

Regel 1
Regel 2
Regel 3

Aan alle huurders van fase 1,

Hierbij ontvangt u als huurder van een woning van fase 1 in de Peperstraat het Sociaal Plan. Daarin leest u hoe straks het proces van het zoeken van een nieuwe woning eruit ziet, welke vergoedingen beschikbaar zijn en hoe we u gaan ondersteunen. U staat er niet alleen voor. Wij komen bij u langs om u te helpen en mogelijke vragen te beantwoorden.

Nog geen peildatum

Het Sociaal Plan is nog niet van kracht. De gemeente Zaanstad neemt de komende periode een haalbaarheidsbesluit. Daarna geeft de gemeente de peildatum af. Dat is de datum waarop het Sociaal Plan ingaat. De verwachting is nu dat dit na de zomer zal zijn. U hoort dit van ons per brief.

Waarom delen we nu het Sociaal Plan?

Wij delen het nu met u, omdat wij vinden dat het tijd is dat u een compleet beeld krijgt van de inhoud van het Sociaal Plan. Wij hebben dit niet eerder gedaan, omdat we over het plan in gesprek waren met de klankbordgroep.

Reactie klankbordgroep

De klankbordgroep heeft - zoals ze de huurders ook hebben laten weten - aangegeven niet meer te willen reageren op de laatste versie van het Sociaal Plan. In de bijlage van deze brief staat een overzicht van het proces dat we met elkaar hebben doorlopen.

Wij hebben veel waardering voor de inzet van de klankbordgroep. Zij maken zich hard voor de zogenoemde scheefhuurders (mensen die gezien hun inkomen niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning). En ze geven aan dat er grote zorgen zijn of er wel genoeg huurwoningen zijn voor de bewoners van de Peperstraat.

Geen stadsvernieuwingsurgentie scheefwoners

Scheefwoners zijn huurders die teveel verdienen voor een sociale huurwoning. De keuze om deze huurders geen SV urgentie voor de sociale huur te geven, is genomen door de gemeente Zaanstad, conform de afspraken die er liggen met de corporaties. Accres kan deze keuze niet veranderen. Wij gaan daarom in het Sociaal Plan uit van de situatie die er is.

Is er voldoende aanbod?

Wij hebben - met behulp van de feiten en cijfers van de Zaanse corporaties en Rooftrack - op een rij gezet hoe het de afgelopen jaren is gegaan met verhuizingen en aanbod van huurwoningen. Die cijfers geven ons genoeg vertrouwen dat het er voldoende woningen zijn waar de bewoners van de Peperstraat naar toe kunnen verhuizen. Ook op basis van de ervaring vanuit woningbouwcorporaties in dergelijke trajecten.

Wat als de gemeente iets anders beslist?

De gemeente neemt een beslissing over de haalbaarheid van de vernieuwing. Wij wachten de besluitvorming van de gemeente af. Mochten er beslissingen worden genomen die van invloed zijn op de inhoud van het Sociaal Plan, zullen we het plan daarop aanpassen.

Hoe nu verder?

In bijgevoegd schema staat een tijdslijn waarin u ziet hoe we verder gaan en welke stappen doorlopen worden. Wij starten met het maken van afspraken voor een persoonlijk gesprek (het huisbezoek). In dat gesprek kunnen we vragen over het Sociaal Plan beantwoorden en uw situatie samen in kaart brengen. De richtlijnen van het RIVM gelden voor deze gesprekken. Wij nemen met iedereen contact op.

Het Sociaal Plan vormt de basis en we zullen in het proces dat volgt rekening houden met de persoonlijke situatie van alle huurders. Mocht u naar aanleiding van deze brief, het Sociaal Plan of andere zaken vragen hebben. Deze kunt u stellen aan de projectconsulenten door een e-mail te sturen naar peperstraat@accresrealestate.nl of door te bellen naar 06-17 90 16 04.

Met vriendelijke groet,

Judith Wintraecken
Namens projectteam Vernieuwing Peperstraat

Bijlagen

- Toelichting proces Sociaal Plan
- Schema herhuisvesting fase 1
- Sociaal plan fase 1 (versie juni 2020)

Bijlage: Terugblik proces Sociaal Plan

Graag nemen wij u als huurder mee in het proces van de totstandkoming van het Sociaal Plan, dat is doorlopen in de afgelopen 9 maanden.

