

Huurder X

Amsterdam, donderdag 16 maart 2023

Onderwerp: stand van zaken, planning en procedures

Op verzoek van de bewonerscommissie versturen we de brief in het Nederlands en in het Pools.

Beste bewoner(s),

In deze brief leest u informatie over het project Vernieuwing Peperstraat. We informeren u over de planning van de besluitvorming, en vertellen hoe de herhuisvesting van fase 1 verloopt.

Stikstofberekening online

In de nieuwsbrief van februari hebben wij uitgelegd dat sinds 26 januari een nieuw rekenmodel voor stikstofuitstoot online is gezet, wat zorgde voor een vertraging in de procedures. Inmiddels is door onderzoek duidelijk geworden, dat ook met de nieuwe berekeningen, dit project voldoet aan de stikstofnorm. Door de vertraging is wel een nieuwe planning ontstaan die we graag met u delen.

Planning project

Er is in overleg met de gemeente een planning voor de besluitvorming opgesteld. Deze sturen wij mee als bijlage bij deze brief. Belangrijk in de planning van de besluitvorming is dat de terinzagelegging van het bestemmingsplan geldt voor het totale plan (fase 1 én 2) en de omgevingsvergunning enkel voor fase 1.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning staat nu vóór de zomervakantie gepland. Ná de zomer neemt de gemeenteraad een besluit. De eerste stap is dat het College van B&W van de gemeente, de plannen vrijgeeft voor inspraak. De start van de inspraakperiode staat gepland in mei. Alle belanghebbenden in het gebied ontvangen hierover nog een bericht vanuit de gemeente. De gemeente gaat daarnaast informatiemoment(en) organiseren om te vertellen hoe het bestemmingsplan eruit ziet en hoe u daarop kunt reageren.

Staat de planning al helemaal vast?

Neen, zoals dat gaat bij grote ontwikkelingen, is de planning altijd onder voorbehoud. In de week van 17 april 2023, dat is voor de meivakantie, worden alle belanghebbenden geïnformeerd over haalbaarheid van deze planning. En als de planning haalbaar is, dan worden definitieve data met u gedeeld.

Laatste fase herhuisvesting fase 1

Ondanks dat de planning van procedures nog enkele maanden in beslag neemt, is de laatste fase van het herhuisvestingstraject voor bewoners uit fase 1 aangebroken: directe bemiddeling en intensieve begeleiding. Dit houdt in dat een bewoner drie keer een passende woning via WoningNet mag weigeren binnen de daarvoor gestelde tijd van drie maanden. De regels over hoe dit precies werkt staan omschreven in het Sociaal Plan. Als een bewoner halverwege de maand mei nog altijd geen andere woning heeft gevonden, zal op basis van directe bemiddeling een passende woning worden aangeboden namens een Zaanse woningbouwcorporatie. De bewoner mag in de huidige woning blijven totdat deze passende woning beschikbaar is.

Onderdeel van deze laatste fase is ook dat de bewoners een formele huuropzegging van Opportunity Vastgoed (hebben) ontvangen. Deze opzegging betekent nadrukkelijk niet dat de begeleiding voor deze bewoners stopt. Zoals in het Sociaal Plan staat, blijven wij ons inspannen om alle huurders zo goed mogelijk te begeleiden. De zes bewoners die nog geen andere woning hebben kunnen vinden zijn per brief en persoonlijk geïnformeerd over het proces. De projectconsulenten ondersteunen en begeleiden hen waar nodig of gewenst. Niemand komt op straat te staan.

Waarom kan het opzeggen niet later?

Bij sloop- en nieuwbouwprojecten zoals hier in de Peperstraat, zeggen wij huurovereenkomsten op grond van 'dringend eigen gebruik' op. We houden hierbij rekening met een wettelijke opzegtermijn van 6 maanden. De woningen zijn dan in september 2023 vrij van huurders. In dit soort grote projecten met lange doorlooptijden moeten wij soms besluiten nemen en zaken in gang zetten op het ene spoor (zoals nu in de herhuisvesting) terwijl er op een ander spoor (zoals in het bestemmingsplan) nog stappen gezet moeten worden. Het kan nu eenmaal niet allemaal ná elkaar, dat zou teveel tijd kosten. We houden in de planning ook rekening met mogelijke bezwaren tegen de huuropzeggingen.

Verhuiskostenvergoeding 2023

Vanaf 28 februari 2023 is de wettelijke verhuiskostenvergoeding door de overheid opnieuw vastgesteld. De wettelijke verhuiskostenvergoeding is nu € 7.156,00. Als u als huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verhuisd, ontvangt u deze verhuiskostenvergoeding. Bekijk het stappenplan op onze website.

Alle informatie staat op de website

Op de website www.vernieuwingpeperstraat.nl delen we de planning, informatie over de herhuisvesting en de communicatiemomenten. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief of over de herhuisvesting: onze projectconsulenten zijn er voor u.

Met vriendelijke groet,
Namens verhuurder Opportunity Vastgoed

Amsterdam, czwartek 16 marca 2023

Temat: stan projektu, planowanie i procedury



Szanowni mieszkańcy,

W niniejszym liście znajdziecie Państwo informacje na temat projektu Odnowienia Ulicy Pieprzowej. Przekazujemy informacje dotyczące planowania podejmowania decyzji oraz informacje jak będzie przebiegała relokacja etapu 1.

