

Samen naar een vernieuwde Bloemwijk



Bloem Wijk

Sociaal plan

vastgesteld op 23 april 2019

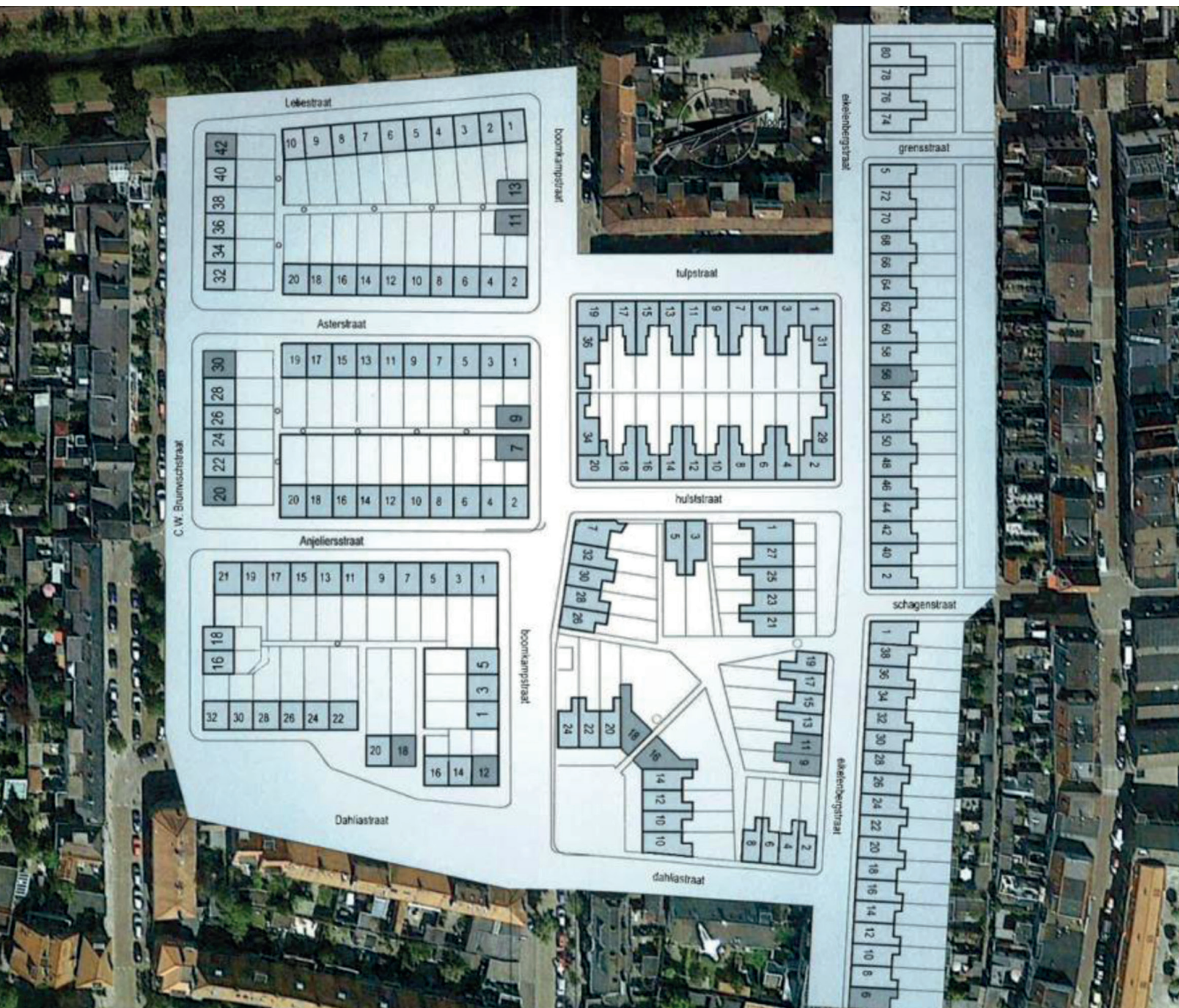






Inhoudsopgave

	Inleiding	5
1	Definities	6
2	Algemeen Kader	7
3	Overleg en communicatie	8
3.1	Overleg klankbordgroep	8
3.2	Informatie naar bewoners	8
3.3	Huisbezoek	8
3.4	Vragen en inloopsprekuren	8
3.5	Bewonersbegeleider vanuit Van Alckmaer	8
4	Huurbeëindiging	9
4.1	Huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik	9
4.2	Huuropzegging door uzelf	9
4.3	Oplevering van de woning	9
4.4	De eindafrekening	9
4.5	Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	9
4.6	WMO voorzieningen	10
5	Terugkeren naar Bloemwijk	11
5.1	Garantie op terugkeer naar Bloemwijk	11
5.2	Wisselwoning	11
6	Definitief verhuizen uit Bloemwijk	12
6.1	Inschrijving SVNK	12
6.2	De urgentieverklaring	12
7	Financiële regelingen	14
7.1	Verhuiskostenvergoeding	14
7.2	Bloemwijkregeling	14
7.3	Huurgewenningsbijdrage	14
7.4	Laatste maand huur	15
7.5	Huurverhoging huidige woning	15
7.6	Vergoeding administratiekosten	15
7.7	Vergoeding bij contractbreuk nutsvoorzieningen	15
8	Diensten	16
8.1	Spijtoptantenregeling	16
8.2	Behoud inschrijfduur	16
8.3	Huurtoeslag	16
8.4	Klussendienst	16
8.5	Opslagruimte	16
8.6	Inductiekookplaat en pannenset	16
8.7	Individuele hulp bij bijzondere omstandigheden	16
9	Leefbaarheid	17
9.1	Beheer van de woningen	17
10	Tevredenheid huurders	17
11	Slotbepalingen	18
11.1	Hardheidsclausule	18
11.2	Klacht/geschil	18
Bijlage 1	Contactgegevens	19



Inleiding

Op 20 en 22 februari 2018 heeft u te horen gekregen dat uw woning in Bloemwijk wordt gesloopt. Samen met de bewoners gaan wij Bloemwijk opnieuw vormgeven. Natuurlijk willen wij er alles aan doen om de sloop van uw huidige woning en de overgang naar uw nieuwe woning zo goed en zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Sociaal plan Bloemwijk

In dit document vindt u belangrijke informatie over de komende periode. Vooral uw rechten, plichten en de voorzieningen die Van Alckmaer voor Wonen tijdens het proces biedt, worden in dit sociaal plan uitgelegd. Het document geeft antwoord op vragen als: 'Op welke vergoedingen heb ik recht?', 'Wanneer krijg ik stadsvernieuwingsurgentie en hoe werkt dit?' en 'Kan ik terugkeren naar een nieuwbouwwoning in Bloemwijk?'

