de huurders die hiermee te maken krijgen.

De rechten en plichten van de huurders en die van Woonzorg Nederland zijn vastgelegd in dit Sociaal Plan. Het Sociaal Plan biedt huurders duidelijkheid over wat zij kunnen verwachten van Woonzorg Nederland gedurende de periode van de werkzaamheden.

Inhoudsopgave

1. Algemeen
 - 1.1 Wat is een Sociaal Statuut en wat is een Sociaal Plan?
 - 1.2 Voor wie is dit Sociaal plan?
 - 1.3 Waarom dit Sociaal Plan?
 - 1.4 Hoe is dit Sociaal Plan tot stand gekomen?

2. Procedures
 - 2.1 Planvormingsfase
 - 2.2 Informatiefase
 - 2.3 Redelijk voorstel bij verduurzaming (renovatie)
 - 2.4 Draagvlak bij complexgewijze renovatie
 - 2.5 Individueel huisbezoek

3. Bewonerscommunicatie
 - 3.1 Bewonerscommissie
 - 3.2 Nieuwsbrieven en publicatiebord
 - 3.3 Spreekuren
 - 3.4 Maatregelen om overlast te beperken en maatwerk
 - 3.5 Rustplek of rustwoning
 - 3.6 Behoud van zorg

4. Ondersteuning en vergoedingen
 - 4.1 Hulp in natura
 - 4.2 Schade 'voorkomen is beter dan genezen'
 - 4.3 Vergoeding onkosten herinrichting
 - 4.4 Vergoeding na overlijden

5. Nieuwe huurprijs en aanpassing servicekosten

6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

7. Hardheidclausule

8. Bijlage: Uitleg onderwerpen en definities begrippen

1. Algemeen

Met het project Duurzaam Wonen zorgen we ervoor dat uw woning klaar wordt gemaakt voor de toekomst. Een toekomst waarin we minder energie verbruiken. Het project Duurzaam Wonen heeft als doel om uiterlijk in 2023 het gemiddelde bezit van Woonzorg Nederland naar energielabel B te brengen. Hiermee wil Woonzorg Nederland voldoen aan de opgave van de overheid. In het 'Convenant Energiebesparing Huursector', door onder andere de overheid en Aedes (branchevereniging voor woningcorporaties) ondertekend, zijn hierover afspraken gemaakt.

In het informatieboekje/verbetervoorstel Duurzaam Wonen -dat als bijlage aan dit Sociaal Plan is gehecht- is vastgelegd welke werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van verduurzaming en welke onderhoudswerkzaamheden gelijktijdig worden meegenomen.

Deze werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd als de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland akkoord zijn gegaan met de bijbehorende investeringen en met de overeenkomst die met de aannemer wordt aangegaan. Woonzorg Nederland behoudt zich het recht voor om de voorgenomen werkzaamheden te wijzigen. In dat geval zal Woonzorg Nederland dit schriftelijk met u communiceren.

1.1 Wat is een Sociaal Statuut en wat is een Sociaal Plan?

Een Sociaal Statuut is een kaderreglement dat geldt in geval van sloop, renovatie of (groot) onderhoud van verhuurde woningen van Woonzorg Nederland. Dit Sociaal Statuut is opgesteld door Woonzorg Nederland, in overleg met de Landelijke Huurdersorganisatie en met de gemeenten waarbinnen Woonzorg Nederland substantieel woningbezit heeft. In het Sociaal Statuut staan de afspraken die overal in het land voor huurders van Woonzorg Nederland gelden in geval van sloop, renovatie of (groot) onderhoud van hun huurwoningen.

In een Sociaal Plan worden de specifieke afspraken omtrent de voorgenomen sloop of renovatie vastgelegd die gelden op projectniveau. Deze afspraken zijn gebaseerd op het Sociaal Statuut, maar worden op maat aangepast naar de omstandigheden van het betreffende wooncomplex.

