

Stappenplan **Herhuisvesting Peperstraat**

Februari 2026



VERNIEUWING
PEPERSTRAAT

Stappenplan Herhuisvesting Peperstraat

De vernieuwing van de Peperstraat is ingrijpend voor u als huurder. Iedereen moet verhuizen. De projectconsulenten van Opportunity Vastgoed begeleiden alle huurders bij het vinden van een nieuwe woning en houden daarbij rekening met de persoonlijke situatie. In dit stappenplan staat in 7 stappen uitgelegd wat u de komende periode kunt verwachten. Deze stappen zijn een samenvatting van de informatie uit het Sociaal Plan.

U wordt persoonlijk begeleid naar een nieuwe woning

Verhuurder Opportunity Vastgoed heeft projectconsulenten aangesteld om u te ondersteunen. U staat er niet alleen voor.

Stappenplan als samenvatting van het Sociaal Plan

Alle afspraken, rechten en plichten die voor u en alle andere huurders uit fase 2 gelden, staan straks in het Sociaal Plan (verwachte vaststelling eind 2026). Het gaat om huurders van Opportunity Vastgoed met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd.

Fase 2

Fase 2 bestaat uit de woningen met de volgende huisnummers:

Peperstraat 20 - 80 (blok 4)

Peperstraat 9 - 63 (blok 5)

Peperstraat 69 - 129 (blok 6)

Planning fase 2

De peildatum voor fase 2 zal door de gemeente Zaanstad naar verwachting begin 2027 worden afgegeven. Vanaf dat moment wordt twee jaar (24 maanden) uitgetrokken voor de herhuisvesting. In deze periode kunt u met de stadsvernieuwingsurgentie (indien u hiervoor in aanmerking komt) zoeken met voorrang naar een andere woning bij een van de Zaanse woningbouwcorporatie. Daarnaast heeft u ook de mogelijkheid om met voorrang terug te keren in de nieuwbouw fase 1, mits dit passend is. De projectconsulenten komen dan bij u langs voor een huisbezoek om alle stappen door te nemen en al uw vragen te beantwoorden. Ook helpen de projectconsulenten u bij het zoeken naar een nieuwe woning.



Stap 1 – Vorming projectcommissie en bespreken Sociaal Plan

Er wordt een projectcommissie gevormd met daarin een aantal vaste huurders uit fase 2. Met de projectcommissie gaan wij als verhuurder, projectconsulenten en gemeente Zaanstad in gesprek over het Sociaal Plan. Het Sociaal Plan van fase 1 is het uitgangspunt. Het wordt op basis van huidige wet- en regelgeving aangepast. We starten met een toelichting op het Sociaal Plan en we vragen de projectcommissie om advies. Het Sociaal Plan wordt, nadat de projectcommissie een advies heeft uitgebracht, definitief vastgesteld door de verhuurder. Het Sociaal Plan wordt vervolgens ingediend bij de gemeente voor het verkrijgen van een peildatum.



Stap 2 – Peildatum stadsvernieuwingsurgentie

De gemeente Zaanstad heeft de gebouwen in fase 2 van de Peperstraat aangewezen voor stadsvernieuwingsurgentie. Er is een begin datum (dat heet een peildatum) nodig om met stadsvernieuwingsurgentie (voorrang) te zoeken naar een andere woning van een Zaanse woningbouwcorporatie. De peildatum is de dag dat de herhuisvesting formeel ingaat en u met voorrang kunt zoeken naar een andere woning. Op basis van de afgifte van de peildatum kunt u als (hoofd)bewoner een stadsvernieuwingsurgentie aanvragen bij de gemeente Zaanstad. Hoe dit werkt, leest u in de brief van de gemeente – die u ontvangt na vaststelling van de peildatum (naar verwachting begin 2027).