Hoe is dit sociaal plan tot stand gekomen?

Het sociaal plan is opgesteld in samenwerking met de klankbordgroep van huurders uit uw wijk en De Woonbond. Dankzij deze samenwerking kan zoveel mogelijk maatwerk worden geleverd voor u als bewoner van Bloemwijk.

Voor wie geldt dit sociaal plan?

Het sociaal plan geldt voor bewoners in Bloemwijk met een huurwoning van Van Alckmaer voor Wonen:

- die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben;
- die vallen binnen het plangebied (zie hiernaast) en definitief hun woning moeten verlaten wegens sloop;
- die wonen en ingeschreven staan bij de gemeente Alkmaar op het adres zoals opgenomen in de huurovereenkomst.

Plangebied Bloemwijk

Het plangebied waarop het sloopbesluit van toepassing is betreft de huurders van de volgende 164 huurwoningen:

- Anjelierstraat 1 t/m 21 (21 huurwoningen)
- Asterstraat 1 t/m 20 (20 huurwoningen)
- Boomkampstraat 1, 3, 5, 10, 12, 14, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (15 huurwoningen)
- C.W. Bruinvisstraat 16, 18, 22, 24, 26, 28, 32, 34, 36, 38, 40 (11 huurwoningen)
- Dahliastraat 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 (14 huurwoningen)
- Eikelenbergstraat 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 (46 huurwoningen)
- Grensstraat 5 (1 huurwoning)
- Hulststraat 1 t/m 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 (14 huurwoningen)
- Leliestraat 1 t/m 10 (10 huurwoningen)
- Schagenstraat 1 t/m 2 (2 huurwoningen)
- Tulpstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 (10 huurwoningen)

Heeft u nog vragen?

Heeft u na het lezen van het sociaal plan nog vragen? Wij staan altijd voor u klaar. Ook als u met een probleem zit kunt u bij ons terecht. Wellicht kunnen wij samen een oplossing vinden.

1 Definities

De Woonbond: De Woonbond is de landelijke vereniging van huurders, met als belangrijkste doelstelling het versterken van de positie van huurders.

Huisvestingsverordening: Gemeentelijke regelgeving waarin onder andere regels staan over de manier waarop woningcorporaties de sociale huurwoningen in Alkmaar moeten verdelen.

Huurder: Een natuurlijk persoon met wie de verhuurder de huurovereenkomst heeft gesloten.

Huurovereenkomst: De overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (artikel 7:201 BW).

Huurprijs: Betreft de kale huurprijs per maand zonder servicekosten.

Klankbordgroep: Een vaste groep huurders van Bloemwijk die ook namens de overige huurders van Bloemwijk wordt betrokken bij het planproces. De klankbordgroep wordt aangemerkt als bewonerscommissie in de zin van de 'Wet op het overleg huurders verhuurder'.

Masterplan: Het plan voor de toekomst van Bloemwijk. Het plan bestaat uit afspraken die gemaakt worden tussen de huurders, stakeholders en Van Alckmaer voor Wonen over de vernieuwde Bloemwijk.

Plangebied: Betreft het gebied in Bloemwijk waarop het sloopbesluit van toepassing is. Het plangebied treft huurders in Bloemwijk van de 164 woningen van Van Alckmaer voor Wonen.

Passende woonruimte: Passende woonruimte is een woning waarvoor u op basis van uw urgentieverklaring, uw inkomen en uw huishoudensamenstelling in aanmerking komt volgens de Huisvestingsverordening van de gemeente.

Peildatum: De datum waarop u de huuropzegging van ons ontvangt en direct stadsvernieuwingsurgentie krijgt. Dit is minimaal 18 maanden voor de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden starten.

Sloop: Het geheel afbreken van de woning.

Stakeholders: Stakeholders zijn groepen belanghebbenden die betrokken zijn bij het project in Bloemwijk. Denk hierbij als eerste aan de huurders zelf. Daarnaast zijn ook de gemeente, HVC (afvalbeheer en producent duurzame energie) en zorgorganisaties voorbeelden van stakeholders.

SVNK: De afkorting staat voor Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland. SVNK is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties in de regio Noord-Kennemerland. De regio bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest. Via de website van het SVNK (www.svnk.nl) kunt u reageren op woningen.

Stadsvernieuwingsurgentie: Met de stadsvernieuwingsurgentie kan er gereageerd worden via het SVNK op sociale huurwoningen in de gemeente Alkmaar. Daaronder vallen ook Graft, Driehuizen, Marken-binnen, Grootschermer, De Rijk, Koedijk, Oostgrafdijk, Westgrafdijk, Zuidschermer, Noordeinde, Oterleek, Oudorp, Schermerhorn en Stompertoren.

Verhuurder: De woningcorporatie waarvan u de woning huurt: Van Alckmaer voor Wonen

Wisselwoning: Een tijdelijke woning waarin u als huurder kan wonen tijdens de periode waarin uw huidige woning wordt gesloopt, en de nieuwe woning wordt gebouwd. Van Alckmaer voor Wonen zorgt voor de beschikbaarheid van wisselwoningen.