1.2 Voor wie is dit Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan is gemaakt voor huurders van Woonzorg Nederland, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen rechtmatig in de woning verblijven, die een woning huren binnen het betreffende complex

Deze huurders kunnen rechten ontlenen aan dit Sociaal Plan als zij een reguliere huurovereenkomst hebben gesloten met Woonzorg Nederland voor onbepaalde tijd, zij hun hoofdverblijf hebben in de door hen gehuurde woning en zij vanwege het voornemen van Woonzorg Nederland tot verduurzaming (renovatie al dan niet in combinatie met onderhoudswerkzaamheden) medewerking moeten verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden en/of hun woning tijdelijk moeten verlaten.

Als u aan deze voorwaarden voldoet, dan geldt dit Sociaal Plan voor u. Tenminste, als Woonzorg Nederland in heeft gestemd met de investeringen en nadat tenminste 70% van de huurders heeft ingestemd met het verbetervoorstel.

1.3 Waarom dit Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan is speciaal voor u als de huurder van Woonzorg Nederland opgesteld, zodat u weet:

- Hoe het proces van planvorming tot oplevering loopt
- Welke rechten en plichten gelden voor de huurders
- Hoe de huurverhoging wordt bepaald
- Hoe de eventuele aanpassing in de servicekosten bij zonnepanelen wordt bepaald
- Wat de regels zijn voor mogelijke vergoedingen en andere financiële zaken

1.4 Hoe is dit Sociaal Plan tot stand gekomen?

Woonzorg Nederland vindt het belangrijk dat haar huurders worden betrokken bij de verduurzaming van de woningen en het complex. Heeft uw complex een bewonerscommissie? Dan hebben we de inhoud van dit Sociaal Plan vastgesteld in overleg met de bewonerscommissie van het wooncomplex.

De Wet op het Overleg Huurders Verhuurder vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen Woonzorg Nederland en de bewoners.

Gezamenlijk zorgen de bewonerscommissie en Woonzorg Nederland voor eerlijke, duidelijke en tijdige informatie aan alle huurders.

2. Procedures

2.1 Planvormingsfase

Het voornemen van Woonzorg Nederland tot verduurzaming van het complex is eerst besproken met de bewonerscommissie van het wooncomplex. Daarnaast wordt telefonisch onder de bewoners een behoeftepeiling gedaan, ook als er geen bewonerscommissie aanwezig is in het complex. Zo wordt het verduurzamingsplan een plan van zowel Woonzorg Nederland als van de bewoners.

2.2 Informatiefase

Tijdens de planvormingsfase informeren wij u over de plannen via nieuwsbrieven. Wij informeren u tevens over onderzoeken die ter voorbereiding worden uitgevoerd in of om het gebouw.

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal Woonzorg Nederland bewonersbijeenkomsten organiseren in een proefwoning waar alle werkzaamheden zijn uitgevoerd of in de recreatieruimte. Alle huurders van het complex worden hiervoor uitgenodigd. Eventueel licht de bewonerscommissie haar rol bij de totstandkoming van de plannen toe. U kunt tijdens deze bewonersbijeenkomsten alle vragen stellen die u heeft.

Woonzorg Nederland zal tijdens de bijeenkomst ook toelichten voor welke werkzaamheden instemming van de bewoners nodig is. Als huurder moet u al deze werkzaamheden toestaan, maar alleen als Woonzorg Nederland u eerst een redelijk voorstel daarvoor doet. In dat voorstel moet rekening worden gehouden met uw belangen.

Tijdens de bijeenkomst zal Woonzorg Nederland ook toelichten welke onderhoudswerkzaamheden gelijk worden meegenomen. Voor de onderhoudswerkzaamheden hoeft u uw instemming niet te geven. Deze werkzaamheden moet u gedogen.

Kunt u niet aanwezig zijn tijdens de informatiebijeenkomsten, dan maken we een afspraak voor een individueel huisbezoek.

Na afloop van de informatiebijeenkomsten kunt u gebruik maken van één of meerdere spreekuren. Daarnaast kunt u uw vragen telefonisch of via de e-mail stellen aan de bewonersbegeleiders van het project Duurzaam Wonen.

2.3 Redelijk voorstel bij verduurzaming (renovatie)

Bijgaand ontvangt u een uitnodiging voor de bewonersbijeenkomst en een informatieboekje/verbetervoorstel. In het voorstel wordt rekening gehouden met uw belangen. Maar ook met de belangen van Woonzorg Nederland. Het voorstel moet redelijk zijn.

