

SOCIAAL PLAN OOST BOSWINKEL

INLEIDING

Een Sociaal Plan geeft de rechten en plichten van de woningcorporatie en de huurders weer tijdens een herstructurering in een wijk of buurt. Een Sociaal Plan geeft de huurders garanties als het gaat om bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er zekerheid en duidelijkheid over het te volgen traject. Dit Sociaal Plan is een aanvulling op de tussen Ons Huis en de huurders bestaande rechtsverhouding zoals deze voortvloeit uit de huurovereenkomst, het huurreglement en het huurrecht op grond van de wet.

VERLENGING SOCIAAL PLAN DEELPLAN 1

Het huidige Sociaal Deelplan1 wordt verlengd en met enige aanvullingen opgenomen in dit Sociaal Plan.

SOCIAAL PLAN

Vanaf 1 januari 2018 zal Ons Huis het sloopproces van zowel de appartementen als de eengezinswoningen voorbereiden en uitvoeren. In nauwe samenwerking met de Bewonerscommissie Oost Boswinkel van Ons Huis is het Sociaal Plan gerealiseerd. Het verzoek van de Bewonerscommissie Oost Boswinkel van Ons Huis om het Sociaal Plan vanaf 1 januari 2018 in te laten gaan, is ingewilligd.

De wijk zal gefaseerd worden gesloopt, opgedeeld in 2 fasen.

Planning

Fase 1 bestaat uit 170 appartementen en 42 eengezinswoningen. De sloop hiervan vindt naar verwachting plaats van 1 januari 2021 tot 1 januari 2022. De sloop van fase 2 start naar verwachting op 1 juli 2022 en duurt tot 1 juli 2023. Binnen fase 2 staan 116 appartementen en 56 eengezinswoningen.

Dit Sociaal Plan geldt voor huurders van woningcorporatie Ons Huis in de wijk Oost Boswinkel gemeente Enschede. Het gaat hierbij om de volgende adressen:

Fase I

Appartementen

- Burgemeester van Veenlaan 223 t/m 413
- Overijssellaan 3 t/m 45 en 4 t/m 46
- Gelderlandstraat 4 t/m 46, 122 t/m 164

Eengezinswoningen

- Gelderlandstraat 48 t/m 88, 94 t/m 120
- Wethouder Beverstraat 60 t/m 72

Fase II

Appartementen

- Gelderlandstraat 13 t/m 103
- Groningenstraat 13 t/m 103
- Utrechtlaan 4 t/m 46

Eengezinswoningen

- Wethouder Beverstraat 74 t/m 100
- Groningenstraat 48 t/m 88
- Utrechtlaan 48 t/m 88

Daar waar in dit Sociaal Plan wordt gesproken over sloopgarage of garagebox wordt bedoeld de garages op de volgende percelen in de gemeente Enschede:

Fase I

- Burgemeester van Veenlaan 221 t/m 229, 245, 259, 261, 275, 277, 291, 293, 307, 337, 351, 353, 367, 369, 383, 385, 399
- Gelderlandstraat 18, 32, 90 t/m 90i, 92a t/m 92e, 136, 150
- Overijssellaan 17, 18, 31, 32

Fase II

- Groningenstraat 3 t/m 11, 18, 32, 27, 41, 43, 57, 59, 73, 75, 89
- Utrechtlaan 18, 32

1. DEFINITIES

1.1. Huurder

Een natuurlijk persoon die een rechtsgeldige huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft met Ons Huis met als huurobject een aan Ons Huis in eigendom toebehorende woning in de wijk Oost Boswinkel te Enschede en tevens ingeschreven staat bij de burgerlijke stand van de gemeente Enschede op het adres van het gehuurde object.

Een natuurlijk persoon die een rechtsgeldige huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft met Ons Huis met als huurobject een aan Ons Huis in eigendom toebehorende garage of berging in de wijk Oost Boswinkel te Enschede

Teneinde ieder misverstand uit te sluiten: tot deze definitie behoren niet onderhuurder, kamerhuurder, inwonende (meerderjarige) kinderen en degenen die een leegstandscontract of een tijdelijke huurovereenkomst met Ons Huis hebben afgesloten. Ook zorgpartijen vallen hier buiten.

