

Amsterdam, dinsdag 8 februari 2022

Onderwerp: Tussentijdse terugkoppeling

Beste bewoner(s),

In deze brief geven wij u graag informatie over:

1. Het Sociaal Plan.
2. Scheefhuurders.
3. Bezwaar stadsvernieuwingsurgentie.
4. Verlenging periode herhuisvesting door coronamaatregelen.
5. Spreekuren herhuisvesting.

Sociaal Plan

De klankbordgroep fase 1 en de gemeente hebben het Sociaal Plan besproken. In de bijlage leest u een samenvatting van de bespreekpunten. Er volgt nog een gesprek (medio februari) met de klankbordgroep, hun advocaat, de gemeente en Opportunity Vastgoed over deze onderwerpen. Er is nu geen aanleiding om het Sociaal Plan aan te passen.

Wij houden rekening met de persoonlijke situatie van alle huurders. Het kan zijn dat er in het zoeken naar een geschikte nieuwe woning een bijzondere situatie voordoet. En dat de regels en afspraken uit het Sociaal plan niet voldoende zijn. Dan is maatwerk mogelijk. Hoe dat werkt, vertellen we in de huisbezoeken. De maatwerkprocedure staat op www.vernieuwingpeperstraat.nl.

Scheefhuurders

De gemeente spreekt op dit moment opnieuw met de woningbouwcorporaties over het afgeven van een stadsvernieuwingsurgentie voor de zogenoemde scheefhuurders. Wij wachten een besluit van de gemeente af.

Bezwaar stadsvernieuwingsurgentie

Een aantal huurders heeft een bezwaar ingediend bij de gemeente Zaanstad tegen het verlenen van de stadsvernieuwingsurgentie - afgifte van de peildatum en de inkomensgrenzen. Belangrijk om te melden: dit is geen bezwaar tegen het Sociaal Plan. Dit bezwaar gaat over het verkrijgen van de stadsvernieuwingsurgentie onder de gestelde voorwaarden. Wij wachten de behandeling van het bezwaar vanuit de gemeente af.

Coronamaatregelen en de planning

Voor de huurders van fase 1 is de peildatum afgegeven. We hebben met het merendeel van de huishoudens uit fase 1 een huisbezoek gehad (dan wel gepland). Nederland zat in harde lockdown vanaf 28 november 2021 tot en met 25 januari 2022 (twee maanden). We verlengen als gevolg van deze coronamaatregelen de periode om een nieuwe woning te vinden met twee maanden. Dat betekent einde van de herhuisvesting is eind Q1 2023 (een totale doorlooptijd van 15 maanden).

Spreekuren fase 1 en 2

De projectconsulenten zijn voor alle bewoners van de Peperstraat (fase 1 & fase 2) beschikbaar om vragen te beantwoorden. Dat kan per e-mail of telefonisch. Voor iedereen die behoefte heeft aan een persoonlijk gesprek, organiseren we in de maand februari spreekuren in ons projectkantoor, digitaal of bij u thuis.

Waar: Bewonerspunt aan de Peperstraat 83
Wanneer: Iedere dinsdagochtend tussen 09:00-12:00 uur en vrijdagmiddag tussen 13:00-17:00 uur, tot 18 februari (i.v.m. krokusvakantie).

Aanmelden: Het is fijn als u de projectconsulenten kunt laten weten wanneer u komt, aanmelden kan door contact op te nemen met de projectconsulenten. Bereikbaar via e-mail peperstraat@opportunityvastgoed.nl of telefonisch 06-17 90 16 04.

Vragen? Stel ze gerust

Heeft u naar aanleiding van deze brief, het Sociaal Plan of andere zaken vragen? We lichten alles graag persoonlijk aan u toe. Vragen kunt u stellen aan de projectconsulenten door een e-mail te sturen naar peperstraat@opportunityvastgoed.nl of door te bellen naar 06-17 90 16 04.

Met vriendelijke groet,
Vernieuwing Peperstraat

Namens verhuurder Opportunity Vastgoed

Bijlage I - Bespreken Sociaal Plan, een samenvatting

Eind 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de vernieuwing van de Peperstraat. Bij dit besluit is afgesproken dat de gemeente Zaanstad en de klankbordgroep het Sociaal Plan (en de door de klankbordgroep aangevoerde knelpunten) nogmaals zouden bespreken. Op woensdag 26 januari jl. is er een overleg geweest met de klankbordgroep en de gemeente, waar ook verhuurder Opportunity Vastgoed aanschoof. De klankbordgroep heeft een advocaat gevraagd het Sociaal Plan te beoordelen.

Hieronder een overzicht van de 3 punten die zijn aangegeven door de advocaat. En de reactie van Opportunity daarop.

Stelling	Reactie Opportunity
<p>De advocaat stelt dat de huurders onderling ongelijk behandeld worden in het Sociaal Plan. Bijvoorbeeld op inkomen, maar ook op de tijd van het vinden van een andere woning.</p> <p>In deze lijn stelt de advocaat dat huurders met en zonder stadsvernieuwingsurgentie (SVU) ongelijk behandeld worden bij het aanbieden van een passende woonruimte. Dat sociale huurders drie keer een passende woning aangeboden krijgen en de andere huurders maar één.</p>	<p>Het Sociaal Plan vormt de basis voor de herhuisvesting. Het Sociaal Plan voorziet in het vinden van passende woonruimte. Wat passend is, is voor ieder huishouden anders. Maatwerk is mogelijk.</p> <p>Dit is niet correct. Zowel de huurders met als zonder SVU krijgen één passende woning aangeboden, drie maanden voor aanvang sloop. Dit is ook al zo opgenomen in het Sociaal plan, op pagina 15 en 18.</p>
<p>De advocaat stelt dat huurders van fase 1 en fase 2 ongelijk worden behandeld. De huurders van fase 1 zouden minder tijd krijgen voor de herhuisvesting (1 jaar) dan die van fase 2 (2 jaar).</p>	<p>Het klopt dat de termijn van de herhuisvesting van fase 1 anders is dan die van fase 2. Dat mag. De minimale periode van herhuisvesting is één jaar en daar is rekening mee gehouden in de planning van fase 1. In deze planning staat ook dat de sloopdatum afhankelijk is van bezwaarprocedures en eventuele verlenging coronamaatregelen (zie toelichting in deze brief). Een uitloop is dus ook mogelijk.</p> <p>De peildatum voor fase 2 wordt vanuit de gemeente maximaal 24 maanden voorafgaand aan de sloop afgegeven.</p>
<p>De advocaat stelt dat het niet correct is dat voor verhuiskostenvergoeding gekozen is voor een minimumbijdrage van EUR 6.334,- (prijspeil 2021). En dat een hogere vergoeding ook kan.</p>	<p>Als verhuurder hanteren wij de verhuiskostenvergoeding zoals vastgesteld door de Zaanse woningbouwcorporaties. Een eenmalig bedrag van EUR 6.440,35 (prijspeil 2021).</p>

	<p>Daarnaast zijn aanvullende vergoedingen van toepassing zoals omschreven in het Sociaal Plan. Te weten dubbele huurlast, huurbevriezing sinds 2019 en mogelijke aanvullende vergoedingen als klushulp voor 65-plussers of bewoners met een medische indicatie of zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Dit sluit aan bij wat door de wet als redelijk wordt geacht en bij juridische correspondentie over het uitkeren van verhuiskostenvergoeding.</p>
--	--