In dit schriftelijk verbetervoorstel staat onder meer het volgende:

- Waarom we het project Duurzaam wonen gaan uitvoeren
- Welke adressen binnen het project vallen
- Welke verduurzamingsmaatregelen we nemen
- Welke onderhoudswerkzaamheden we nemen
- Wat de voordelen voor u zijn
- Hoe lang de werkzaamheden in de woning en aan het complex duren
- Wat u van de werkzaamheden zult merken en hoe we de overlast voor u beperken
- Welke voorbereidende werkzaamheden wij van u vragen en hoe wij u hierbij zo nodig helpen
- De huurverhoging en eventuele aanpassing van de servicekosten en de effecten op uw woonlasten
- Een eventuele financiële tegemoetkoming voor overlast en ongemak
- De planning start werkzaamheden en oplevering
- De contactgegevens van de bewonersbegeleider(s) van project Duurzaam Wonen

Uit het voorstel zal duidelijk blijken dat het een voorstel in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW is. U wordt in het informatieboekje/verbetervoorstel gevraagd om binnen een gestelde termijn schriftelijk te laten weten of u met het voorstel instemt of niet.

Mocht u naar aanleiding van dit voorstel nog vragen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen met de bewonersbegeleider(s) van het project Duurzaam Wonen. Woonzorg Nederland vindt het erg belangrijk dat het voorstel helemaal duidelijk voor u is.

2.4 Draagvlakfase bij complexgewijze renovatie

In de meeste gevallen zal het gaan om werkzaamheden die in meerdere woningen of zelf in het hele wooncomplex tegelijk zullen worden uitgevoerd. Als de renovatie betrekking heeft op meer dan tien woningen in een wooncomplex of op meer dan tien woningen die op een andere manier een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt ook wel gesproken van een 'complexgewijze' renovatie.

Bij een complexgewijze renovatie geldt dat als tenminste 70% van de huurders van het wooncomplex met het voorstel van Woonzorg Nederland instemt, dat dit voorstel dan vermoed wordt redelijk te zijn. Wordt die 70% gehaald, dan zal Woonzorg Nederland u dat per brief laten weten. Behoort u bij die 70%, dan hoeft u iets te doen.

Het kan best zijn dat er persoonlijke omstandigheden zijn waarmee Woonzorg Nederland in uw ogen onvoldoende rekening mee heeft gehouden en dat u dus vindt dat het voorstel voor u toch niet redelijk is. In dat geval kunt het voorstel binnen 8 weken na de mededeling dat tenminste 70% van de huurders heeft ingestemd aan de rechter voorleggen. De rechter gaat het voorstel dan beoordelen.

Als u die termijn van 8 weken laat verstrijken of als de rechter van oordeel is dat het voorstel ook in uw geval redelijk is, dan moet u de voorgenomen werkzaamheden gedogen. Vindt de rechter het voorstel in uw geval inderdaad niet redelijk, dan zal Woonzorg Nederland u een nieuw voorstel doen. Het voorstel voor de andere huurders blijft in principe zoals het was, deze huurders hebben daarmee ingestemd.

Als u niet akkoord bent met het voorstel of de werkzaamheden niet ziet zitten, dan heeft u natuurlijk ook altijd de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen. U heeft dan een opzegtermijn van minimaal een maand, te rekenen vanaf de ontvangst van het opzegformulier door Woonzorg Nederland.

Stel dat u wel akkoord bent met de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden, maar alleen niet met de daaraan gekoppelde huurverhoging voor u. Dan hoeft u het voorstel niet te weigeren, maar dan kunt u de Huurcommissie vragen om een uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Alleen dat onderdeel van het voorstel wordt dan getoetst door de Huurcommissie. Dat geldt alleen als u een sociale huurwoning huurt.

2.5 Individueel huisbezoek

Voor de werkzaamheden starten komt de aannemer bij u langs voor een persoonlijk gesprek.

