

Werkwijze en voorwaarden projectcommissie Peperstraat fase 2

februari 2026



VERNIEUWING
PEPERSTRAAT



1. Waarom een projectcommissie?

We gaan beginnen met het herhuisvestingstraject van fase 2, met de huurders die een huur-overeenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Fase 2 zijn de woningen in de Peperstraat 20 t/m 80 en Peperstraat 1 t/m 129.

De verhuurder maakt het Sociaal Plan voor fase 2. Hierin staat hoe het zoeken naar een nieuwe woning gaat én in het Sociaal Plan staan alle de afspraken en regelingen waar u als huurder recht op heeft. Het Sociaal Plan dat is gemaakt voor fase 1 vormt de basis. Er komt dus geen nieuw Sociaal Plan. Wel actualiseren we het Sociaal Plan voor fase 2 met nieuwe wet- en regelgeving. En wellicht zijn er specifieke situaties of vragen van huurders van fase 2 die moeten worden meegenomen. De verhuurder wil het Sociaal Plan voor fase 2 met een aantal huurders doornemen, voordat het definitief vastgesteld wordt door de verhuurder. Deze vertegenwoordigers noemen we de projectcommissie. De projectcommissie geeft advies op de inhoud van het Sociaal Plan voor fase 2. Om ervoor te zorgen dat het helder is wat de rollen en werkafspraken zijn, is dit document opgesteld.

2. Rol van de projectcommissie

De projectcommissie is een tijdelijke commissie. De projectcommissie geeft advies over het Sociaal Plan aan verhuurder Opportunity Vastgoed. Alle leden van de projectcommissie zetten zich in voor het gemeenschappelijk belang. De projectcommissie vertegenwoordigt de huurders in fase 2 met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

3. Samenstelling van de projectcommissie

- De vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Beatrixflat wordt uitgenodigd om deel te nemen aan de projectcommissie.
- Daarnaast is in de projectcommissie ruimte voor andere huurders met een vaste huurovereenkomst die wonen in fase 2.
- De commissie bestaat uit minimaal 2 leden.
- Mocht het animo om deel te nemen aan de projectcommissie heel groot zijn (meer dan 10 mensen), dan kunnen al deze huurders in de projectcommissie plaatsnemen. In dat geval stellen zij zelf een vertegenwoordiging vast van een aantal huurders (circa 4 mensen) die aansluit bij de overleggen met de verhuurder en de gemeente.
- De leden van de projectcommissie wijzen een voorzitter aan die het eerste aanspreekpunt is voor de verhuurder.
- De mensen die plaatsnemen in de projectcommissie werken constructief mee aan het geven van een advies over het Sociaal Plan.



4. Onderwerpen van gesprek is het Sociaal Plan

- De overleggen tussen projectcommissie en de verhuurder gaan over het Sociaal Plan.
- Huurders die – ook na het besluit van de gemeenteraad – tegen het nieuwbouwplan zijn, hebben de mogelijkheid gehad om in beroep te gaan tegen de plannen. De Raad van State doet hierover een uitspraak. Dit juridische traject is geen onderwerp van gesprek tussen de projectcommissie en de verhuurder.
- Individuele situaties, vragen of belangen worden niet in de projectcommissie behandeld en/of besproken. Hiervoor zijn de projectconsulenten het vaste aanspreekpunt.

5. Bevoegdheden en zeggenschap

- De projectcommissie heeft adviesrecht op basis van de Overlegwet en geen instemmingsrecht. Dat betekent dat de projectcommissie advies geeft over het Sociaal Plan. En dat de verhuurder dat advies zorgvuldig bekijkt en niet verplicht is om het over te nemen.
- De projectcommissie geeft (anoniem) informatie over de specifieke woonomstandigheden in de Peperstraat en eventuele knelpunten en wensen van bewoners door.

6. Stappen in adviesrecht Sociaal Plan

- De projectcommissie en verhuurder komen 4x bij elkaar. Ook de gemeente Zaanstad schuift aan bij deze overleggen.
- Hieronder staan de stappen om te komen tot een advies op het Sociaal Plan. Voor de start, maken we een planning. Daarin staat wanneer elke stap gebeurt en hoe lang het duurt.
 1. **Eerste overleg:** We starten met kennismaken en toelichten van het proces. De projectcommissie stemt in met de werkwijze en termijnen voordat we beginnen. Vervolgens wordt vanuit de verhuurder een toelichting op het Sociaal Plan gegeven, en is er ruimte voor eerste reacties en vragen vanuit de projectcommissie.
 2. De projectcommissie krijgt na dit overleg 4 weken de tijd om het Sociaal Plan te lezen en aanvullende vragen te stellen. Deze vragen worden twee weken voor het tweede overleg schriftelijk gestuurd aan de verhuurder.
 3. **Tweede overleg:** De verhuurder geeft antwoord op de vragen van de projectcommissie. Er is ruimte voor het stellen van aanvullende vragen in het overleg, zodat de projectcommissie na het overleg in staat is om een advies op te stellen.
 4. De projectcommissie krijgt vervolgens zes weken de tijd om een advies te maken. Dit advies sturen ze twee weken voor het derde overleg schriftelijk op naar de verhuurder.
 5. **Derde overleg:** De projectcommissie presenteert hun advies. De verhuurder kan aanvullende vragen stellen en we bespreken het advies.
 6. Vervolgens gaat de verhuurder het advies bestuderen en bekijkt welke onderdelen wel en welke niet meegenomen kunnen worden. De verhuurder krijgt hier vier weken de tijd voor.
 7. **Vierde en laatste overleg:** De verhuurder presenteert het Sociaal Plan zoals het wordt vastgesteld. Daarbij geeft de verhuurder aan welke punten uit het advies wel en niet zijn meegenomen en waarom.
 8. De verhuurder stelt het Sociaal Plan vast. En biedt het plan vervolgens aan de gemeente Zaanstad aan. Dit is nodig zodat de gemeente de peildatum kan gaan vaststellen.



7. Faciliteiten en ondersteuning

- De verhuurder zal waar nodig faciliteiten en ondersteuning bieden om het werk van de projectcommissie te vergemakkelijken, zoals het beschikbaar stellen van vergaderruimte in het Informatiecentrum Peperstraat 7.
- Als de projectcommissie ondersteund wil worden door een onafhankelijke externe adviseur over het Sociaal Plan, zal de verhuurder dit faciliteren en betalen (eenmalig).
- De vergaderingen worden voorgezeten door een gespreksleider die door de verhuurder wordt aangesteld. Deze voorzitter bewaakt het proces en houdt iedereen aan de in het eerste overleg gemaakte afspraken.
- De verhuurder schakelt een onafhankelijk notulist in voor de vergaderingen.

8. Duur en ontbinding van de projectcommissie

De projectcommissie bestaat voor de duur van het proces om te komen tot een advies over het Sociaal Plan. Daarna vervalt de rol van de projectcommissie. Als de projectcommissie en de verhuurder dat wensen, kan er na het vaststellen van het Sociaal Plan vervolg worden gegeven aan een informeel overleg. Bijvoorbeeld als klankbordgroep voor de communicatiemomenten met huurders die nog volgen.