Q&A Vernieuwing Peperstraat

Voor huurders en omwonenden van de Peperstraat

Algemeen

Waar staan we nu?
Alle huurders uit fase 1 met een vast huurcontract zijn verhuisd. Binnenkort begint de herhuisvesting voor de vaste huurders uit fase 2. Momenteel leest de projectcommissie mee en adviseert de verhuurder over het Sociaal Plan.

Wat gebeurt er hierna?

- Opportunity Vastgoed stelt het Sociaal Plan eind dit jaar vast en biedt het aan bij de gemeente Zaanstad. Dit Sociaal Plan is nodig voor het verlenen van de peildatum door de gemeente.
- De gemeente stelt vervolgens de peildatum vast en op basis hiervan kunnen huurders die hiervoor in aanmerking komen een stadsvernieuwingsurgentie aanvragen. Vanaf dan - januari 2027 – gaat de herhuisvesting officieel van start. U krijgt dan ook een informatiepakket van uw verhuurder en de gemeente, met het Sociaal Plan, brief peildatum, etc.

Staat deze planning vast?
Ja, deze planning voor de officiële start van de herhuisvesting van fase 2 staat vast.

Ik hoor steeds de naam De Zaankay: Wat heeft dat met de Peperstraat te maken?
De Zaankay is de naam van de nieuwbouw die straks in de Peperstraat komt. De straat blijft gewoon de Peperstraat heten. Voor u als huurder verandert er door de naam niets.

De peildatum

Wat is een peildatum?
De peildatum is de dag waarop de herhuisvesting officieel begint. Vanaf die dag kunt u, als u hiervoor in aanmerking komt, stadsvernieuwingsurgentie aanvragen en met voorrang zoeken naar een andere sociale huurwoning. De gemeente Zaanstad stelt de peildatum vast.

Wanneer is de peildatum?
De precieze datum is nog niet bekend. Eind 2026 stuurt Opportunity Vastgoed het definitieve Sociaal Plan naar de gemeente. Daarna stelt de gemeente de peildatum vast. Dit is volgens de planning die in februari 2026 gedeeld is met de huurders van fase 2.

Wat verandert er voor mij op de peildatum?
- U krijgt een informatiepakket van de verhuurder en de gemeente.
- U kunt stadsvernieuwingsurgentie aanvragen.
- U heeft vanaf dan twee jaar de tijd om een andere woning te vinden.

Mag ik al verhuizen vóór de peildatum?
Ja. Heeft u een huurcontract voor onbepaalde tijd en verhuist u eerder? Dan krijgt u de verhuiskostenvergoeding, en hoeft u over de laatste maand geen huur te betalen voor uw oude woning om dubbele huurkosten te voorkomen.

Let op: verhuist u zonder stadsvernieuwingsurgentie? Dan vervallen uw wachtpunten (voorheen woonduur) op DAK en gaat de teller naar 0. Dat geldt ook voor andere punten die u heeft opgebouwd. Verhuist u met stadsvernieuwingsurgentie, dan houdt u uw wachtpunten. Twijfelt u? Overleg dan eerst met de projectconsulenten.

Herhuisvesting

Wat betekent herhuisvesting?
De woningen in fase 2 worden gesloopt. Daarom moeten alle huurders verhuizen. U krijgt hulp bij het vinden van een andere woning. Dat heet herhuisvesting.

Wie helpt mij?
De projectconsulenten van Opportunity Vastgoed: Rizairis en Latoya. Veel huurders hebben hen al ontmoet tijdens huisbezoeken en spreekuren. Zij zoeken binnen de afspraken van het project de best passende oplossingen voor uw persoonlijke situatie. Ook nu, vóór de peildatum, kunt u al met vragen bij hen terecht.

Wat is stadsvernieuwingsurgentie?
De gemeente Zaanstad heeft ook fase 2 aangewezen voor stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie reageert u met voorrang via DAK op sociale huurwoningen van Zaanse woningcorporaties. U vraagt de urgentie aan na de peildatum.