Het doel van dit huisbezoek is om:

- De plannen en het bijbehorende tijdsplan door te nemen;
- U te informeren over de wijze waarop uw medewerking aan de werkzaamheden nodig is;
- Toe te lichten welke maatregelen Woonzorg Nederland zal nemen;
- Op welke wijze de aannemer u ondersteunt bij het vrijmaken van werkruimte;
- Alle mogelijke knelpunten bij u te signaleren;
- Het inventariseren van de door u zelf aangebrachte voorzieningen in de woning en/of WMO-aanpassingen;
- U te informeren wie gedurende het gehele traject de contactpersoon is.

Persoonlijke aandacht en maatwerk is voor Woonzorg Nederland en onze aannemers van groot belang. De aannemer zal hetgeen tijdens het huisbezoek is besproken schriftelijk vastleggen. Uiteraard zijn bij dit gesprek uw kinderen of (andere) mantelzorgers van harte welkom als u dat wenst. Ook is het mogelijk een lid van de bewonerscommissie bij dit gesprek aanwezig te laten zijn.

3. Bewonerscommunicatie

3.1 Bewonerscommissie

Mogelijk wordt u als huurder van Woonzorg Nederland vertegenwoordigd door de bewonerscommissie. Deze bewonerscommissie bestaat uit maximaal 7 bewoners. De bewonerscommissie komt op voor de belangen van alle bewoners.

De bewonerscommissie bespreekt met Woonzorg Nederland onder andere;

- Wensen en behoeften van bewoners op het gebied van verduurzaming;
- De behoeftepeiling en de uitkomst daarvan;
- De wijze waarop informatie aan de huurders/bewoners wordt verstrekt;
- De organisatie van de bewonersbijeenkomsten en de eventuele huisbezoeken;
- Het moment van het versturen van het verbeter(renovatie)voorstel;
- De maatregelen om de overlast voor de huurders/bewoners te beperken;
- Mogelijke consequenties voor de levering van zorg;
- De mogelijke ondersteuning van de huurders/bewoners bij het vrijmaken van werkruimte in de woning;
- Andere mogelijkheden tot het leveren van maatwerk.

3.2 Nieuwsbrieven en publicatiebord

Minimaal één keer per 6-8 weken verspreidt Woonzorg Nederland een nieuwsbrief onder de huurders met daarin informatie over de laatste ontwikkelingen van het project Duurzaam Wonen. Belangrijke mededelingen vanuit Woonzorg Nederland en de bewonerscommissie worden ook gepubliceerd op het publicatiebord in het wooncomplex. Tijdens de uitvoering neemt de aannemer de communicatie met de bewoners over.

Vragen en opmerkingen naar aanleiding van deze nieuwsbrieven en mededelingen op het publicatiebord die betrekking hebben op het project Duurzaam Wonen kunt u altijd stellen aan de bewonersbegeleiders van het project.

3.3 Spreekuren

Tijdens de werkzaamheden verzorgt de aannemer voor regelmatige spreekuren waar u uw vragen kunt stellen.

3.4 Maatregelen om overlast te beperken en maatwerk

De werkzaamheden aan uw woning kunnen in bewoonde staat worden uitgevoerd. Dat betekent dat u gewoon in uw woning kunnen blijven wonen, terwijl de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit geeft voor u wel enige overlast. Woonzorg Nederland wil de overlast als gevolg van de

werkzaamheden voor u zoveel mogelijk beperken. In het informatieboekje/verbetervoorstel kunt u lezen hoe we dit doen.

Woonzorg Nederland zal tijdens de werkzaamheden goed toezicht houden op maatregelen tegen overlast. De bewonersbegeleider van de aannemer is regelmatig in het wooncomplex aanwezig. Met vragen, klachten of tips over de overlast-beperkende maatregelen kunt u bij hem of haar terecht. Komt u er met de aannemer niet uit, dan kunt u zich wenden tot uw bewonersconsulent.

Het kan zijn dat er in verband met uw persoonlijke situatie, bijvoorbeeld uw gezondheid of gezinssamenstelling, specifieke maatregelen genomen moeten worden om de overlast van de werkzaamheden voor u te beperken. De bewonersbegeleider van de aannemer zal dit met u bespreken tijdens het huisbezoek. Samen met u wordt bekeken en besproken wat een goede en redelijke oplossing voor u is.

3.5 Rustplek of rustwoning

Indien de werkzaamheden door uw persoonlijke situatie te ingrijpend zijn, kan samen gekeken worden of een rustplek in de algemene ruimte of een rustwoning overdag voor u een optie is.

