

Vraag en antwoord herhuisvesting

Versie juni 2022

Dit overzicht van vragen en antwoorden over de herhuisvesting is opgesteld voor bewoners van fase 1 en 2. De vragen zijn gesteld op de informatieavond van 8 juni 2022. Dit is een aanvulling op het overzicht dat eerder is gedeeld op de website. Zo hebben we een compleet overzicht opgesteld met vragen & antwoorden over de herhuisvesting van bewoners van de Peperstraat.

Staat uw vraag er niet bij? Stel hem dan gerust op peperstraat@opportunityvastgoed.nl, dan nemen de projectconsulenten contact met u op.

Het hele plan valt of staat met de SVU (stadsvernieuwingsurgentie) en die krijg ik niet, dus hoe krijg ik dan een woning?

In het Sociaal Plan staat ook hoe we huurders zonder SVU begeleiden. Zij krijgen de mogelijkheid om in de nieuwbouw terug te keren in de middeldure huurwoningen. Met corporaties in Zaandam is afgesproken dat op het moment dat bewoners (zonder SV-urgentie) reageren op een woning op Rooftrack, zij kunnen aangeven bewoner te zijn van de Peperstraat. Daarmee zal een bepaalde voorrang worden verleend. Via de projectconsulenten krijgt deze groep huurders verdere informatie over dit traject.

Wat doen projectconsulenten voor de huurders? Hoe ziet de begeleiding eruit?

De projectconsulenten begeleiden huurders en beantwoorden vragen over het traject van herhuisvesting. De projectconsulent licht toe hoe het proces van herhuisvesting verloopt. Zij begeleiden de huurders en houden samen in de gaten of een geschikte woning beschikbaar komt. Het in kaart brengen van woonwensen is belangrijk, dit is nodig om de huurder te kunnen begeleiden naar een passende woning.

Wat horen jullie terug van huurders die al zijn verhuisd?

De projectconsulent neemt contact op met huurders die zijn verhuisd en informeert of er nog vragen zijn. Daarnaast wordt gevraagd hoe het proces van het vinden van een nieuwe woning is ervaren. Wanneer mensen geen behoefte hebben aan dit contact, wordt dat gerespecteerd. Een aantal huurders moet wennen aan de andere woning en geeft aan de Peperstraat te missen. Anderen zijn tevreden over hun nieuwe woning die is gebaseerd op hun woonwensen.

Wat is de meest gestelde vraag aan de projectconsulent?

Krijg ik dezelfde grote woning terug? Soms leveren huurders een aantal vierkante meters in. Dit komt doordat een woning passend moet zijn. Het aantal vierkante meters in de woning is afgestemd op de gezinssituatie en het huurbedrag ten opzichte van het inkomen.

Opgemerkt wordt dat de antwoorden van de projectconsulent 'niet helemaal eerlijk zijn'. Er wordt aangegeven in gesprekken dat de sloop definitief is, terwijl dat niet het geval is. Een dergelijk antwoord wekt geen vertrouwen.

De projectconsulenten zorgen voor herhuisvesting van de huurders en zij kunnen en willen geen uitspraak doen of de sloop definitief is of niet. Op 21 november 2021 is door de raad de intentie voor sloop uitgesproken en op basis daarvan is de herhuisvesting gestart. Dat is een gegeven dat vaststaat.

De sloop is toch nog niet zeker?

Er volgt over de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan nog een besluit in de gemeenteraad. Kort na de zomer wordt een bijeenkomst gehouden om betrokkenen over deze procedures te informeren. Wel is de intentie tot sloop uitgesproken door de raad.

Er wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de projectconsulent aan de huurders de juiste antwoorden geven, dan wordt het vertrouwen gewekt. De projectconsulenten moeten niet alleen de herhuisvesting promoten, er is al weinig vertrouwen onder de bewoners.

Er volgt een bijeenkomst waarin bewoners worden voorgelicht over de beroep- en/of bezwaarprocedure. De herhuisvesting in fase 1 is wel opgestart, wanneer de vergunning wordt verleend zal gestart worden met de sloop in fase 1. Het is de taak van de projectconsulenten om de huurders te begeleiden in de herhuisvesting. Wanneer de projectconsulent bij de huurder op bezoek komt, worden de woonwensen geïnventariseerd. Een aantal huurders wenst geen gesprek, omdat zij een procedure willen starten tegen de sloop. Dit wordt gerespecteerd en de projectconsulent focust zich op de herhuisvesting. Een traject richting de rechter met betrekking tot het opzeggen van de huur is een ander traject dan een procedure tegen de sloop.