Lukt het niet om de aanvraag zelf te doen? Dan helpen de projectconsulenten u graag bij het aanvragen van de stadsvernieuwingsurgentie. Tijdens het huisbezoek (zie volgende stap) kunt u de projectconsulenten machtigen om de aanvraag voor u in te dienen. Nadat uw aanvraag is ingediend, ontvangt u vanuit de gemeente Zaanstad bericht of u de stadsvernieuwingsurgentie heeft gekregen. Met de stadsvernieuwingsurgentie kunnen huurders met voorrang via DAK op woningen reageren. **Let op! Ook om op een sociale huurwoning in de nieuwbouw te reageren moet u een stadsvernieuwingsurgentie aanvragen!**

Heeft u geen stadsvernieuwingsurgentie gekregen? Dan wordt u ook persoonlijk begeleid door de projectconsulenten bij uw zoektocht naar nieuwe woonruimte. Dat is ook het geval wanneer u wilt verhuizen naar een koopwoning.



Stap 3 Het huisbezoek

Om u te ondersteunen bij het vinden van een andere woning, komen de projectconsulenten van Opportunity Vastgoed bij u op huisbezoek. Tijdens dit bezoek nemen zij de volgende zaken met u door:

- Dit stappenplan voor de herhuisvesting (hoofdpijnen Sociaal Plan).
- Alle vragen die u heeft omtrent de herhuisvesting.
- De aanvraag voor een stadsvernieuwingsurgentie bij de gemeente.
- Het jaarinkomen 2026 van hoofd- en eventuele medehuurder, benodigd voor de aanvraag stadsvernieuwingsurgentie.
- Hoe wordt omgegaan met persoonsgegevens.
- De bijzondere omstandigheden die een herhuisvesting kunnen beïnvloeden.
- Of u naar de nieuwbouw op de Peperstraat wilt verhuizen.
- Uw inschrijving op DAK (voorheen WoningNet):
 - Bij een geldige inschrijving doet u samen met de persoonlijke begeleider een profielcheck.
 - Bij een verlopen of ontbrekende inschrijving helpt de persoonlijke begeleider bij een nieuwe inschrijving.
- En wordt een handleiding voor DAK gedeeld, en uw deelname aan workshops wordt besproken.



Stap 4 Op zoek naar een woning

Nadat het huisbezoek heeft plaatsgevonden, volgt: het zoeken naar een nieuwe woning. Hoe eerder u start met zoeken, hoe groter de kans is dat u een passende woning vindt. Er is dan immers meer tijd en meer aanbod. De projectconsulenten helpen en ondersteunen waar en wanneer nodig. Ze kijken op de achtergrond met u mee, en houden regulier contact met u als huurder.

Workshop DAK

Hoe DAK (dat is de nieuwe website voor Woningnet en Rooftrack) werkt, wordt stap voor stap aan u uitgelegd. Tijdens de workshop leggen we uit hoe u een geschikte woning vindt, passend bij uw huishouden (zowel sociaal als middeldure huur). Daarnaast krijgt u handige tips mee. Tijdens het huisbezoek kunt u zich opgeven voor de workshop.

Spreekuren

Heeft u hulp nodig bij het reageren op woningen, dan kun u langskomen op een van de spreekuren of contact opnemen met onze projectconsulenten.



Stap 5 Nieuwe woning gevonden

Heeft u een nieuwe woning gevonden? Dan zegt u – na het tekenen van het contract van de nieuwe woning – uw huidige woning op bij Opportunity Vastgoed via beheerder Prismaat. Na de opzegging krijgt u, binnen 5 werkdagen na de bevestiging van uw opzegging, van Prismaat het eerste deel van de verhuiskostenvergoeding. Er wordt door Prismaat een afspraak voor een voorinspectie met u gemaakt. Nadat u de woning verlaten heeft en ook de eindinspectie heeft plaatsgevonden, ontvangt u het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding. Een uitgebreide procesomschrijving staat in het Sociaal Plan. U kunt ook hulp van de projectconsulenten inschakelen bij het opzeggen van uw huur.

Gaat u eerder verhuizen dan het moment dat de peildatum is vastgesteld? Huurders van fase 2 die vooruitlopend op de peildatum naar een andere woning verhuizen, ontvangen voorafgaand aan de peildatum en de start van de herhuisvesting de verhuiskostenvergoeding en één maand brutohuur van de oude woning ter compensatie van de dubbele huurlast. Deze afspraak geldt voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Let op! In dit geval komen jouw wachtpunten (voorheen woonduur) op DAK te vervallen en gaat de teller naar 0. Dit geldt ook voor andere opgebouwde punten. Als u met een stadsvernieuwingsurgentie verhuist, dan blijven de wachtpunten behouden.