3.6 Behoud van zorg

Sommige huurders krijgen zorg geleverd. Als u zorg ontvangt, dan zal deze zorg ook tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan u geleverd worden. De bewonersbegeleider van de aannemer zal hierover met u spreken tijdens het huisbezoek.

4. Ondersteuning en vergoedingen

4.1 Hulp in natura

Woonzorg Nederland probeert maatwerk te leveren en iedere huurder de ondersteuning te bieden die hij nodig heeft. U moet in dit traject zoveel mogelijk worden 'ontzorgt'.

De bewonersbegeleider van de aannemer zal met u bespreken of u ondersteuning nodig heeft en of en hoe de aannemer die ondersteuning kan bieden.

De ondersteuning kan bestaan uit bijvoorbeeld hulp bij het vrijmaken van werkruimte of het afhalen van gordijnen. Deze hulp wordt u in natura gegeven. De aannemer is niet verantwoordelijk voor schade aan uw eigendommen ontstaan tijdens bewonershulp.

4.2 Schade 'Voorkomen is beter dan genezen'

De aannemer treft voorzorgsmaatregelen om de schades zo veel mogelijk te beperken. Indien door de werkzaamheden schade ontstaat aan het eigendom van de huurder, veroorzaakt door werknemers van de aannemer, dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding van de aannemer. De aannemer is hiervoor verzekerd.

4.3 Vergoeding onkosten herinrichting

Na de werkzaamheden wordt uw woning netjes opgeleverd, maar afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden het kan zijn dat u te maken krijgt met herinrichtingskosten. Als u kosten moet maken voor de herinrichting van uw woning als gevolg van de werkzaamheden, zal Woonzorg met u overleggen op welke wijze zij u hierin kan ondersteunen.

Wanneer de werkzaamheden hiertoe aanleiding geven wordt per complex in het informatieboekje/verbetervoorstel een redelijke vergoeding opgenomen die geldt voor alle huurders van het complex.

4.4 Vergoedingen na overlijden

Op het moment dat een huurder overlijdt, vervallen de rechten en vergoedingen die de huurder kon ontlenen aan dit Sociaal Plan. Eventuele erfgenamen kunnen geen aanspraak maken op de vergoedingen. Het recht om de huurovereenkomst eerder te doen beëindigen (aan het einde van de eerste maand na overlijden) blijft van kracht.

Bij overlijden van de huurder kan de huurovereenkomst door de echtgenoot, geregistreerd partner of de medehuurder op grond van artikel 7:267 BW worden voortzet. Deze echtgenoot, geregistreerd partner of medehuurder kan wel een beroep doen op dit Sociaal Plan.

5. Nieuwe huurprijs en servicekosten

Na afronding van de werkzaamheden is uw woning vernieuwd. Uw woning is daardoor verbeterd en u zult meer huurgenoet van de woning hebben. Dat rechtvaardigt een verhoging van de huurprijs. In het voorstel dat Woonzorg Nederland u voor de start van de werkzaamheden heeft gedaan en waar u mee heeft ingestemd (of die de rechter als redelijk heeft beoordeeld) staat het bedrag vermeld waarmee de kale huurprijs en/of waarmee de servicekosten stijgen. Deze gaat gelden vanaf het moment dat de werkzaamheden zijn afgerond en uw vernieuwde woning is opgeleverd.

Voor het vaststellen van de huurprijsstijging voor de verduurzamingsmaatregelen maakt Woonzorg Nederland gebruik van de vergoedingentabel die is overeengekomen tussen Aedes en de Woonbond.

Wanneer bij de verduurzamingsmaatregelen zonnepanelen zijn aangesloten op een (individuele of collectieve) elektrameter, wordt per paneel een bijdrage van € 3,- per maand in de servicekosten doorberekend.

Tegelijk met het doorvoeren van de nieuwe huurprijs en de eventuele nieuwe servicekosten kan het voorschot op stookkosten en/of voorschot op kosten voor collectieve elektra worden aangepast. Dit zal beschreven staan in het verbetervoorstel.