Oproep

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst eind augustus hebben wij een oproep gedaan aan de huurders van fase 1 om mee te lezen met het Sociaal Plan. Deze oproep is gedaan omdat geen officiële bewonerscommissie of huurdersvereniging aanwezig is in de bouwblokken van fase 1.

Kennismaking en start

Bij de start hebben wij gevraagd of een aantal huurders met ons Sociaal Plan wilde meelezen. Deze huurders zijn de klankbordgroep geworden. Daarin zaten bij de start 4 huurders van fase 1, inmiddels zijn het er 3. Met de klankbordgroep zijn diverse overleggen georganiseerd. Deze werden voorgezeten door de projectconsulenten van Accres Real Estate. Tijdens deze overleggen is de inhoud van het Sociaal Plan pagina per pagina doorgenomen en zijn de opmerkingen vanuit de klankbordgroep op een rij gezet.

Aan het einde van dit proces - eind oktober - vielen de gesprekken over de inhoud van het Sociaal Plan met de projectconsulenten stil. De klankbordgroep had veel overige vragen. En zij wilde graag advies ontvangen of het Sociaal Plan rechtmatig en juridisch correct was. Op basis hiervan zijn we meerdere keren samengekomen met de klankbordgroep en heeft de klankbordgroep vervolgens mevr. Jonkman (de advocaat) geselecteerd om de rechtmatigheid te toetsen. Ten behoeve hiervan hebben de klankbordgroep, mevrouw Jonkman en Accres werkafspraken gemaakt. De voorwaarde was dat er een onafhankelijk advies zou worden uitgebracht. Hiermee hebben alle partijen aan het begin ingestemd. Accres heeft haar rekening betaald.

Het onafhankelijke advies

Mevrouw Jonkman heeft in februari haar advies over het Sociaal Plan uitgebracht. Zij geeft aan: 'Na bestudering van de aangeleverde stukken en het sociaal plan is mijn conclusie dat het sociaal plan rechtmatig is in die zin dat de wijze waarop in het sociaal plan wordt toegewerkt naar het aanbieden van passende vervangende woonruimte voldoet aan de in wet en jurisprudentie gestelde eisen aan passende woonruimte'. Ze schets een aantal procesrisico's in de uitvoering. Daarna kregen de klankbordgroep en Accres de gelegenheid om een reactie te geven. Dat is gebeurd.

Vervolgens is een afspraak ingepland om het advies en de reactie van beide partijen te bespreken. Door omstandigheden kon het overleg niet doorgaan en werd een nieuwe datum geprikt. Toen werden de corona maatregelen aangekondigd en kon een fysiek overleg niet plaatsvinden. Wij hebben besloten de finale besprekronde over het Sociaal Plan schriftelijk te doen.

De klankbordgroep heeft aangegeven niet te willen reageren op het aangepaste Sociaal Plan. Wij hebben het besluit genomen dit plan wel met de alle huurders te gaan delen en vast te stellen. Dit is ook gecommuniceerd richting de klankbordgroep.

Duidelijkheid en planning

Waarom hebben dit besluit genomen? We kunnen niet wachten om meerdere redenen. De behoefte aan duidelijkheid bij de huurders groot is. Huurders ontvangen nu onduidelijke informatie en wachten al lang op de correcte en concrete informatie. We willen dit graag delen. We moeten het Sociaal Plan ook aanleveren bij de gemeente, als onderdeel van de documenten die nodig zijn voor het haalbaarheidsbesluit.

Het Sociaal Plan is opgesteld in lijn met de kaderafspraken die de gemeente en corporaties hebben, behoudens het verlenen van SV urgentie voor scheefwoners. Dit besluit is genomen door de gemeente en er zijn - op dit moment - geen signalen dat het besluit anders wordt. Wij moeten dan ook uitgaan van de situatie die er is, daar is het Sociaal Plan op gebaseerd.

We hebben de toelichting op de planning in een brief aan de klankbordgroep toegelicht. Ook is het Sociaal Plan (incl. een overzicht van de aanpassingen die gedaan zijn n.a.v. de overleggen met de klankbordgroep) digitaal en per post aan de klankbordgroep verstuurd. De klankbordgroep niet veranderd van mening en besloot niet te reageren.

Begeleiding bewoners fase 1



* Deze datum wordt vastgesteld door de gemeente, wij gaan gezien de huidige planning uit van augustus. Planning onder voorbehoud.