Zoekprofiel: Het zoekprofiel geeft aan op welke type woningen u voorrang krijgt. Het zoekprofiel houdt rekening met uw leeftijd, uw gezinssamenstelling en uw inkomen.



2 Algemeen Kader

Juridisch kader

Uitgangspunt voor dit sociaal plan is het 'Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud 2017' van Van Alckmaer voor Wonen en de landelijke en regionale wet- en regelgeving. Dit betekent dat de basis van het sociaal plan wordt gevormd door de wet en door de Huisvestingverordening van gemeente Alkmaar.

Als de gemeente regels uit de huisvestingsverordening wijzigt, dan wordt het sociaal plan hierop, in overleg met de klankbordgroep, door Van Alckmaer voor Wonen gecontroleerd en indien nodig aangepast.

Werkingssfeer

Het sociaal plan heeft betrekking op alle huurders van de woningen van Van Alckmaer voor Wonen in Bloemwijk waarvan de huurovereenkomst wordt ontbonden in verband met sloop. Het is van toepassing op de huurders die voor 20 februari 2018 een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben voor één van de woningen in Bloemwijk.

Werkingsduur

Het sociaal plan geldt vanaf 23 april 2019 en is geldig tot en met het moment dat de laatste huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is verhuisd. Dit kan zijn naar één van de nieuwbouwwoningen in Bloemwijk of een woning elders.

Evaluatie

Het sociaal plan wordt elk jaar geëvalueerd met de klankbordgroep. Indien nodig wordt het sociaal plan op verzoek van de klankbordgroep of Van Alckmaer voor Wonen eerder geëvalueerd en zo nodig bijgesteld indien beide partijen hierover overeenstemming bereiken.

3 Overleg en communicatie

3.1 Overleg klankbordgroep

Van Alckmaer voor Wonen voert tijdens het gehele vernieuwingsproces regelmatig overleg met de leden van de klankbordgroep om ervoor te zorgen dat het proces goed verloopt. De klankbordgroep is bereikbaar voor alle huurders binnen het plangebied in Bloemwijk. Zo heeft de klankbordgroep een speciaal e-mailadres en postadres (zie hieronder). Ook is de klankbordgroep voornemens een eigen inloopspreekuur te organiseren. De klankbordgroep en Van Alckmaer voor Wonen informeren u tijdig indien er een inloopspreekuur wordt gehouden door de klankbordgroep.

Contactgegevens klankbordgroep

E-mailadres: kbgbloemwijk@outlook.com

Postadres: Anjelierstraat 21, 1815 XR, ALKMAAR

3.2 Informatie naar bewoners

Wij verspreiden regelmatig een nieuwsbrief met daarin het laatste nieuws over de plannen in Bloemwijk. Via onze website www.bloemwijkalkmaar.nl kunt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief. Bij het inschrijven kunt u er zelf voor kiezen of u de nieuwsbrief digitaal of per post wenst te ontvangen. Daarnaast worden alle nieuwsberichten ook apart op de website vermeld. Ook zullen wij u in de toekomst uitnodigen voor bewonersbijeenkomsten. Tijdens de bewonersbijeenkomsten wordt u bijgepraat over alle ontwikkelingen in Bloemwijk.

3.3 Huisbezoek

Van Alckmaer voor Wonen maakt met elk huishouden in Bloemwijk een afspraak voor een huisbezoek. Het huisbezoek vindt plaats vanaf 18 maanden voor de geplande datum van sloop. Tijdens het project bezoekt Van Alckmaer voor Wonen u minimaal één keer, maar indien noodzakelijk komen wij vaker bij u langs. De doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Het informeren over het sloopbesluit;
- Het informeren over uw rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal plan;
- Het inventariseren van uw woonwensen en het aangeven van de mogelijkheden;
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing

en het vaststellen van het zoekprofiel voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd etc.;

- Het inventariseren van de door u zelf aangebrachte voorzieningen in de woning (ZAV);
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO);
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij u.

U ontvangt minimaal drie weken voorafgaand aan het huisbezoek uitgebreide informatie. Zo kunt u zich goed voorbereiden en weet u wat u tijdens het huisbezoek kunt verwachten

U mag zich tijdens gesprekken uiteraard laten bijstaan door een derde partij. Bijvoorbeeld als u de Nederlandse taal niet goed beheerst of als u het prettig vindt dat er een familielid of vriend bij is. Als het nodig is, zorgt Van Alckmaer dat er een tolk aanwezig is. De afspraken die tijdens de huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

3.4 Vragen en inloopspreekuur

Wij begrijpen dat dit ingrijpende project veel vragen oproept. Voor vragen staan wij altijd voor u klaar. U kunt uw vragen mailen naar bloemwijk@vanalckmaer.nl. U kunt ook telefonisch contact met ons opnemen. Ons telefoonnummer is: 072-8442190. Ook houden wij voorlopig twee keer per week inloopspreekuur aan de Boomkampstraat 5. Het inloopspreekuur is iedere dinsdag en donderdag tussen 13.00 en 17.00 uur.

Bent u niet in de gelegenheid om bij het inloopspreekuur langs te komen? Bijvoorbeeld omdat u overdag werkt. Neem dan contact met ons op zodat wij een afspraak met u kunnen inplannen op een tijdstip dat voor u goed uitkomt.

3.5 Bewonersbegeleider vanuit Van Alckmaer

Van Alckmaer voor Wonen stelt een bewonersbegeleider aan die gedurende het hele proces in Bloemwijk uw vaste aanspreekpunt is. De bewonersbegeleider bezoekt de huurders en zal behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

4 Huurbeëindiging

Alle huurders van wie de woning wordt gesloopt, ontvangen minimaal 18 maanden voor de sloop een officiële huuropzegging van Van Alckmaer. In dit hoofdstuk leest u hoe de huuropzegging in zijn werk gaat.