Huurovereenkomst

Is een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (artikel 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (artikel 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet, of een huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

Terugkeerder

Huurder die op 1 januari 2010 minimaal vijf jaar een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft bij Ons Huis voor een woning in Oost Boswinkel en wenst terug te keren.

Niet terugkeerder

Huurder die op 1 januari 2010 korter dan vijf jaar een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft bij Ons Huis voor een woning in Oost Boswinkel.

1.2. *Betaalbare huurprijs*

Huurprijs onder de aftoppingsgrens zoals opgenomen in de wettelijke huurtoeslageregeling (www.belastingdienst.nl).

Sociale woningbouw

Woningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 1 januari 2018). Deze vallen onder de Diensten Algemeen en Economisch Belang (DAEB).

1.3. *Peildatum*

De peildatum voor dit Sociaal Plan is 1 januari 2018.

1.4. *Sloopwoning*

Een huurwoning van Ons Huis in de gemeente Enschede en wijk Oost Boswinkel, zoals vermeld in de inleiding, waarvan Ons Huis heeft besloten dat deze wordt gesloopt.

1.5. *Wisselwoning*

Een door Ons Huis beschikbaar gestelde woning voor tijdelijke bewoning.

1.6. *Stoffering*

Volledige stoffering houdt in dat de woning in alle vertrekken voorzien is van raambekleding, vloerbedekking en wandafwerking.

1.7. *Sloopgarage*

Een garage, zoals vermeld in de inleiding, van Ons Huis in de Gemeente Enschede en wijk Oost Boswinkel, waarvan Ons Huis heeft besloten, dat deze wordt gesloopt.

1.8. *Woonduur*

Het aantal jaren dat een huurder woonachtig is geweest op het laatstgenoemde adres in de te slopen woning (gemeten naar dag niveau).

1.9. *Woonhistorie*

De wijze waarop een huurder van Ons Huis zich als een goed huurder heeft gedragen in het aantal jaren dat hij in de wijk Oost-Boswinkel heeft gewoond.

1.10. *Redelijk aanbod*

Een aanbod is redelijk als de woning vergelijkbaar is met de te verlaten woning, zoals grootte en type en financieel passend is op basis van de bestaande wet- en regelgeving.

2. ALGEMEEN

- 2.1. Het Sociaal Plan geldt vanaf de peildatum voor alle huurders als gedefinieerd onder art. 1.3.
- 2.2. Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders als gedefinieerd onder art. 1.1.
- 2.3. Daar waar hieronder sprake is van een financiële tegemoetkoming voor huurder of huurders wordt bedoeld één tegemoetkoming per woning. Indien er per woning meer dan één huurder is, komt de tegemoetkoming toe aan de huurders gezamenlijk. De tegemoetkoming wordt op één rekening uitgekeerd en dient door de huurders zelf verrekend te worden.

Daar waar hieronder sprake is van voorrang wordt bedoeld één voorrang per woning. Indien er meer dan één huurder is geldt de voorrang voor de langst wonende.

- 2.4. Daar waar aan huurder of huurders voorwaarden met betrekking tot de woonhistorie wordt gesteld en de betreffende woning heeft meer dan één huurder, dan gelden de voorwaarden voor alle huurders. Indien er een verplichting wordt opgelegd aan huurder of huurders, dan wordt het niet nakomen van een verplichting door één van de huurders toegerekend aan alle huurders.
- 2.5. De volgende huurder van een te slopen woning heeft recht op terugkeer naar een woning van Ons Huis in de wijk Oost Boswinkel:
 - huurder heeft op 1 januari 2010 minimaal vijf jaar een huurcontract voor onbepaalde tijd bij Ons Huis voor een woning in Oost Boswinkel.
- 2.6. De terugkeerregeling geldt voor de door Ons Huis nieuw te bouwen woningen in Oost Boswinkel. De terugkeerregeling geeft geen recht op een nieuwe woning op exact dezelfde plek of in de nabijheid ervan.
- 2.7. De huur van de nieuw te bouwen woningen bestemd voor terugkeerders zal liggen onder de aftoppingsgrenzen (art.1.2) van respectievelijk **€ 597,30** of **€ 640,14 (prijspeil 1 januari 2018)**. Deze aftoppingsgrenzen worden jaarlijks aangepast door de Rijksoverheid. De op het moment van sleuteloverdracht geldende aftoppingsgrenzen zijn van toepassing.
- 2.8. Indien een huurder, die recht op terugkeer heeft onder de werking van dit Sociaal Plan, permanent verhuisd is uit Oost Boswinkel kan de huurder geen beroep meer doen op de terugkeerregeling voor een woning in Oost Boswinkel onder de aftoppingsgrens (art 1.2).
- 2.9. Huurders die na 1 januari 2005 in de wijk zijn komen wonen en graag terug willen keren naar de nieuwbouw in Oost Boswinkel maar niet onder de terugkeerregeling vallen, komen in aanmerking voor een nieuw te bouwen woning in Oost Boswinkel als zij aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - Huurder dient actief deel te nemen aan de ontwerp workshops;
 - Huurder voldoet aan de wettelijke regelgeving met betrekking tot passend toewijzen en het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis.