Zijn er naast deze positieve verhalen ook negatieve ervaringen rond de herhuisvesting?

Het staat buiten kijf dat het ingrijpend is voor de huurders. Met het overgrote merendeel van de bewoners van fase 1 zijn we in gesprek. Een meerderheid van hen is inmiddels verhuisd of een nieuwe woning hebben gevonden. Er is een klein aantal mensen uit fase 1 die geen gesprek over herhuisvesting willen aangaan, dit wordt gerespecteerd. Wel is het zo dat - op termijn - dan opzegging van de huur plaatsvindt.

Ik heb wel een gesprek gehad over herhuisvesting, maar ontvang vervolgens een brief dat ik medewerking aan de herhuisvesting zou hebben geweigerd. Hoe kan het dan dat men beweert de huurders te respecteren?

Er is een brief gestuurd aan huurders met wie nog geen gesprek was geweest en/of die de herhuisvesting weigeren. Omdat het belangrijk is voor alle huurders om wel in gesprek te gaan, alleen dan kunnen huurders worden geholpen en directe bemiddeling worden toegepast (drie maanden voor aanvang sloop). Het huisbezoek (de start van de herhuisvesting waarin we woonwensen en inkomen inventariseren) is onderdeel van de herhuisvesting. Het doel van deze brief was om huurders te vragen alsnog een gesprek willen inplannen met de projectconsulenten en het belang van het gesprek nogmaals te benadrukken.

Hoe komt het dan dat sommige huurders die geen huisbezoek hebben gehad, die brief niet hebben ontvangen? Is het de bedoeling dat iedereen een dergelijke brief ontvangt als er geen gesprek is geweest.

Met sommige huurders was nog geen gesprek geweest maar wel ingepland. Die hebben de brief niet gekregen. In het kader van die herhuisvesting is het van belang om het gesprek aan te gaan.

Wat is een peildatum?

Dat is het moment waarop huurders een SVU kunnen aanvragen en kunnen starten met zoeken naar andere woning. Voor fase 1 is de peildatum afgegeven. Voor fase 2 gebeurt dat twee jaar voor de geplande sloopdatum.

Is het mogelijk om urgentie voor bewoners van fase 2 vervroegd af te geven. Ik wil zelf wel eerder verhuizen, maar ben onzeker waar ik terechtkom. Er komen namelijk niet veel geschikte woningen vrij die bij mijn woonwensen passen. Ik maak mij zorgen of ik überhaupt wel een woning krijg, want in één jaar zijn er maar twee woningen voorbijgekomen die ik aantrekkelijk vond. Kortom is het mogelijk de SVU eerder aan te vragen?

De gemeente geeft aan dat de SVU twee jaar voor de beoogde sloopdatum afgegeven kan worden. Binnen Zaandam zijn verschillende projecten met huurders die een SVU wensen en als de urgenties gelijktijdig worden afgegeven, dan komt een grote bulk woningzoekenden op de markt. Dat is geen wenselijke situatie. Voor fase 2 kan de peildatum helaas nog niet worden afgegeven.

Wat wordt bedoeld met 'de uitgangspunten van het sociaal plan van fase 1, gelden ook voor fase 2'? Kijkt men naar de ervaringen in fase 1 en worden die meegenomen in het opstellen van het sociaal plan in fase 2?

De basis van het Sociaal Plan voor fase 2 zal gelijk zijn aan die van fase 1. Er wordt gekeken naar veranderende wet- en regelgeving.

Is een Sociaal Pan verplicht?

Corporaties zijn verplicht om een Sociaal Plan op te stellen in dit soort trajecten. Opportunity Vastgoed is als ontwikkelaar daar niet toe verplicht. We hebben het wel gedaan omdat wij in lijn met de manier hoe corporaties werken, willen werken op basis van de medewerking aan de stadsvernieuwingsurgentie. De kaderafspraken, gemaakt door de Zaanse corporaties, worden hierbij met een aantal aanpassingen gevolgd.