Natuurlijk heeft u de optie om terug te keren naar de vernieuwde Bloemwijk in een woning die past bij uw inkomen en gezinssamenstelling. In de periode dat de huur van uw huidige woning is beëindigd en uw nieuwe woning wordt gebouwd, kunt u in een wisselwoning wonen. Als u ergens anders onderdak vindt, bijvoorbeeld bij familie, vrienden of kennissen, mag dat ook.

U kunt er ook voor kiezen om door middel van stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen naar een andere wijk. U kiest er dan voor om niet terug te keren naar een nieuwbouwwoning in Bloemwijk.

Meer informatie over terugkeren naar Bloemwijk en verhuizen door middel van stadsvernieuwingsurgentie vindt u in hoofdstuk 5 en 6.

4.1 Huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik

Huurders van wie de woning wordt gesloopt, ontvangen van Van Alckmaer per aangetekende post een huuropzegging op basis van 'dringend eigen gebruik'. De huuropzegging wordt minimaal 18 maanden voor de geplande sloopdatum naar u verstuurd. In deze huuropzegging staat vermeld wanneer u de woning moet verlaten en opleveren aan Van Alckmaer.

U dient binnen zes weken na ontvangst van de huuropzegging, schriftelijk aan te geven of u instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst. Wanneer u niet schriftelijk instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst, of als u niet reageert, legt Van Alckmaer de ontbinding van de huurovereenkomst voor aan de rechter.

Vanaf het moment dat u de huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik heeft ontvangen, bent u stadsvernieuwingsurgent en heeft u voorrang op een passende huurwoning binnen de gemeente Alkmaar die wordt geadverteerd op www.svnk.nl. Als u wilt terugkeren naar Bloemwijk, biedt Van Alckmaer u een wisselwoning aan. In dat geval hoeft u geen gebruik te maken van de

stadsvernieuwingsurgentie. De voorwaarden voor stadsvernieuwingsurgentie vindt u in hoofdstuk 6.

4.2 Huuropzegging door uzelf

Als u uw huidige woning in Bloemwijk wilt verlaten, nog voordat de huurovereenkomst is beëindigd op basis van dringend eigen gebruik, kunt u de huurovereenkomst zelf schriftelijk opzeggen. Dat kan met het standaard opzeggingsformulier. Deze vindt u op de website van Van Alckmaer of kunt u bij ons opvragen. Uw opzegtermijn bedraagt één kalendermaand.

4.3 Oplevering van de woning

Voordat u uw woning in Bloemwijk verlaat, maken wij een afspraak met u voor een voorcontrole van de woning. Tijdens deze afspraak hoort u van ons hoe u de woning moet achterlaten. Wij maken tijdens dit bezoek ook een afspraak met u voor de eindcontrole en het inleveren van de sleutels. Wij verwachten in ieder geval dat u de woning leeg en bezemschoon aan ons oplevert. Dit betekent dat u geen spullen in de woning, aanbouw, schuur of tuin achterlaat. Stoffering zoals gordijnen, vloerbedekking maar ook tuintegels en dergelijke, mag u wel achterlaten. Een zelf gebouwde schuur of aanbouw dient u wel leeg te halen, maar u hoeft deze niet zelf af te breken. Zodra de planning bekend is, en wij weten wanneer de meeste bewoners gaan verhuizen, worden er in de wijk afvalcontainers geplaatst. Bewoners kunnen dan bij het verhuizen gebruik maken van de afvalcontainers. Dit scheelt op en neer rijden naar het afvalpunt voor grofvuil.

4.4 De eindafrekening

Nadat u de sleutels van uw huidige woning heeft ingeleverd tijdens de eindcontrole, ontvangt u van ons de eindafrekening. In de eindafrekening staat of u nog geld van ons terugkrijgt of geld aan ons moet betalen. Als blijkt dat u geld krijgt, worden eventuele openstaande vorderingen die Van Alckmaer op u heeft verrekend.

4.5 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woningen verwijderen en meenemen.

De huurder die de woning in Bloemwijk verlaat, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

- deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
- de huurder kan aantonen dat de verandering tegen betaling is aangebracht.

De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. Wij komen bij u langs om te bekijken wat u heeft als ZAV en gaan met u in overleg over een redelijke vergoeding.

Let op: alleen zelf aangebrachte voorzieningen die zijn aangebracht vóór het sloopbesluit van 20 februari 2018 komen voor een vergoeding in aanmerking.

4.6 WMO voorzieningen

Heeft u als huurder in uw woning kleine WMO voorzieningen (zoals bijvoorbeeld douche- en toiletsteunen), dan zorgt Van Alckmaer voor het demonteren van deze voorzieningen in de huidige woning, en voor het monteren van deze voorzieningen in de wisselwoning en/of de nieuwe woning.

Het verplaatsen van grote WMO voorzieningen zoals een aangepaste keuken, aangepast toilet en een traplift vergt maatwerk. Van Alckmaer gaat samen met u en de gemeente (afdeling WMO) op zoek naar een juiste oplossing.



5 Terugkeren naar Bloemwijk

5.1 Garantie op terugkeer naar Bloemwijk

Als bewoner krijgt u de garantie om met voorrang terug te keren naar een vergelijkbare sociale eengezinswoning met tuin in de vernieuwde Bloemwijk, onder de voorwaarde dat de nieuwe woning passend is. Of een woning passend is hangt af van uw inkomen en gezinssamenstelling.

Daarnaast geldt dat als meerdere huidige huurders van Bloemwijk op dezelfde nieuwbouwwoning reageren in Bloemwijk, dan heeft de huurder met de langste woonduur voorrang. **Let op:** Als blijkt dat er op dezelfde plek van uw huidige woning een soortgelijke woning wordt teruggebouwd die past bij uw inkomen en gezinssamenstelling, dan krijgt u het eerste recht van keuze. In dat geval geeft een langere woonduur geen voorrang aan de andere bewoners.

