

Verlag bewonerspanel terugkeermogelijkheid Zaterdag 9 april

In het voorjaar van 2022 zijn verschillende informatiemomenten georganiseerd vanuit het project Vernieuwing Peperstraat. Zo zijn er bewonerspanels rond specifieke thema's of deelgebieden. Ook voor de huurders van de Peperstraat is een inloopbijeenkomst georganiseerd over de terugkeermogelijkheden van huurders in de nieuwbouw. Alle huurders van Opportunity Vastgoed in de Peperstraat (fase 1 en 2) hebben een papieren uitnodiging ontvangen. De uitnodiging heeft ook in de digitale nieuwsbrief gestaan.

Om te weten welke onderwerpen belangrijk zijn voor de huurders, zijn de bewonerscommissies gevraagd om veelgehoorde vragen op voorhand te delen. Deze onderwerpen en vragen zijn gebruikt in de voorbereiding, door informatie of antwoorden te delen op informatiepanelen.

Hieronder volgt een samenvatting van het bewonerspanel 9 april. De vragen die zijn gesteld tijdens de inloopochtend staan met antwoorden beschreven.

9 april 2022: Informatie over het terugkeren in de nieuwbouw

Op zaterdagochtend 9 april openende de deuren van het informatiecentrum, Peperstraat 7 voor de huurders uit fase 1 en 2. Vanaf 10.00 uur tot 12.00 uur waren de projectconsulenten en de ontwikkelaar aanwezig om huurders te informeren over de mogelijkheden om met voorrang terug te keren in de nieuwbouw. Zij vertelden huurders over de nieuwe (sociale) huurwoningen en koopwoningen in de Peperstraat. Bijvoorbeeld over hoe groot de woningen zijn, het aantal kamers van de woningen en wanneer de verwachting is dat de woningen klaar zijn.

Huurders die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in terugkeren in de nieuwbouw, hebben hun interesse direct kunnen aangeven op een interesseformulier. Daarnaast was er ook de mogelijkheid tot inschrijven voor een spreekuur met de projectconsulenten, voor een persoonlijk gesprek over de herhuisvesting. Er zijn zo'n 15 huurders langsgekomen.

Vragen vanuit de huurders:

Is het voor alle huurders mogelijk om met voorrang terug te keren in de nieuwbouw?

Antwoord: Ja, alle huurders uit fase 1 en fase 2 kunnen met voorrang terugkeren in de nieuwbouw - mits passend. In het Sociaal Plan fase 1 wordt in artikel 7.2 toegelicht hoe voorrang in de nieuwbouw werkt voor alle huurders.

Geldt het met voorrang terugkeren in de nieuwbouw voor de sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen?

Antwoord: Ja, de voorrang geldt voor alle huurders op alle type woningen in de nieuwbouw Peperstraat.

Krijgen alle (dus ook de "scheefhuurders") huidige vaste huurders van de Peperstraat een terugkeergarantie in de nieuwbouw op de Peperstraat? Dus niet alleen voorrang op de (huur)woningmarkt.

Antwoord: Terugkeer is wel een uitgangspunt, maar gezien de grootte van de woningen en het aantal kamers zal dit niet voor ieder huishouden passend zijn. Hierdoor kunnen wij helaas niet voor alle huidige vaste huurders de terugkeer garanderen.

Wordt er een tijdelijke huurovereenkomst aan scheefhuurders aangeboden?

Antwoord: Dit voorstel gaat specifiek over scheefhuurders, die op het moment van sloop middels directe bemiddeling een woning aangeboden krijgen in fase 2 (tijdelijke basis) + direct een huurovereenkomst voor de nieuwbouw (in fase 1). Kortom, dit is zodat we ook voor deze huurders een woning achter de hand hebben (artikel 5.3 sociaal plan).

Kunnen de "scheefhuurders" ook aanspraak maken op de sociale huurwoningen?

Antwoord: Nee, een sociale huurwoning kent een begrensd huur. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning wordt naar het huishoudinkomen gekeken. Deze mag wettelijk niet hoger

zijn dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning. In 2022 geldt voor eenpersoonshuishoudens een grens van € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 45.014. Inkomensgrenzen voor 2023 worden eind 2022 bekend gemaakt.

Wat wordt de huurprijs van de sociale huurwoningen?

Antwoord: De huurprijs is niet hoger dan €763,47 per maand (prijspeil 2022, en wordt jaarlijks geïndexeerd).

Wat wordt de huurprijs van de andere huurwoningen?

Antwoord: De huurprijs is hoger dan €763,47 per maand (prijspeil 2022). In fase 1 komen ook middeldure huurwoningen. Deze huurwoningen hebben een huur met een bandbreedte van tussen de €763,47 en circa €1.000,00 per maand, die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeente en geïndexeerd. Verder zullen ook woningen in het hogere segment komen met een huurprijs vanaf €1.000,00 per maand.

Hoe groot (in oppervlakte en in het aantal kamers) worden de sociale huurwoningen?

Antwoord: De oppervlakte van de sociale huurwoningen worden standaard circa 55m² en 2-kamerwoning.

Hoe groot (in oppervlakte en in het aantal kamers) worden de andere huurwoningen?

Antwoord: De 2-kamerwoningen in het middensegment (vanaf €763,47 tot €1.000,00 per maand) worden circa 55m² en de 3-kamerwoningen in het hogere segment (vanaf €1.000,00 per maand) worden tussen de 85 en de 100m².

Ik ben een huurder uit fase 2 en weet niet wat er nu van me wordt verwacht, moet ik al op zoek naar een andere woning? Of wacht ik af totdat de herhuisvesting officieel start?

Antwoord: Het is niet noodzakelijk om al op zoek te gaan naar een andere woonruimte. Volgens de huidige planning start de begeleiding bij het zoeken naar andere woonruimte voor huurders uit fase 2 in 2024. Dan is er ook een peildatum afgegeven door de gemeente Zaanstad, waardoor reageren op een woning in WoningNet met voorrang (stadsvernieuwingsurgentie) mogelijk is. Eind 2026 starten de sloopwerkzaamheden en dient iedereen uit fase 2 te zijn geherhuisvest.

Blijft de planning gelijk nu duidelijk is dat dit project, gezien de bouwmaterialen die in prijs verdubbelen vanwege de oorlog in Oekraïne, veel duurder uit gaat pakken?

Antwoord: Op dit moment zijn er geen wijzigingen in de planning.

Wat worden de prijzen van de koopwoningen in fase 1? En wanneer nog niet bekend, wanneer worden deze dan gedeeld? Zodat ik hierin een afweging kan maken of koop een optie is.

Antwoord: De prijzen van de koopwoningen zijn afhankelijk van de marktontwikkelingen en kunnen wij op dit moment geen harde toezeggingen over doen. Onderzocht wordt wel of eventueel een bandbreedte gecommuniceerd kan worden, zodat huurders een richtlijn hebben om een besluit op te nemen.

Afronding

Huurders waren vooral benieuwd hoe de nieuwbouw eruit komt te zien. Welke mogelijkheden ze hebben om terug te keren. En op welke termijn meer informatie bekend is over prijzen en oplevering van de woningen. Met een aantal huurders is besproken dat zij nog verder in gesprek gaan met de projectconsulenten over hun persoonlijke situatie en woonwensen.