Stap 6 Intensieve begeleiding

Wanneer u na circa 21 maanden na peildatum nog geen woning hebt gevonden, gaan de projectconsulenten u intensiever begeleiden. Er wordt uiteindelijk 3 maanden voor sloop een passende woning aangeboden (directe bemiddeling). In het Sociaal Plan staat straks een verdere toelichting over dit proces.



Stap 7 – Aanbieding passende woonruimte

Wanneer u uiteindelijk 3 maanden voor sloop nog geen woning via DAK hebt gevonden, krijgt u eenmalig een passende woning van een Zaanse corporatie aangeboden of in de nieuwbouw van fase 1.

Optie: Terug naar de Peperstraat

Heeft u interesse in een huurwoning (of koopwoning) in de nieuwbouw in de Peperstraat, dan kunt u dit aangeven bij de projectconsulenten tijdens het huisbezoek. Om hierin voor u zelf een goede afweging te kunnen maken en ook vast te stellen of de nieuwbouw passend is voor u (eventueel in samenspraak met de projectconsulenten), zal Opportunity Vastgoed meer duidelijkheid en informatie verstrekken voorafgaand aan het verkrijgen van de peildatum en het huisbezoek. Let op! In dit geval is het nog steeds van belang dat u een stadsvernieuwingsurgentie aanvraagt om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.



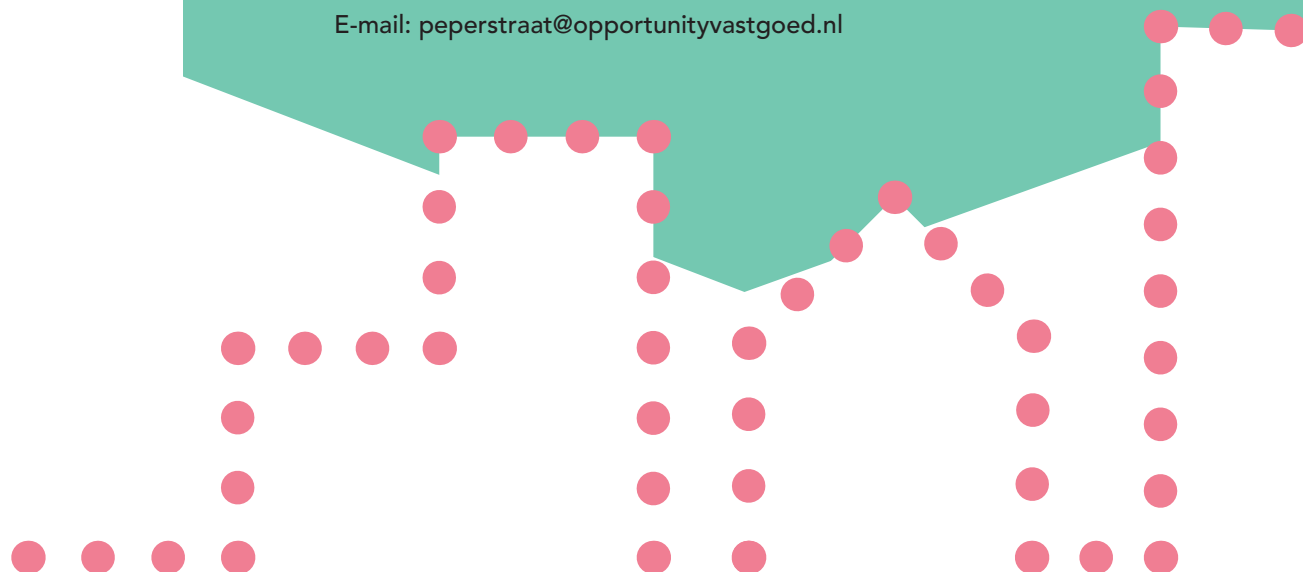
Vragen en Contact

Bij vragen over de inhoud van dit stappenplan of andere vragen over uw situatie, kunt u contact opnemen met de projectconsulenten door te bellen of een WhatsApp-bericht te sturen.

Contactgegevens voor vragen over de herhuisvesting

Telefoon: 020 – 250 46 45

E-mail: peperstraat@opportunityvastgoed.nl





Stappenplan Herhuisvesting Peperstraat

Februari 2026