De uitwerking van deze voorwaarden zijn te vinden op de website van Ons Huis www.onshuis.com. Deze huurders hebben geen recht op een wisselwoning en/of stoffering. De huur van de nieuw te bouwen woningen bestemd voor de niet terugkeerders zal liggen onder de maximale huurprijs voor sociale woningbouw (art. 1.2).

3. PROCEDURE BIJ SLOOP

- 3.1. Onderstaande procedure geldt voor alle huurwoningen van Ons Huis in Oost Boswinkel die gesloopt worden.
- 3.2. Tenminste één jaar voor het begin van de sloopwerkzaamheden van de woningen wordt de huur door Ons Huis aan huurder per aangetekende brief opgezegd “wegens dringend eigen gebruik”.
- 3.3. Tenminste één jaar voor het begin van de sloopwerkzaamheden wordt de huur van de garage door Ons Huis aan huurder per aangetekende brief opgezegd.
- 3.4. Vanaf 2017 zijn we gestart om alle huurders, die recht hebben op terugkeer onder de werking van dit Sociaal Plan, te bezoeken. Doel van de bezoeken is:
 - a. de huurder informeren over zijn rechten en plichten, waaronder begrepen het Sociaal Plan;
 - b. het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de haalbaarheid van deze wensen te bespreken;
 - c. het geven van uitleg over het woonruimte verdeelsysteem van Ons Huis, rekening houdend met passend toewijzen;
 - d. inventariseren van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) en aanpassingen in de woning;
 - e. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
 - f. eventuele wijzigingen in eerder gecommuniceerde procedures in het kader van het sloopbesluit bespreken;
 - g. eventueel gemaakte afspraken tijdens het huisbezoek worden vastgelegd en door de huurder en Ons Huis ondertekend.
- 3.5. De huurprijs van de sloopwoningen wordt niet verhoogd vanaf de peildatum 1 januari 2018.
- 3.6. De huurprijs van de sloopgarage wordt niet verhoogd vanaf de peildatum 1 januari 2018.
- 3.7. Vanaf de peildatum, te weten 1 januari 2018 zullen in de woningen door Ons Huis geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die beschouwd kunnen worden als woningverbetering.
- 3.8. Ons Huis zal in de periode vanaf de peildatum alle noodzakelijke reparaties uitvoeren aan het gehuurde. De huurders hebben recht op de reguliere service bij onderhoud en reparatie.
- 3.9. Huurders die de overeenkomst beëindigen of waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd, dienen de woning leeg, veilig, wind en waterdicht achter te laten. Huurders zorgen voor de afvoer van alle roerende zaken, zoals vloerbedekking, echter in overleg met de opzichter kan overeen gekomen worden om vitrage en/of gordijnen te laten hangen. Waterpunten en gaskranen dienen te blijven zitten en installaties dienen intact te zijn. Ook wanneer duidelijk is dat Ons Huis de woning niet meer zal verhuren dient de vertrekkende huurder de woning op deze wijze achter te laten.
- 3.10. Onroerende zaken zoals tegelwerk in de keuken en douche, plavuizen hoeven door de huurder niet te worden verwijderd, maar zullen bij de sloop door het sloopbedrijf worden afgevoerd.

- 3.11. Bij het verlaten van de woning na einde huurcontract dient de huurder er zelf voor zorg te dragen dat huisvuil en/of overtollige huisraad is verwijderd. Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en of inboedel zullen de kosten van verwijdering in rekening worden gebracht bij de huurder of op de verhuiskostenvergoeding in mindering worden gebracht.