Is het mogelijk dat huurders uit fase 1, met behoud van rechten, naar fase 2 verhuizen. Zo ontstaat er meer tijd om te zoeken naar een passende woning.

Dat is geen mogelijkheid voor de huurders van fase 1. Op basis van ervaring vanuit de woningbouwcorporaties bij herhuisvesting vinden huurders binnen één jaar een nieuwe passende woonruimte. In het geval van scheefhuurders behoort het in het geval van directe bemiddeling wel tot de mogelijkheden om van fase 1 naar fase 2 te verhuizen, maar wordt huurder een contract aangeboden op basis van een leegstandsvergunning (zonder behoud van rechten) en wordt direct een huurovereenkomst voor de nieuwbouw afgesloten (met rechten). Op deze manier wordt niet de zoektijd verlengd, maar een andere woning aangeboden.

Kunnen huurders uit fase 2 die weg willen, verhuizen naar fase 1 en ruilen met een huurder uit fase 1 in dit geval om zo een SVU te kunnen ontvangen?

De gemeente vindt het een aardig idee, maar kan de consequenties niet overzien. Een aantal garantstellingen moet worden meegenomen, en gemeente zal dit verder uitzoeken.

Een ontwikkelaar handelt toch niet helemaal hetzelfde als een corporatie. Wie gaat er over de urgentie: de gemeente of de corporatie?

Voor het uitgeven van de SVU is de ontwikkelaar afhankelijk van de gemeente en het standpunt van de corporaties. De ontwikkelaar kan geen SV-urgentie toekennen. Dat doet de gemeente. De SVU wordt normaliter alleen aan huurders van een corporatie afgegeven. De corporaties werken in dit project onder bepaalde voorwaarden mee dat huurders van de Peperstraat (ook al zijn zij geen huurders van een corporatie) wel een SVU ontvangen. Dit geldt niet voor mensen die gezien hun inkomen te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Dat zij geen urgentie krijgen, is een beslissing van de corporaties.

Er wordt niets meer gedaan aan onderhoud of schoonmaak. De sloop wordt steeds maar uitgesteld en wij stoken heel veel om het uiteindelijk warm te hebben. Het woongenot gaat achteruit.

Met het oog op de sloop worden reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, maar zullen zaken eerder (meermaals) gerepareerd dan vervangen worden. De ontwikkelaar zal het punt van de schoonmaak met de beheerder opnemen.

Ik ben nu huurder in de Beatrixflat en ik wil hier terugkeren. Niet op een andere plek in het plan. Dan moet ik ook meer huur gaan betalen en ik krijg minder vierkante meters terug. Ik heb mijn woning zelf verbouwd en nu word ik er uitgezet.

Op de plek van de Beatrixflat komen koopwoningen en afhankelijk van uw persoonlijke situatie is dit een optie. Voor de sloop van de Beatrixflat dient sowieso herhuisvesting plaats te vinden. Huurders uit fase 2 kunnen in één keer verhuizen naar de nieuwbouw in fase 1. Dit sluit op elkaar aan in tijd. Het is mogelijk om binnen de sociale of middeldure huur in de Peperstraat terug te keren.

Het is en blijft ingrijpend om te moeten verhuizen, voor nieuwbouw. Er is sprake van een enorm woningtekort in Nederland en er ligt een opgave voor gemeenten en ontwikkelaars om daarop te reageren. Ook in Zaandam is sprake van een groot tekort aan woningen, en dit is niet mogelijk buiten de bestaande grenzen van de stad. Binnen de herhuisvesting wordt voor alle huurders gezocht naar een passende woning.

Kan ik daar als huurder nog invloed op uitoefenen?

Op het moment dat de plannen ter inzage worden gelegd kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. De intentie dat de gebouwen in de Peperstraat worden gesloopt, is wel al uitgesproken door de gemeente.