Wij verwachten dat het masterplan voor het einde van 2019 gereed is. In dit masterplan wordt bekend gemaakt hoeveel en wat voor soort woningen in Bloemwijk worden teruggebouwd. Van Alckmaer heeft de uitdrukkelijke wens om in Bloemwijk verschillende type huurwoningen te bouwen in verschillende huurprijscategorieën. Dit heet een gedifferentieerd woningaanbod.

Van Alckmaer wil in ieder geval de volgende type huurwoningen opnemen in het masterplan:

- appartementen/ gelijkvloerse woningen;
- kleine eengezinswoningen met 2 slaapkamers en een tuin;
- grotere eengezinswoningen met 3+ slaapkamers en een tuin;
- vrijesectorwoningen;
- sociale koopwoningen.

Net zoals de sociale huurwoningen, worden ook de vrijesector- en/of koopwoningen in Bloemwijk als eerst aangeboden aan de huidige bewoners van Bloemwijk. Indien blijkt dat u in aanmerking komt voor zo'n woning, dan krijgt u voorrang op andere woningzoekenden.

5.2 Wisselwoning

Als u wilt terugkeren naar Bloemwijk, en uw woning wordt gesloopt terwijl uw nieuwbouwwoning nog niet klaar is, dan moet u uw huidige woning in Bloemwijk verlaten. In de tussenliggende periode van de sloop en nieuwbouw biedt

Van Alckmaer voor Wonen u een wisselwoning aan.

Hier kunt u wonen tot het moment dat u naar uw nieuwe woning in Bloemwijk kunt.

De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk, in het plangebied of in de directe omgeving van Bloemwijk. Van Alckmaer zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon en gestoffeerd is. Gestoffeerd betekent dat de woning is geschilderd/behangen en is voorzien van een vloer, gordijnen, verlichting en een keukenblok.

Voor het gebruik van de wisselwoning wordt een gebruiks-overeenkomst afgesloten. De vergoeding voor de wisselwoning is niet hoger dan de huurprijs van uw huidige woning in Bloemwijk. Een energie- en wateraansluiting is in de wisselwoning aanwezig. Echter, een leverancier voor gas, water en licht dient u zelf aan te vragen. Als u de wisselwoning verlaat, dient de woning schoon opgeleverd te worden. Eventuele aangebrachte schade komt voor rekening van u als huurder en kan worden verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

6 Definitief verhuizen uit Bloemwijk

Minimaal 18 maanden voordat uw huidige woning wordt gesloopt, krijgt u stadsvernieuwingsurgentie. Als u niet wilt terugkeren naar Bloemwijk, kunt u door middel van stadsvernieuwingsurgentie – met voorrang – op zoek gaan naar een nieuwe woning buiten Bloemwijk. Hierna leest u precies wat u moet doen om stadsvernieuwingsurgentie te krijgen en hoe stadsvernieuwingsurgentie werkt.

6.1 Inschrijving SVNK

Om stadsvernieuwingsurgentie te krijgen, is een inschrijving bij het SVNK noodzakelijk. Inschrijven bij het SVNK kan alleen digitaal via www.SVNK.nl. U heeft dus een computer/tablet, internet en een e-mailadres nodig. Als u geen e-mailadres heeft, kunt u het e-mailadres van iemand anders gebruiken. Bijvoorbeeld het e-mailadres van een familielid of kennis.

Inschrijven bij het SVNK duurt ongeveer 10 minuten. Voor het inschrijven is het belangrijk dat u de inkomensgegevens van alle gezinsleden die ouder zijn dan 18 jaar bij de hand heeft. Het verzamelinkomen vindt u op de inkomensverklaring die u kunt opvragen bij de Belastingdienst. U kunt de inkomensverklaring gratis opvragen met uw DigiD via de website van de Belastingdienst (www.belastingdienst.nl). Of u kunt de inkomensverklaring opvragen bij de Belastingtelefoon via telefoonnummer 0800-0543.

De inschrijving bij het SVNK kost € 7,50 per jaar (prijsspeil 2019). Heeft u zich ingeschreven nadat wij het sloopbesluit hebben genomen? Dan komt u in aanmerking voor een vergoeding van de inschrijfkosten. Zie ook paragraaf 7.6. Heeft u niemand in uw omgeving die kan helpen bij de inschrijving? Dan kunt u terecht bij ons inloopspreekuur aan de Boomkampstraat 5. U kunt ook hulp vragen bij vrijwilligersorganisatie WonenPlus Alkmaar. De contactgegevens vindt u in de bijlage.

6.2 De urgentieverklaring

Gemeente Alkmaar verstrekt de urgentieverklaringen en Van Alckmaer voert de urgentie in op uw account bij het SVNK. U hoeft hier zelf dus niets voor te doen. Met de urgentieverklaring krijgt u voorrang op sociale huurwoningen in de gemeente Alkmaar die worden geadverteerd via www.SVNK.nl.

U heeft recht op de stadsvernieuwingsurgentie vanaf een bepaalde datum. Deze datum wordt ook wel 'peildatum' genoemd. De peildatum die voor u geldt, hangt af van de volgorde waarin de woningen worden gesloopt. Zodra wij weten wat uw peildatum wordt, informeren wij u op tijd. Ook ontvangt u tegen die tijd een brief van de gemeente waarin staat dat u urgentie krijgt.

De urgentieverklaring is geldig vanaf de datum waarop de gemeente u een brief stuurt tot de dag waarop uw woning wordt gesloopt. Heeft u er alles aan gedaan, maar lukt het u niet om een geschikte woning te vinden? Dan kunnen wij helpen. Meld u zich dan bij het inloopspreekuur of neem telefonisch contact met ons op.

Voor welke woningen geldt de urgentie?

Met urgentie krijgt u voorrang op reguliere woningzoekenden binnen de gemeente Alkmaar op woningen die aan uw zoekprofiel voldoen. Het zoekprofiel geeft aan op welke type woningen u kunt reageren. Het zoekprofiel houdt daarbij rekening met uw gezinssamenstelling en inkomen. Bent u bijvoorbeeld alleenstaand? Dan heeft u recht op een woning met maximaal 2 slaapkamers.