4. VERVANGENDE WOONRUIMTE VOOR NIET TERUGKEERDERS

- 4.1. De huurder van een sloopwoning heeft recht op vervangende woonruimte van Ons Huis.
- 4.2. De huurder van een garagebox heeft geen recht op een vervangende garagebox.
- 4.3 Eengezinswoning Niet Terugkeerders (art. 1.1) van eengezinwoningen in zowel fase 1 als 2 hebben al voorrang op vervangende woonruimte vanaf 1 januari 2015 (zie Sociaal Plan, deelplan 1). Dit geldt ook voor Terugkeerders (art. 1.1) van eengezinswoningen in zowel fase 1 als 2, die niet terug willen keren.

a. Appartementen fase 1

Niet Terugkeerders (art 1.1) van appartementen in fase 1, krijgen vanaf 1 januari 2018 voorrang bij het aanbieden van een huurwoning van Ons Huis.

Dit geldt ook voor Terugkeerders (art 1.1) van appartementen in fase 1, die niet terug willen keren.

b. Appartementen fase 2

Niet Terugkeerders (art 1.1) van appartementen in fase 2, krijgen vanaf 1 januari 2019 voorrang bij het aanbieden van een huurwoning van Ons Huis.

Dit geldt ook voor Terugkeerders (art 1.1) van appartementen in fase 2, die niet terug willen keren.

- 4.4. Indien er meerdere voorrangsgerechtigden belangstelling hebben voor een vrijkomende woning zal de toewijzing plaatsvinden op basis van de langste woonduur (art 1.7).
- 4.5. Een huurder die er niet in slaagt zelf tijdig vervangende woonruimte te vinden, krijgt via Ons Huis een woning aangeboden. Na twee keer een redelijk aanbod (zie art. 1.10) voor vervangende woonruimte geweigerd te hebben zal Ons Huis een ontruimingsprocedure starten.
- 4.6. Indien de huurder er niet in slaagt tijdig vervangende woonruimte te vinden, zal dit niet tot gevolg hebben dat Ons Huis aansprakelijk zal zijn voor eventuele juridische kosten en vertraging van het sloopproces.
- 4.7. Huurder die opnieuw een woning van Ons Huis huurt, betaalt bij het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst geen administratiekosten en waarborgsom. De huidige waarborgsom wordt in de beginnota met het nieuwe huurcontract verrekend.

- 4.8. De huurovereenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichting tot betaling van de huurprijs van de te slopen woning eindigt op het moment dat de huur van de vervangende woning ingaat. Dit betekent: geen dubbele huurlasten. Huurder heeft na dat moment nog een maand de beschikking over de te slopen woning o.a. voor verhuizing. Indien een maand na aanvang van de huurovereenkomst van de vervangende woonruimte de te slopen woning nog niet leeg aan Ons Huis is opgeleverd, is huurder een vergoeding ter hoogte van de huurprijs verschuldigd over de te slopen woning, tot deze woning alsnog leeg aan Ons Huis is opgeleverd.

5. TEGEMOETKOMING VERHUIS- EN INRICHTINGSKOSTEN

- 5.1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5.2 en 5.3 komt recht op een tegemoetkoming voor verhuis- en inrichtingskosten ten bedrage van € 5.910,- (prijspeil 1 maart 2017), toe aan:
- de huurder van een sloopwoning die schriftelijk heeft ingestemd met de door Ons Huis gedane huuropzegging voordat Ons Huis een procedure ex artikel 7a:272 lid 2 BW (vordering dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen) aanhangig heeft gemaakt.
 - de huurder van een sloopwoning die tussen 1 januari 2018 en de datum waarop Ons Huis de procedure ex artikel 7a, 272 lid 2 BW aanhangig heeft gemaakt zelf de huurovereenkomst opzegt.

De tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het door de Rijksoverheid vast te stellen percentage.