6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

Als u op eigen kosten en met voorafgaande toestemming van Woonzorg Nederland iets aan uw woning heeft veranderd of toegevoegd, dan mag u deze zogenaamde 'zelf aangebrachte voorzieningen' verwijderen voordat de werkzaamheden in uw woning starten.

Als de door u zelf aangebrachte voorzieningen tijdelijk of definitief verwijderd moeten worden om de werkzaamheden mogelijk te kunnen maken, dan moet u deze zelf aangebrachte voorzieningen verwijderen en heeft u geen recht op een vergoeding van deze verwijderde voorzieningen.

Als deze regeling in een specifiek geval onredelijk uitpakt, dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. Dat kan alleen als de zelf aangebrachte voorzieningen zijn aangebracht met voorafgaande toestemming van Woonzorg Nederland en deze aangebrachte voorzieningen passen binnen de bij de Woonzorg Nederland geldende ZAV-regeling.

7. Hardheidsclausule

Het is mogelijk dat uw persoonlijke omstandigheden zodanig zijn dat de regelingen uit dit Sociaal Plan voor u ongunstiger uitpakken dan voor andere huurders. In dat geval kunt u schriftelijk contact opnemen met clustermanager van Woonzorg Nederland. Samen wordt dan bekeken of er extra maatregelen nodig zijn of dat er afgeweken kan worden van dit Sociaal plan. Uiterlijk binnen 4 weken nadat uw verzoek is ontvangen, zal de clustermanager een schriftelijke reactie geven met daarin de beslissing en de toelichting daarop. De clustermanager is te bereiken via de postbus van uw bewonersconsulent.

8. Bijlage: uitleg onderwerpen en begrippen

Bewonerscommissie

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en betreft bij haar standpuntbepaling.
- Die ten minste éénmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- Die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Gemengd project

Een project dat meerdere werkzaamheden in een complex (zijnde bouwkundige eenheid) bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. In het complex en/of aan het gehuurde worden dus verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Woonzorg Nederland zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in een Sociaal Plan (maatwerk) en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Groot onderhoud

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau, waaronder noodzakelijk (preventief) onderhoud, herstelwerkzaamheden en vervangingswerkzaamheden. Deze werkzaamheden worden ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud. De huurder moet het uitvoeren van deze werkzaamheden gedogen.

Huurachterstanden en schulden

Als er sprake is van huurachterstand of bewindvoering gaat Woonzorg Nederland hierover met u in gesprek tijdens het huisbezoek. De verhuiskostenvergoeding is bedoeld om u tegemoet te komen in de onkosten van uw verhuizing en inrichting van de nieuwe woning. Los van de verhuizing gaat Woonzorg Nederland samen met u en uw bewindvoerder het gesprek aan over wat deze verhuizing voor u op financieel vlak betekent.

Huurovereenkomst

De schriftelijke overeenkomst tussen u en Woonzorg Nederland betreffende het exclusief gebruik van de woning.

Huurder

Een natuurlijk persoon, in het bezit van een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de gehuurde woning en ook feitelijk woonachtig in de gehuurde woning (hoofdverblijf).

Renovatie

Gedeeltelijke vernieuwing van de woning door het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen. Deze werkzaamheden leiden tot een toename van het woongenot. Deze werkzaamheden kunnen met voortzetting van de huurovereenkomst uitgevoerd worden (artikel 7:220 lid 2 BW).

Sociale huur

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van € 763,47 per maand (prijspeil 2022). Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een laag of middeninkomen. De huurprijs is onder meer afhankelijk van het inkomen van de huurder, die recht kan hebben op huurtoeslag.

Wmo

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Doel van de Wmo is burgers te helpen bij het zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de maatschappij. De gemeente voert de Wmo uit.

ZAV

ZAV's zijn Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Dat zijn voorzieningen die u zelf heeft betaald en aangebracht in uw woning, met schriftelijke toestemming van Woonzorg Nederland. U mag of moet deze ZAV's verwijderen voordat de werkzaamheden in uw woning starten. Het verwijderen van een ZAV uit de woning dient u te bespreken met Woonzorg Nederland tijdens het huisbezoek.

Bijlage 1: Uitnodiging informatiebijeenkomst

Bijlage 2: Informatieboekje/verbetervoorstel