U krijgt geen stadsvernieuwingsurgentie. Wat nu?
Dan helpen de projectconsulenten u ook bij het zoeken naar een andere woning. Dat geldt ook als u een koopwoning wilt.

Kan ik terugkomen in de nieuwbouw?
Ja, dat kan. U krijgt voorrang op een woning in fase 1 van de nieuwbouw, als die woning bij u past. Heeft u interesse in een huur- of koopwoning in de nieuwbouw? Vertel het de projectconsulenten tijdens het huisbezoek. Opportunity Vastgoed zal u aan het begin van de herhuisvesting van meer informatie over de nieuwbouw voorzien, zodat u een goede keuze kunt maken.

Let op: ook voor een sociale huurwoning in de nieuwbouw moet u stadsvernieuwingsurgentie aanvragen.

Hoe lang heb ik de tijd om te verhuizen?
Twee jaar (24 maanden) na de peildatum. Hoe eerder u begint met zoeken, hoe groter de kans op een woning die bij u past. U heeft dan meer tijd, en er komen meer woningen voorbij.

Wat als ik geen woning vind?
- Heeft u na ongeveer 21 maanden nog geen woning? Dan gaan de projectconsulenten u intensiever helpen.
- Heeft u na drie maanden vóór de sloop nog steeds geen woning? Dan krijgt u één keer een passende woning aangeboden. Dat is een woning van een Zaanse woningcorporatie of een woning in fase 1 van de nieuwbouw.

Ik heb een nieuwe woning gevonden. Wat moet ik doen?
1. Teken het huurcontract van uw nieuwe woning.
2. Zeg daarna uw huidige woning op bij Opportunity Vastgoed, via beheerder Prismaat. De projectconsulenten kunnen u hierbij helpen.
3. Binnen vijf werkdagen nadat uw opzegging bevestigd is, krijgt u het eerste deel van de verhuiskostenvergoeding.
4. Prismaat maakt een afspraak met u voor een voorinspectie.
5. U verhuist, en daarna is er een eindinspectie. Dan krijgt u het tweede deel van de vergoeding.

Hoe hoog is de verhuiskostenvergoeding?
Als huurder komt u ongeacht het inkomen eenmalig in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van €7.926,00 (prijspeil 1 maart 2026). Deze vergoeding dient als tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Denk hierbij aan het verhuizen, en het aankleden van de nieuwe woning (verf, vloerbedekking, etc.).

Wat is het Sociaal Plan?
In het Sociaal Plan staan alle afspraken, rechten en plichten voor de huurders van fase 2. Het Sociaal Plan van fase 1 vormt de basis. Het wordt aangepast aan de nieuwe regels en wetten. Het stappenplan dat u heeft gekregen, is een samenvatting van het Sociaal Plan. Het definitieve Sociaal Plan ontvangt u in het informatiepakket, na vaststelling van de peildatum.

Hoe wordt het Sociaal Plan gecommuniceerd?
Huurders ontvangen na het verlenen van de peildatum door het College een informatiepakket per post met verdere informatie over de start herhuisvesting. Een gedrukte versie van het Sociaal Plan is hier onderdeel van. Net als de brief met de toekenning van de peildatum en informatie over hoe stadsvernieuwingsurgentie aangevraagd kan worden.

Wat doet de projectcommissie?
De projectcommissie bestaat uit huurders van fase 2 met een vast huurcontract. Zij geven Opportunity Vastgoed advies over het Sociaal Plan. Opportunity Vastgoed bekijkt dat advies zorgvuldig, en neemt dit advies waar mogelijk en wenselijk over. Opportunity Vastgoed stelt uiteindelijk het Sociaal Plan vast.