- 5.2. De huurder als vermeld in art. 5.1 onder a. en b. ontvangt de tegemoetkoming van Ons Huis in twee termijnen:
- bij vervangende woonruimte in verband met vertrek uit de wijk;
de eerste termijn bedraagt 70% en wordt door Ons Huis binnen 1 week verschuldigd bij opzegging van de huur door huurder;
De tweede termijn bedraagt 30% en is door Ons Huis binnen 1 week verschuldigd na het verlaten van de sloopwoning en de inlevering van de sleutels daarvan bij Ons Huis, tenzij huurder kosten ter zake van de oplevering verschuldigd is waarvan de hoogte nog niet bekend is.
 - bij een wisselwoning in verband met terugkeer in de wijk:
de eerste termijn bedraagt 30% en wordt door Ons Huis binnen 1 week verschuldigd bij opzegging van de huur door huurder;
De tweede termijn bedraagt 70% en is door Ons Huis binnen 1 week verschuldigd na het verlaten van de wisselwoning en de inlevering van de sleutels daarvan bij Ons Huis, tenzij huurder kosten te zake van de oplevering verschuldigd is waarvan de hoogte nog niet bekend is. Op verzoek van de terugkeerder is optie a ook mogelijk.
- 5.3. Betaling van de tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten vindt uitsluitend plaats per bank op één door huurder(s) aan te geven betaalrekening.
- 5.4. Ons Huis spreekt met de uitkeringsinstanties indien mogelijk af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.
- 5.5. Ons Huis spreekt met bewindvoerders indien mogelijk af dat de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten niet wordt aangewend voor het aflossen van schulden.

- 5.6. Afspraken met de Stadsbank over de besteding van de verhuiskostenvergoeding;
- a. *Huurders met minnelijke schuldregeling (buitengerechtelijk voortraject WSNP)*
De verhuiskostenvergoeding wordt niet aangewend voor de andere schulden en wordt dus niet meegerekend bij het vaststellen van de afloscapaciteit. De vergoeding is vrij besteedbaar maar hier moeten wel reële kosten tegenover staan.
- b. *Huurders met wettelijke schuldregeling (WSNP en faillissementen)*
De vergoeding wordt in principe niet aangewend voor schulden. Echter, er zijn rechtbanken die eisen dat de bewindvoerder bij besteding van de vergoeding bonnetjes overhandigt van alle uitgaven van de huurder. De klant moet dus wel aantonen dat het bij alle bestedingen van de verhuiskostenvergoeding om verhuiskosten gaat.
- c. *Huurders met budgetbeheer*
Mensen die geen schulden hebben maar hun lopende verplichtingen via de Stadsbank betalen, hebben een budgetbeheerrekening. In principe werkt het zo dat, wanneer het inkomen op tijd binnen is, alle lopende lasten van het inkomen worden betaald. Mocht de vergoeding echter eerder binnenkomen op de budgetbeheerrekening dan het inkomen, dan kan het voorkomen dat lopende lasten automatisch van de vergoeding worden voldaan. Dit wordt na binnenkomst van het inkomen dan weer rechtgetrokken. De vergoeding blijft vrij opneembaar voor de klant. Komt er echter helemaal geen of minder inkomen binnen dan normaal (bijvoorbeeld door een sanctie op de uitkering) dan kan het voorkomen dat de vergoeding automatisch wordt aangewend voor lopende lasten.
- 5.7. Het recht op tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten vervalt indien de te slopen woning en/of de wisselwoning niet op de, in overleg tussen verhuurder en huurder, geplande einddatum door de huurder is verlaten, tenzij er sprake is van een niet verwijtbare schuld van de huurder.
- 5.8. Ons Huis behoudt zich het recht voor om eventuele openstaande schulden of tegoeden bij Ons Huis te verrekenen met de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten.
- 5.9. Er zal geen vergoeding worden verstrekt bij de huuropzegging van een garagebox.

6. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN EN VERPLICHTINGEN

- 6.1. Huurders van sloopwoningen die zelf voorzieningen en/of verbeteringen in de sloopwoning hebben aangebracht mogen deze meenemen na toestemming van Ons Huis. De verwijdering van deze voorzieningen mogen geen gevaar opleveren voor de bouwkundige staat van de woning.
- 6.2. Huurder heeft jegens Ons Huis recht op een tegemoetkoming voor door huurder zelf aangebrachte voorzieningen indien de huurder deze voorzieningen redelijkerwijs niet mee kan nemen en deze voorzieningen zijn aangebracht na toestemming van Ons Huis voor de peildatum (voor eengezinswoningen voor 1-1-2015) en niet vallen in de sfeer van vervanging of afwerking. De voorzieningen moeten tevens een duidelijke verbetering of toevoeging van de woning inhouden. Tijdens de individuele huisbezoeken worden de zelf aangebrachte voorzieningen geïnventariseerd.
Bij de beoordeling wordt uitgegaan van:
- schriftelijk toestemming verkregen van Ons Huis voor het aanbrengen van de ZAV;
 - het geïnvesteerde bedrag (op basis van nota's);
 - de voorziening moet goed onderhouden zijn;
 - de afschrijvingstermijn van de voorziening die Ons Huis hanteert.