Let op: u kunt het zoekprofiel niet zelf invullen op het account van SVNK, dit doen wij voor u.

U kunt met de urgentieverklaring alleen reageren op sociale huurwoningen als uw jaarinkomen tussen de € 0,- en € 42.436,- ligt (prijsspeil 2019).

Heeft u een hoger inkomen?

Als uw belastbaar jaarinkomen hoger is dan € 42.436,- (prijsspeil 2019) komt u niet in aanmerking voor urgentie en dus ook niet voor een sociale huurwoning. Wij zullen samen met u kijken naar uw wensen en mogelijkheden. U kunt dan bijvoorbeeld reageren op een vrijesectorwoning of kiezen voor een koopwoning. Een vrijesectorwoning is een huurwoning met een netto huurprijs vanaf € 720,42- per maand (prijsspeil 2019).

Wanneer krijgt u een woning toegewezen?

De toewijzing van een woning hangt af van de situatie van de andere woningzoekenden die ook op de woning reageren. Als er meerdere mensen met stadsvernieuwings-



urgentie op een woning reageren, dan geldt er ook een volgorde van voorrang. De woningzoekende die als eerste stadsvernieuwingsurgentie heeft gekregen gaat voor. Als er meerdere woningzoekenden tegelijkertijd stadsvernieuwingsurgentie hebben gekregen, dan gaat degene met de langste inschrijfduur voor. Het systeem van SVNK regelt dit automatisch.

U krijgt 18 maanden de tijd om door middel van stadsvernieuwingsurgentie een nieuwe woning te vinden. De eerste 12 maanden gaat u zelf - met of zonder ondersteuning van Van Alckmaer - op zoek naar een nieuwe woning. Als u na 12 maanden geen woning heeft gevonden, zullen wij u actief bemiddelen naar een passende woning.

Als u in de periode van actieve bemiddeling (dus vanaf 6 maanden voordat u de woning definitief moet verlaten) meer dan twee keer een passende woning onterecht weigert, of als blijkt dat u geen medewerking verleent aan tijdige verhuizing, dan zal Van Alckmaer een ontbindingsprocedure van de huurovereenkomst bij de kantonrechter starten.

7 Financiële regelingen

7.1 Verhuiskostenvergoeding

Omdat u gedwongen bent uw woning te verlaten, ontvangt u van Van Alckmaer een verhuiskostenvergoeding. De verhuiskostenvergoeding bedraagt € 6.095,- (prijspeil maart 2019). Ieder jaar kan de verhuiskostenvergoeding opnieuw worden geïndexeerd door de overheid.

Als u de woning in Bloemwijk verlaat dan heeft u recht op verhuiskostenvergoeding. U ontvangt deze vergoeding in twee delen. Het eerste deel ad. € 5.095,- ontvangt u binnen 2 weken nadat de huurovereenkomst van uw huidige woning schriftelijk is opgezegd. Het resterende deel ad. € 1.000,- ontvangt u zodra u de sleutel van uw huidige woning of wisselwoning bij ons heeft ingeleverd (prijspeil maart 2019).

Als u een bewindvoerder heeft of bent toegelaten tot schuldhulpverlening, dan bent u verplicht om uw bewindvoerder of casemanager in te lichten over de verhuiskostenvergoeding.

Let op: eventuele openstaande vorderingen die Van Alckmaer voor Wonen op u heeft, worden verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

Geen mindering op uitkering

Van Alckmaer verzoekt de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties, waar nodig, om de verhuiskostenvergoeding niet te verminderen op de uitkering. Tijdens de huisbezoeken kijken wij samen met u of dit voor u aan de orde is.

7.2 Bloemwijkregeling

Bewoners die terugkeren naar Bloemwijk moeten misschien twee keer verhuizen. De eerste verhuizing is naar de tijdelijke wisselwoning of elders bij bijvoorbeeld familie of vrienden. De tweede verhuizing is naar de nieuwbouwwoning in Bloemwijk. Omdat twee keer verhuizen meer geld kost dan één keer verhuizen, ontvangen bewoners die terugkeren en twee keer moeten verhuizen € 1.000,- extra verhuiskostenvergoeding. Deze vergoeding telt u op bij de verhuiskostenvergoeding van € 6.095,-. Dit betekent dat bewoners die terugkeren naar een nieuwbouwwoning in Bloemwijk én hierdoor twee keer moeten verhuizen, in totaal € 7.095,- aan verhuiskostenvergoeding ontvangen. De extra

verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd zodra uw nieuwe woning in Bloemwijk is opgeleverd (prijspeil maart 2019).

Een aantal bewoners die terugkeren naar Bloemwijk kunnen waarschijnlijk in één keer oversteken naar hun nieuwbouwwoning. In dit geval is er geen sprake van twee verhuizingen. Toch kost het inrichten van een nieuwbouwwoning vaak meer geld dan een bestaande woning. Daarom ontvangen bewoners die terugkeren naar Bloemwijk en één keer moeten verhuizen € 500,- extra verhuiskostenvergoeding. In dat geval ontvangt u dus in totaal € 6.595,-. De extra verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd zodra uw nieuwe woning in Bloemwijk is opgeleverd (prijspeil 2019).

7.3 Huurgewenningsbijdrage

Van Alckmaer stelt voor bewoners die terugkeren naar Bloemwijk een huurgewenningsbijdrage beschikbaar. De bijdrage geldt voor huurders die een huursprong maken van meer dan € 50,- per maand en die gezien hun inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van € 180,- per maand, waarvan de huurder de eerste € 25,- zelf moet betalen.