Ik woon in fase 2. Moet ik nu al iets doen?
Nee, u hoeft nu nog niets te doen. Als de peildatum is vastgesteld, krijgt u een informatiepakket van uw verhuurder en van de gemeente. Daarna komen de projectconsulenten bij u op huisbezoek. Samen bespreekt u alle stappen.

Wel een tip: kijk of u al ingeschreven staat op DAK (voorheen WoningNet), en of uw inschrijving nog geldig is. Staat u nog niet ingeschreven? Dan helpt de projectconsulent u daarbij tijdens het huisbezoek.

Wat is DAK?
DAK is de nieuwe website van WoningNet en Rooftrack. Hierop zoekt u naar een sociale huurwoning of een middenhuur- of vrijesectorwoning van een corporatie. U krijgt een workshop waarin stap voor stap wordt uitgelegd hoe DAK werkt. Aanmelden voor de workshop doet u tijdens het huisbezoek.

Waar vraag ik urgentie aan?
Bij de gemeente Zaanstad, nadat de peildatum is vastgesteld. Hoe dit in zijn werk gaat, wordt toegelicht in het informatiepakket. Lukt het niet om dit zelf te doen? Dan kunnen de projectconsulenten de aanvraag voor u doen. U geeft hen daarvoor tijdens het huisbezoek toestemming (een machtiging).

Wat wordt er besproken tijdens het huisbezoek?

- De stappen van de herhuisvesting
- Al uw vragen
- De aanvraag voor stadsvernieuwingsurgentie. Zet hiervoor het jaarinkomen van u en een eventuele medehuurder klaar
- Uw persoonlijke situatie
- Of u in de nieuwbouw in de Peperstraat wilt wonen
- Uw inschrijving op DAK en de workshop

Welke woningen vallen onder fase 2?
Fase 2 zijn de woningen op Peperstraat 20 t/m 80, 9 t/m 63 en 69 t/m 129.

Wonen in de tussentijd

Wordt mijn woning tot de sloop nog onderhouden?
Ja, tot u verhuist blijft Opportunity Vastgoed verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning. Reparaties worden gewoon uitgevoerd en kunt u melden bij beheerder Prismaat. Er worden geen grote verbouwingen of verbeteringen meer gedaan, omdat de woningen uiteindelijk worden gesloopt.

Kan ik mijn woning nog opknappen of verbouwen?
Kleine dingen, zoals schilderen of behangen, mag u gewoon zelf doen als u daar behoefte aan heeft. Verbouwen raden wij u gezien de naderende sloopdatum af.

Wat gebeurt er met woningen die leeg komen te staan?
Woningen die leeg komen te staan, worden tijdelijk verhuurd. Komt de sloop dichterbij? Dan is er te weinig tijd om een woning nog te verhuren. De woning wordt dan bewoond door een antikraakbewoner, bijvoorbeeld via VPS.

Sloop en bouw

Wanneer begint de sloop?
Nadat alle huurders uit fase 2 zijn verhuisd. Dit zal naar verwachting begin 2029 zijn.

Krijg ik last van de sloop en de bouw?
Dat kan, bijvoorbeeld door geluid, trillingen of bouwverkeer. We houden de overlast zo klein mogelijk. Voordat er grote werkzaamheden beginnen, laten we het u weten.

Hoe blijf ik op de hoogte van de werkzaamheden en waar meld ik overlast?
In de BouwApp van de Vernieuwing Peperstraat. In de app leest u updates over de werkzaamheden en belangrijke meldingen. Via de chatfunctie in de app kunt u overlast melden en vragen stellen.

Download de BouwApp gratis in de App Store of Google Play of scan de QR-code hieronder. Zoek daarna op ‘Vernieuwing Peperstraat’.

Vragen en contact

Heeft u een vraag over het herhuisvestingstraject en/of uw persoonlijke situatie? Dan kunt u contact opnemen met de projectconsulenten Rizairis en Latoya:

- Telefoon en WhatsApp: 020 – 250 46 45
- E-mail: peperstraat@opportunityvastgoed.nl