- 6.3. De hoogte van de tegemoetkoming wordt door Ons Huis, conform het ZAV-beleid van Ons Huis, naar redelijkheid en billijkheid vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de duur dat huurder het genot van de voorziening en verbetering heeft gehad.

7. WISSELWONINGEN

- 7.1 Huurders van sloopwoningen die hun woning moeten verlaten en die terugkeren naar de nieuwbouw hebben recht op een wisselwoning. De wisselwoning wordt door Ons Huis toegewezen. Huurders regelen en betalen zelf de levering voor gas, water en elektra. En de aansluiting voor telefooninternet, radio en tv. Hij betaalt ook de gebruikerskosten van deze aansluitingen.
- 7.2 Daar waar mogelijk krijgen gezinnen met schoolgaande kinderen binnen de wijk een wisselwoning in de omgeving van Boswinkel. De wisselwoning zal passend zijn voor het inkomen en de huishoudgrootte van huurder.
- 7.3 Voor de stoffering van de wisselwoning zijn er twee keuzemogelijkheden:
- a. De wisselwoning wordt door Ons Huis voorzien van volledige stoffering. De wisselwoning zal minimaal op de datum van sleuteloverdracht voorzien zijn van stoffering.
 - b. De wisselwoning wordt door de huurder voorzien van stoffering. Ons Huis stelt hiervoor een bedrag van € 5.000,- beschikbaar. De wisselwoning moet zijn voorzien van behoorlijke stoffering conform artikel 1.6 van dit Sociaal Plan. Indien de wisselwoning een appartement betreft dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht zodat er voldoende geluiddemping is.
- 7.4 Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een huurcontract voor een wisselwoning.
- 7.5 Het verblijf in de wisselwoning is beperkt tot de duur van het bouwen van de nieuwbouw. Bij het gesprek over de toewijzing van de nieuwe woning wordt de huur van de wisselwoning door de huurder opgezegd. De huur van de wisselwoning zal worden stopgezet, zodra de huur van de nieuwe woning ingaat. De huurder heeft vanaf de ingangsdatum huur nieuwe woning nog één maand de beschikking over de wisselwoning. Indien een maand na aanvang van de huurovereenkomst van de nieuwbouw de wisselwoning nog niet leeg aan Ons Huis is opgeleverd, is huurder opnieuw huur verschuldigd over de wisselwoning, tot het moment dat deze woning alsnog leeg aan Ons Huis is opgeleverd.
- 7.6 De huur van de wisselwoning zal gelijk zijn aan de huur van de oude woning ook al is de feitelijke huurprijs van de wisselwoning hoger. Is de huur van de wisselwoning lager dan de huur van de oude woning dan geldt de lagere huur. Er zullen geen tussentijdse huurverhogingen plaatsvinden.
- 7.7 Hoewel de wisselwoning bedoeld is als tijdelijke woonruimte kan Ons Huis op verzoek van de huurder besluiten om het tijdelijke huurcontract voor deze wisselwoning om te zetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd. Voorwaarde is dat huurder de gemaakte kosten voor de stoffering, schilder, saus - en behangwerkzaamheden in de woning aan Ons Huis terugbetaalt. Indien het tot een verrekening van stofferingskosten komt wordt er zowel in geval van artikel 7.3 sub a als 7.3 sub b gerekend met een bedrag van € 5.000,-.

Indien huurder eveneens een verlaagde huurprijs voor de wisselwoning heeft betaald, zoals beschreven in artikel 7.6, dient ook het verschil tussen de feitelijke huurprijs en de betaalde huurprijs over die periode door huurder betaald te worden. Ons Huis behoudt zich echter te allen tijde het recht voor om te besluiten het huurcontract voor een wisselwoning niet om te zetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd.