Mooi wat verteld wordt, huurders gaan uit hun woning en kunnen dus niet terugkeren in hetzelfde huis. Er is sprake van ontwikkelaars die niets met ons te maken hebben, wij worden onze woning uitgezet en zoek het maar uit. Ik heb bewust gekozen voor huren in de privé-sector en nu word ik geclassificeerd als scheefhuurder. Hierdoor word ik gedwongen kleiner te gaan wonen en heb geen ruimte om bijvoorbeeld mijn kinderen te ontvangen. In het centrum zijn alleen maar dure huurwoningen en dat is niets voor mij, terwijl ik wel in het centrum wil blijven wonen.

In fase 1 worden alleen maar tweekamerwoningen aangeboden in de sociale huur. Moet ik dan met mijn kind op dezelfde kamer slapen? Momenteel wonen wij als gezin juist in een driekamerwoning. Wordt er gekeken naar het aantal kamers in relatie tot de gezinssituatie?
Er komen vooral tweekamerwoningen in de sociale huurwoningen, nieuwbouw. Bij terugkeer moet de woning passend zijn bij de gezinssituatie. Voor een gezin met één kind is een driekamerwoning passend. Helaas kan niet iedereen terugkeren in de Peperstraat, in sommige gevallen is het niet passend. Dan vindt herhuisvesting buiten de Peperstraat plaats. In het najaar is meer informatie bekend over het exacte aantal woningen en weten we ook of er ook driekamerwoningen in de sociale huur komen.

Ik woon in fase 1 en hoelang duurt het voordat ik kan terugkomen?

Op basis van de huidige planning is dat in 2026, dus ongeveer vier jaar vanaf nu. In de tussentijd kan gehuurd worden, afhankelijk van de eigen situatie in de sociale of middelhuur.

Ik wil graag terugkomen in de Peperstraat en kijk elke dag op Woningnet en heb enorme stress vanwege het zoeken naar een geschikte woning.

De ontwikkelaar heeft begrip voor deze persoonlijke situatie. Het advies aan huurder is om het gesprek aan te gaan met de projectconsulenten, om samen op zoek te gaan naar een passende woning. Wanneer een SVU is afgegeven, is de huurder afhankelijk van hetgeen op WoningNet wordt aangeboden. Indien er vragen zijn over een woning die niet via Woningnet wordt aangeboden, dan ondersteunt de projectconsulent ook.

In een eerste concept was sprake van 440 woningen in de Peperstraat, terwijl in latere versies wordt gesproken over 560 woningen. Komt dat omdat er zoveel tweekamerwoningen worden gerealiseerd?

Ontwikkelaar: het getal van 440 woningen had te maken met een andere bestemming van Blok 4, daar zou in eerste instantie een hotel komen. Op die plek worden nu ook woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn ook meer middeldure huurwoningen toegevoegd aan het programma, in de uitwerking van het plan. Standaard zijn de woningen 55 vierkante meter in de sociale en middeldure huurwoningen, soms is er ook een driekamerwoning mogelijk - zogenoemde specials. In het najaar van 2022 is meer zicht op de daadwerkelijke aantallen en type woningen. Als die informatie er is, komen we bij u terug.

Wat kost een middeldure huurwoning?

Voor de middelhuur zal een huur tussen circa € 760 tot € 1.000 per maand (prijspeil 2022) worden gevraagd. Deze bandbreedte wordt jaarlijks vastgesteld door de overheid.

Er is een naburig project (Oostkade 5 t/m 24) waar ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Wellicht biedt dat een mogelijkheid om huurders van de Peperstraat te herhuisvesten, dan blijven zij in de buurt wonen. Dat project is al in een vergevorderd stadium.

De gemeente geeft aan dat een vergunningaanvraag is ingediend voor het project Oostkade 5 t/m 24. Er is ook nog een aantal privaot rechterlijke zaken te regelen. Er wordt afstemming gezocht door de gemeente met deze ontwikkelaar.

Moet je ingeschreven staan bij WoningNet om te zoeken en in aanmerking te komen voor een andere woning? Ik stond altijd ingeschreven, maar heb dit niet verlengd omdat ik dacht oud te kunnen worden in deze woning. Word je eerder geholpen als je bij WoningNet ingeschreven staat?

Een inschrijving in Woningnet is nodig bij het toekennen van een SV-urgentie, en om te zoeken naar een andere woning. Je wordt echter niet eerder geholpen bij het zoeken naar een andere woning, als je langer ingeschreven staat op WoningNet. De projectconsulent kan ondersteunen wat betreft het (op)nieuw inschrijven, dit kan nu ook al voor bewoners van fase 2 die dit wensen.