De huurgewenningsbijdrage bedraagt per maand:

- Het 1e jaar: 75% van het verschil tussen de oude en nieuwe netto huur minus € 25,-
- Het 2e jaar: 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe netto huur minus € 25,-
- Het 3e jaar: 25% van het verschil tussen de oude en nieuwe netto huur minus € 25,-

Voorbeeldberekening huurgewenningsbijdrage

Familie Jansen (gezaamenlijk inkomen van € 35.000,- per jaar) betaalt op dit moment € 480,- per maand voor hun huurwoning in Bloemwijk. De nieuwe huur van de nieuwbouwwoning in Bloemwijk bedraagt € 651,03 per maand. De huursprong bedraagt € 171,03 per maand. Omdat de huursprong meer is dan € 50,- per maand en familie Jansen gezien hun inkomen geen recht heeft op huurtoeslag, heeft de familie wel recht op huurgewenning. De maximale periode waarover huurgewenning wordt uitgekeerd bedraagt 3 jaar. Over deze periode wordt de huurgewenning stapsgewijs afgebouwd. Het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%.

De huurgewenning voor familie Jansen wordt maandelijks berekend over de huursprong van € 171,03 minus de eigen bijdrage van € 25,- = € 146,03

Dit betekent voor de familie Jansen:

Jaar 1: $75\% \times € 146,03 = € 109,52$ huurgewenning per maand

Jaar 2: $50\% \times € 146,03 = € 73,02$ huurgewenning per maand

Jaar 3: $25\% \times € 146,03 = € 36,51$ huurgewenning per maand

Als u toch te maken krijgt met extra kosten die voortvloeien uit het noodzakelijk beëindigen van uw energiecontract, dan worden de kosten door Van Alckmaer vergoed. U als huurder moet aan kunnen tonen dat deze kosten (boete wegens contractbreuk) daadwerkelijk zijn gemaakt. Tevens kunt u aantonen dat het contract voorafgaand aan de inwerkingtreding van het sociaal plan is aangegaan.

7.4 Laatste maand huur

Bij een verhuizing van uw huidige woning of een wisselwoning naar een nieuwe woning, dan is het vaak handig om gedurende een korte periode twee woningen aan te houden. Om dubbele huurlasten te voorkomen, neemt Van Alckmaer tot maximaal één maand huur van de oude woning voor haar rekening. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een aantoonbare dubbele huur. Dus de huur van uw huidige woning en de huur van uw nieuwe woning overlappen elkaar. Heeft u meer tijd nodig dan één maand, dan zijn die dubbele huurlasten voor eigen rekening.

7.5 Huurverhoging huidige woning

De huurprijs van uw huidige woning in Bloemwijk is vanaf 20 februari 2018 bevroren. Dit betekent dat er geen jaarlijkse huurverhoging meer in rekening wordt gebracht. Dit geldt totdat u de huidige woning of de wisselwoning heeft verlaten.

7.6 Vergoeding administratiekosten

De volgende kosten worden door Van Alckmaer voor Wonen vergoed:

- administratiekosten van de nieuwe huurovereenkomst;
- inschrijfkosten als woningzoekende bij het SVNK. Alleen de bewoners die zich niet eerder hadden ingeschreven, maar zich hebben ingeschreven na het sloopbesluit, komen hiervoor in aanmerking.

7.7 Vergoeding bij contractbreuk nutsvoorzieningen

Energieleveranciers bieden regelmatig langdurige contracten aan. Nadeel van deze contracten is dat de energieleveranciers vaak extra kosten in rekening brengen als u het contract voor de einddatum opzegt.

Van Alckmaer verzoekt u om geen nieuwe langdurige contracten aan te gaan waarbij een boete kan worden opgelegd wegens tussentijdse opzegging.

8 Diensten

8.1 Spijtoptantenregeling

Huurders die, nadat het sloopbesluit is genomen, naar een woning in een andere wijk zijn verhuisd, kunnen binnen één jaar na de verhuizing bij Van Alckmaer voor Wonen een verzoek indienen voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning in de oude wijk; Bloemwijk. Van Alckmaer spant zich in om hier gehoor aan te geven.

8.2 Behoud inschrijfduur

Iedere huurder die terugkeert naar een nieuwbouwwoning in Bloemwijk, behoudt de opgebouwde inschrijfduur bij het SVNK. Huurders die door middel van stadvernieuwingsurgentie definitief uit Bloemwijk verhuizen, behouden ook hun inschrijfduur.

8.3 Huurtoeslag

Als de huurprijs van uw nieuwe woning volgens de normen van de Rijksoverheid te hoog is in verhouding tot uw inkomen, kunt u huurtoeslag aanvragen. Denkt u recht te hebben op huurtoeslag? Dan kunt u voor de zekerheid een proefberekening maken. Voor het maken van een proefberekening en het aanvragen van de huurtoeslag, kunt u terecht bij 'Mijn Toeslagen' via www.belastingdienst.nl.

Heeft u hulp nodig? Wij helpen u graag bij het maken van de proefberekening en het invullen van de aanvraag huurtoeslag. Aan de hulp die Van Alckmaer bij het maken van de proefberekening of het invullen van de aanvraag huurtoeslag biedt, kunnen geen rechten worden ontleend.

8.4 Klussendienst

Iedere huurder die terugkeert naar Bloemwijk, krijgt voor maximaal één volle werkdag (8 uur) de beschikking over een klussendienst. U kunt deze 8 uur over maximaal twee afspraken verdelen. De klussendienst kan u helpen met het ophangen van eigen of zelf gekochte raambekleding zoals: vitrage, gordijnen, rolgordijnen en jaloezieën.

De klussendienst helpt ook bij het ophangen van eigen lampen, spiegels en schilderijtjes.

Wellicht heeft u overige klusjes voor de klussendienst. U kunt dit altijd onderling overleggen.

8.5 Opslagruimte

Wij kunnen ons voorstellen dat als u terugkeert naar Bloemwijk, en hierdoor twee keer moet verhuizen, u niet al uw spullen wilt of kunt meenemen naar de wisselwoning. Voor deze bewoners regelt Van Alckmaer, uitgevoerd door de aannemer, tijdelijke opslagruimte. U kunt dan spullen veilig opslaan in de periode dat uw woning wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt gebouwd.