- 7.8 Binnen één jaar voor het begin van de sloopwerkzaamheden zal Ons Huis de terugkeerders een aanbod doen voor een wisselwoning. Terugkeerders die al eerder weg willen, moeten zelf op zoek naar vervangende woonruimte. Zij behouden het recht op voorrang, verhuiskostenvergoeding en een woning in de nieuwe wijk. Het recht op een zelfde huurprijs als de huidige woning en een vergoeding voor stoffering komt hiermee te vervallen.

8. LEEFBAARHEID IN DE WIJK

- 8.1. De leefbaarheid in complexen en buurten waar wordt gesloopt komt onder druk te staan. Ons Huis zal in overleg met betrokken bewoners en anticiperend op de actualiteit de noodzakelijke inspanningen leveren om bij te dragen aan het waarborgen van de leefbaarheid in de wijk Oost Boswinkel.
- 8.2. Leegkomende woningen kunnen door de woningcorporatie tijdelijk verhuurd of in gebruik worden gegeven.
- 8.3. Met o.a. de politie en brandweer wordt afgestemd op welke wijze oneigenlijk gebruik voorkomen kan worden (kraken etc.). Bij appartementen die niet meer verhuurd worden zal gas, water en elektra worden afgesloten. Om brandstichting te voorkomen worden brievenbussen verzegeld.
- 8.4. Ons Huis beoogt leegstaande woningen een bewoonde uitstraling te laten behouden. Zo worden de tuinen van de leegstaande woningen bijgehouden en krijgen de leegstaande woningen een bewoonde uitstraling.

9. DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENINGEN

- 9.1. Huurder moet zelf de meterstanden doorgeven aan de energieleveranciers.
- 9.2. Een huurder kan via Ons Huis voor het verhuizen kosteloos gebruik maken van een aanhangwagen.
- 9.3. Bij het verlaten van de woning na einde huurcontract dient de huurder er zelf voor zorg te dragen dat huisvuil en/of overtollige huisraad is verwijderd. Indien vaststaat dat de huurder ten gevolge van leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is kan Ons Huis (in overleg met desbetreffende huurder) ondersteunen bij het inschakelen van hulp.

10. HARDHEIDSCLAUSULE

- 10.1. Indien een huurder als gevolg van herstructurering wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het Sociaal Plan niet voorziet, dan wel indien toepassing van dit Sociaal Plan gevolgen heeft die voor een huurder aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan de huurder Ons Huis schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen.

Op verzoek of met instemming van de huurder kan de bewonerscommissie gevraagd worden voor advies en/of ondersteuning.

- 10.2. Ons Huis zal een verzoek, zoals bedoeld in artikel 10.1 in behandeling nemen en zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken nadat het verzoek is ontvangen, huurder schriftelijk en met redenen omkleed de beslissing mededelen.

11. GESCHILLENREGELING

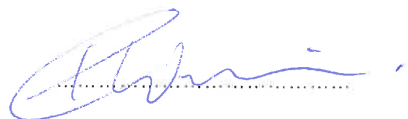
- 11.1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente, antwoordnummer 106, 7550 WB Hengelo.

12. ONDERSTEUNING EN SOCIALE BEGELEIDING

- 12.1. Ter verstrekking van de benodigde informatie voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Ons Huis vaste contactpersonen aan.
- 12.2. De wijkbeheerder van Ons Huis is het eerste aanspreekpunt en heeft een wijkkantoor aan de Groningenstraat 80. De woonconsulenten zijn bereikbaar via telefoonnummer 053 - 48 48 900. Met hen kan altijd een afspraak worden gemaakt.
- 12.3. Ons Huis zorgt voor eenduidige en duidelijke communicatie, zodat huurders goed op de hoogte blijven gedurende het hele traject. Huurders in de te slopen woningen kunnen alle informatie terugvinden op www.onshuis.com en vragen stellen via boswinkel@onshuis.com.
- 12.4. Ons Huis zal er voor zorgen dat gehandicapten- en ouderenvoorzieningen die in de te verlaten woningen aanwezig zijn en waarvan Ons Huis eigenaar is, voor zover noodzakelijk worden overgebracht naar de nieuwe woning en indien van toepassing wisselwoning. Hieraan zijn voor de huurder geen kosten verbonden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Enschede,
d.d. **8 december 2017**

Namens Ons Huis



Peter Winterman
Directeur Bestuurder

Namens de Bewonerscommissie
Oost Boswinkel



Ronnie Bakker
Voorzitter