Mijn urgentie is geldig tot januari 2023, maar wordt die verlengd als ik geen passende woning heb gevonden?

De SVU is waarschijnlijk niet gedateerd en de urgentie is langer geldig dan een afgesloten periode. De projectconsulent vult aan dat de datum van januari 2023 in WoningNet is genoteerd. Na communicatie over welke huurders nog geen andere woning hebben gevonden, wordt indien nodig deze datum aangepast.

Volgens een van de aanwezigen heeft de gemeente op een onmogelijke manier het besluit tot sloop genomen. Het pand wordt gesloopt, terwijl er geen woningen beschikbaar zijn voor de huidige huurders. Er zou eerst namelijk gerenoveerd worden.

Wat is een scheefhuurder en hoe zit het met herhuisvesting van deze groep?

De gemeente licht toe dat een scheefhuurder een huishouden is met een inkomen boven de sociale woningbouwrens (inkomen vastgesteld door de overheid). De corporaties hebben als voorwaarden gesteld voor deze doelgroep geen SVU af te geven. Deze huurders dienen binnen de vrije sector een woning te vinden. Ook voor hen is het Sociaal Plan opgesteld. Indien gewenst kunnen ook deze huurders begeleid worden door de projectconsulenten in een zoektocht naar een andere woning.

Toen ik hier kwam wonen viel mijn woning onder de sociale huur en wegens veranderde normen word ik nu aangemerkt als een scheefhuurder en krijg ik dus geen SVU.

De gemeente verduidelijkt dat sprake is van een wettelijke afspraak wat betreft het maximale inkomen in relatie tot de sociale huur. Dit staat los van het project Peperstraat. Daarnaast is het goed om een gesprek met de projectconsulenten aan te gaan over uw persoonlijke situatie. Om uw woonwensen te bespreken, maar ook of u nu inderdaad op basis van uw inkomen een scheefhuurder bent of niet.

Het maakt uit of men huurt van een particulier of een corporatie. Binnen de sociale huur, dan komt iedereen in aanmerking voor een SVU. De gemeente heeft het mandaat om een SVU af te geven, maar weigert dit te doen voor de huurders boven de sociale huurgrens.

Wanneer een SVU wordt afgegeven boven de sociale huurgrens, dan willen de corporaties niet meewerken, aldus de gemeente. Samen met de projectconsulent wordt gekeken of maatwerk kan worden toegepast voor mensen die binnen de vrije sector moeten gaan huren. Wanneer blijkt dat op geen enkele manier een passende woning kan worden gevonden, zullen de corporaties ook aan de scheefhuurders een vangnet bieden.

Landelijk zou sprake zijn van nieuwe beleid ten aanzien van de grens voor sociale huur, dat zou gevolgen kunnen hebben voor de scheefhuurders.

Er is reeds rekening gehouden met de wijziging in het volgende huurbeleid: in 2021 ligt de inkomensgrens voor alle huishoudens op € 40.024 bruto per jaar. In 2022 geldt voor eenpersoonshuishoudens een grens van € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 45.014.

De inkomensgrenzen staan in de brief met de aanwijzing van het complex voor stadsvernieuwings-urgentie, de brief aan de bewoners en op de website van de gemeente. Ook de projectconsulenten hanteren deze inkomensgrenzen. Wanneer in de landelijke politiek sprake is van gewijzigde richtlijnen, wordt dat verwerkt in de uitvoering van de herhuisvesting.

Hoe houden jullie de huurders op de hoogte?

Alle essentiële berichtgeving ontvangen de huurder per post. Er is ook een digitale nieuwsbrief die wordt verspreid onder huurders, omwonenden en andere geïnteresseerden. Verder is op de website vernieuwingpeperstraat.nl alle informatie terug te vinden. De website wordt regelmatig geactualiseerd.

Mailadres voor de projectconsulent is peperstraat@opportunityvastgoed.nl

Mailadres van de gemeente voor het project Peperstraat: maakcentrumoost@zaanstad.nl.

Mailadres voor communicatie over het project: contact@vernieuwingpeperstraat.nl