8.6 Inductiekookplaat en pannenset

De nieuwbouwwoningen in Bloemwijk worden aardgasvrij gebouwd. Dit betekent dat u geen gebruik meer kunt maken van uw huidig gasstel en pannenset. Daarom krijgt u, als u terugkeert naar Bloemwijk, een inductiekookplaat met bijbehorende pannenset cadeau!

8.7 Individuele hulp bij bijzondere omstandigheden

Van Alckmaer vindt het belangrijk dat iedere bewoner zo goed mogelijk kan verhuizen naar een geschikte woning. Daarvoor zijn in principe de bovengenoemde vergoedingen en diensten bedoeld.

Toch kan het voorkomen dat u meer hulp nodig heeft. U bent bijvoorbeeld mindervalide of op leeftijd. Als u extra hulp nodig heeft, kunt u dit aangeven tijdens het persoonlijke gesprek dat wij nog met u gaan voeren. U kunt ook altijd langskomen bij het inloopspreekuur of contact met ons opnemen. Wij gaan dan samen met u op zoek naar een oplossing.



9 Leefbaarheid

9.1 Beheer van de woningen

Eén voor één zullen uw burens straks gaan verhuizen naar een andere woning. Als hun woningen leeg zouden blijven, zou Bloemwijk er binnen korte tijd ongezellig uit kunnen zien. Ook zou u zich - door eventuele leegstand - onveilig kunnen voelen. Om dit te voorkomen worden de leegstaande woningen in Bloemwijk tijdelijk verhuurd.

Daarnaast neemt Van Alckmaer de volgende maatregelen om de leefbaarheid tot aan het moment van de sloop zo goed mogelijk te houden:

- De brievenbussen van leegstaande woningen maken wij dicht om te voorkomen dat deze vol lopen;
- In leegstaande woningen wordt vitrage opgehangen;
- De wijkbeheerders van Van Alckmaer houden de situatie in Bloemwijk goed in de gaten. Als het nodig is nemen wij extra maatregelen om de leefbaarheid in Bloemwijk op peil te houden;
- Als het nodig is, vindt er overleg plaats tussen Van Alckmaer, de gemeente en de politie over zaken zoals extra toezicht, het afvoeren van afval en extra veegbeurten;

Leefbaarheid is een vast agendapunt op de vergaderingen tussen Van Alckmaer en de klankbordgroep.

10 Tevredenheid huurders

Tevredenheid van onze huurders staat bij ons altijd centraal. Van Alckmaer en de klankbordgroep doen daarom - in de loop van de uitvoering van het masterplan - gezamenlijk een onderzoek naar de tevredenheid van de betrokken huurders.

11 Slotbepalingen

11.1 Hardheidsclausule

Wij begrijpen dat de sloop- en nieuwbouwplannen van Bloemwijk een grote impact hebben op de huidige bewoners. De hardheidsclausule is een mogelijkheid van Van Alckmaer om af te wijken van de regels in het sociaal plan, en per situatie te bekijken of er andere oplossingen mogelijk zijn.

Heeft u het gevoel dat dit sociaal plan voor u onevenredige en negatieve gevolgen heeft? En zijn deze gevolgen voor u duidelijk ongunstiger dan voor de andere bewoners in Bloemwijk? Dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule en Van Alckmaer schriftelijk verzoeken om af te wijken van het sociaal plan. U beschrijft dan in een brief uw situatie. Daarin beschrijft u met argumenten waarom u denkt dat de hardheidsclausule in uw situatie van toepassing is.

Uw verzoek wordt binnen Van Alckmaer en ook met u besproken en binnen 30 dagen neemt Van Alckmaer een beslissing over uw verzoek. Dit besluit wordt schriftelijk en onderbouwd aan u bekend gemaakt.

11.2 Klacht/geschil

In alle gevallen waarin het sociaal plan niet voorziet, zich ernstige problemen voordoen, of waarin er geschillen zijn over de toepassing, uitvoering of interpretatie, kunnen huurders zich wenden tot Van Alckmaer. Als er geen oplossing komt voor het geschil, kunt u zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie SVNK waar Van Alckmaer voor Wonen bij aangesloten is. De klachtencommissie SVNK neemt enkel schriftelijke klachten in behandeling. De contactgegevens van de onafhankelijke klachtencommissie treft u in de bijlage.

Dit sociaal plan is op 23 april 2019 vastgesteld en ondertekend door:

Voorzitter klankbordgroep Bloemwijk
Bert van Soest

Directeur-bestuurder Van Alckmaer
Fons Köster

Bijlage 1

Contactgegevens

Van Alckmaer voor Wonen - Team Bloemwijk

Adres: Boomkampstraat 5, 1815 XL Alkmaar

Telefoon: 072-8442190

E-mail: bloemwijk@vanalckmaer.nl

Website: www.bloemwijkalkmaar.nl

Klankbordgroep Bloemwijk

E-mailadres: kbgbloemwijk@outlook.com

Postadres: Anjelierstraat 21, 1815 XR, ALKMAAR

SVNK

Website: www.SVNK.nl

SVNK – regionale klachtencommissie

Adres: Postbus 5010, 1802 TA Alkmaar

Belastingdienst / toeslagen

Website: www.belastingdienst.nl

Wonen Plus Alkmaar

Adres: Schelfhoutlaan 4, 1816 LG Alkmaar

Telefoon: 072-5122711

E-mail: info@wonenplusalkmaar.nl

Website: www.wonenplus-alkmaar.nl

van **ALCKMAER**
voor wonen



Van Alckmaer voor Wonen - Team Bloemwijk

Adres: Boomkampstraat 5, 1815 XL Alkmaar

Telefoon: 072-8442190

E-mail: bloemwijk@vanalckmaer.nl

Website: www.bloemwijkalkmaar.nl