Kalkulacja emisji azotu online

W biuletynie lutowym wyjaśniliśmy, że od 26 stycznia jest dostępny nowy model obliczeniowy dotyczący emisji azotu, który spowodował opóźnienia w procedurach. W wyniku badań okazało się, że nawet z zastosowaniem nowych obliczeń, projekt spełnia normy dotyczące azotu. Opóźnienie wygenerowało jednak nowy harmonogram, który chcielibyśmy z Państwem podzielić.

Harmonogram projektu

Po wspólnych porozumieniach z urzędem miasta, został opracowany harmonogram dotyczący podejmowania decyzji. Przesyłamy go w załączniku do tego listu. Ważnym etapem planowania podejmowania decyzji jest to, że wyłożenie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy całego planu (etapu 1 i 2) i pozwolenie na środowisko dotyczy wyłącznie etapu 1.

Wyłożenie planu zagospodarowania przestrzennego i pozwolenia na środowisko planowane jest przed wakacjami letnimi. Po wakacjach rada miejska podejmie decyzję. Pierwszym krokiem jest wydanie planów przez Zarząd Miasta dla konsultacji. Początek okresu konsultacji planowany jest na maj. Wszyscy zainteresowani w danym obszarze otrzymają powiadomienie od miasta. Ponadto miasto zorganizuje spotkanie informacyjne, aby przedstawić jak wygląda plan zagospodarowania przestrzennego i jak można na niego zareagować.

Czy plan jest już całkowicie ustalony?

Nie, jak to się dzieje w przypadku dużych inwestycji, plan jest zawsze pod warunkiem. W tygodniu od 17 kwietnia 2023, czyli przed wakacjami majowymi, wszyscy zainteresowani zostaną poinformowani o możliwości wykonania tego planu. Jeśli plan będzie możliwy do realizacji, zostaną Państwu przekazane ostateczne daty.

Ostatnia faza przeprowadzki faza 1

Pomimo tego, że procesy będą trwały jeszcze kilka miesięcy, rozpoczęła się ostatnia faza procesu przeprowadzki dla mieszkańców fazy 1: bezpośrednie pośrednictwo i intensywne wsparcie. Oznacza to, że mieszkaniec może odmówić trzy razy wybrania odpowiedniego mieszkania za pośrednictwem WoningNet w okresie trzech miesięcy. Zasady, według których to działa, są opisane w Planie Społecznym. Jeśli w połowie maja mieszkaniec nadal nie znajdzie innego mieszkania, to według bezpośredniego pośrednictwa zostanie mu zaproponowane odpowiednie mieszkanie przez zaanse spółkę budowlaną. Mieszkaniec może pozostać w obecnym mieszkaniu do momentu, w którym będzie dostępne odpowiednie mieszkanie.



Częścią tej ostatniej fazy jest również to, że mieszkańcy otrzymują wypowiedzenie najmu od Opportunity Vastgoed. To wypowiedzenie nie oznacza wyraźnie, że wsparcie dla tych mieszkańców się skończy. Jak wynika z Planu Społecznego, będziemy nadal starać się wspierać wszystkich najemców jak najlepiej. Sześciu mieszkańców, którzy jeszcze nie znaleźli innego mieszkania, zostali poinformowani o procesie zarówno listownie, jak i osobiście. Konsultanci projektu wspierają i pomagają im, jeśli jest to potrzebne lub wymagane. Nikt nie wyląduje na ulicy.

Dlaczego wypowiedzenie nie może odbyć się później?

W przypadku projektów rozbiórkowych i budowlanych, takich jak tutaj na ulicy Peperstraat, odwołujemy umowy najmu z powodu „pilnego własnego użytku”. Przy tym bierzemy pod uwagę ustawowy okres wypowiedzenia wynoszący 6 miesięcy. Mieszkania będą wolne od najemców we wrześniu 2023 r. W tak dużych projektach z długim czasem realizacji czasami musimy podjąć decyzje i podjąć działania w jednym kierunku (takim jak w przeprowadzce), podczas gdy na innym kierunku (takim jak w planie zagospodarowania przestrzennego) trzeba poczynić jeszcze kroki. Nie można tego wszystkiego zrobić po kolei, byłoby to zbyt czasochłonne. W naszym planie uwzględniamy również ewentualne sprzeciwy wobec wypowiedzeń najmu.

Od 28 lutego 2023 rząd ponownie ustanowił określoną ustawowo odprawę za przeprowadzkę. Ustawowa odprawa za przeprowadzkę wynosi teraz 7.156,00 EUR. Jeśli jako najemca podpisałeś umowę najmu na czas nieokreślony i przeprowadziłeś się, otrzymasz tę odprawę za przeprowadzkę. Sprawdź plan działania na naszej stronie internetowej.

Wszystkie informacje znajdują się na stronie internetowej

Na stronie www.vernieuwingpeperstraat.nl udostępniamy planowanie, informacje o przeprowadzce i momenty komunikacji. Jeśli masz pytania dotyczące tego listu lub o przeprowadzce: nasze konsultanci projektowi są do Twojej dyspozycji.

Pozdrowienia

W imieniu wynajmującego Opportunity Vastgoed