

Achterkant en voorkant beginnen op de volgende pagina.



www.vernieuwingpeperstraat.nl





VERNIEUWING

PEPERSTRAAT



Introductie

The bottom of the page features a series of overlapping, colorful geometric shapes. From left to right, there is an orange triangle pointing downwards, a teal rectangle, a red triangle pointing upwards, a dark blue triangle pointing downwards, and a pink triangle pointing downwards. These shapes are layered on top of each other, creating a modern, abstract design.

Omdat u in een huurwoning woont die gesloopt wordt, wilt u natuurlijk weten waar u aan toe bent. Wat u nu moet doen en wat u van ons kunt verwachten. We leggen dat uit in deze folder. We komen ook persoonlijk bij u langs om alles goed uit te leggen en al uw vragen te beantwoorden. U staat er niet alleen voor. Wij leggen uit wat u moet doen voor de verhuizing en hoe wij u en uw burens kunnen ondersteunen bij het zoeken naar een andere huurwoning. De uitleg in deze folder geldt voor de huurders van Accres Real Estate met een regulier contract voor onbepaalde tijd, waarbij de hoofdhuurder op het adres zijn hoofdverblijf heeft.



Afspraken in het sociaal plan



U heeft vast vragen over de sloop van uw huurwoning. Wanneer moet ik verhuizen? Hoe vind ik een andere woning? Hoe betaal ik de verhuizing? U heeft als huurder een aantal rechten en ook een aantal plichten wanneer u uw woning moet verlaten wegens sloop. Dat geldt ook voor de verhuurder Accres Real Estate. Hiervoor wordt een sociaal plan opgesteld. Daar staan alle afspraken in die gelden tussen huurder en verhuurder bij de sloop van uw woning. Een aantal van deze afspraken staan alvast in deze folder. Wij komen ook bij u op huisbezoek om alles met u door te nemen. Voorafgaand aan het huisbezoek ontvangt u een geprint exemplaar van het sociaal plan, zodat u het alvast rustig kunt lezen. Het complete sociaal plan komt ook op onze website:

www.vernieuwingpeperstraat.nl te staan.



Twee fasen

Het project is in twee fasen opgedeeld. Voor elke fase wordt een eigen sociaal plan opgesteld. Fase 1 is nu als eerste aan de beurt en wordt ook als eerste gesloopt. Hiervoor is een concept sociaal plan opgesteld. Na de ingangsdatum van het sociaal plan krijgen alle bewoners minimaal een jaar de tijd om een nieuwe woning te vinden en te verhuizen. Die datum wordt vastgesteld door de gemeente en wordt de peildatum genoemd. Voordat het sociaal plan vastgesteld wordt zal het plan met de bewonerscommissie of een vertegenwoordiging van de huurders van fase 1 doorgenomen worden.

Bewoners van fase 2 worden in een later stadium over hun sociaal plan geïnformeerd, omdat het nog te vroeg is om een sociaal plan voor fase 2 op te stellen.

Volgens de huidige planning wordt de herhuisvesting van Fase 2 ongeveer midden/eind 2020 opgestart en volgt de sloop ongeveer voorjaar 2023.

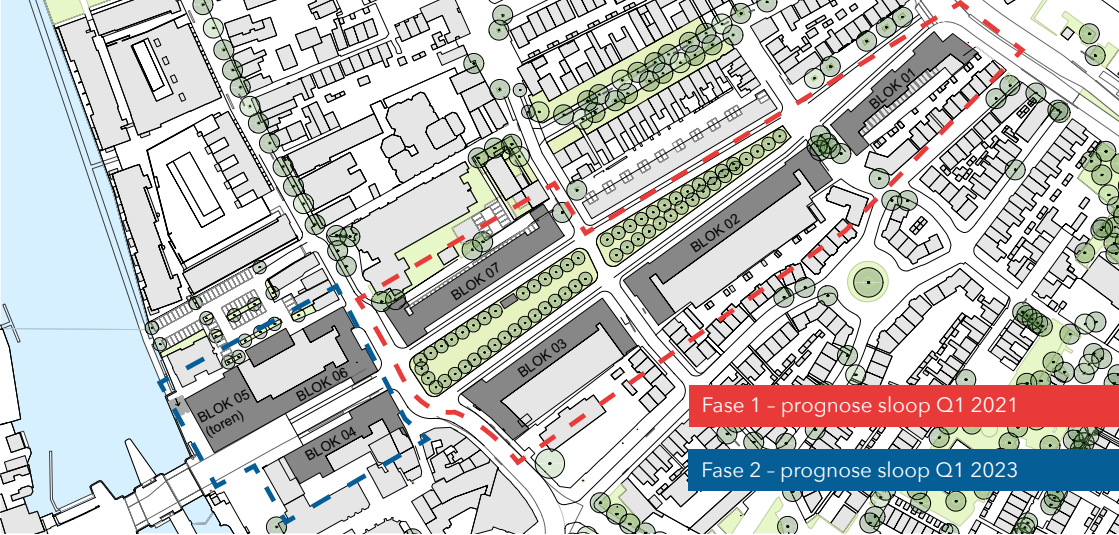
Fase 1

Peperstraat 232 - 244 (Blok 1)
Peperstraat 166 - 206 (Blok 2)
Peperstraat 161 - 175 (Blok 7)

Fase 2

Peperstraat 20 - 80 (Blok 4)
Peperstraat 9 - 63 (Blok 5)
Peperstraat 69 - 129 (Blok 6)





Sociaal plan definitief

Voordat het sociaal plan definitief vastgesteld wordt nemen we het graag door met een aantal vertegenwoordigers van de huurders.

Hiervoor zoeken we een aantal huurders die het sociaal plan voor fase 1 met ons willen doornemen. Als er onduidelijkheden naar voren komen, kunnen deze na overleg worden aangepast. Achter in de folder leest u hoe huurders van

fase 1 zich kunnen aanmelden.

Begeleiding van

Accres Real Estate

Het slopen van een woning is een ingrijpend proces. Er komt heel wat bij kijken. Het betekent nogal wat voor u, maar u staat er niet alleen voor. Wij komen nadat het sociaal plan voor uw fase definitief is vastgesteld bij u op bezoek. We bespreken uw persoonlijke situatie,

beantwoorden uw vragen en kijken samen met u naar uw woonwensen en de mogelijkheden. Indien nodig kijken we samen waar eventuele oplossingen mogelijk zijn. Als u door omstandigheden zelf niet op woningen kunt reageren, dan kunt u dit met de projectconsulent bespreken en kijken we hoe wij u daarbij kunnen helpen. Ook tijdens het zelf zoeken kunt u bij de projectconsulent terecht met uw vragen. Wij proberen u zo goed mogelijk te begeleiden bij het zoeken naar een nieuwe woning.

Voordat we langskomen kondigen we het huisbezoek met een brief aan en vertellen u wat u allemaal

kunt doen om het gesprek goed voor te bereiden. Zoals het verzamelen van een aantal documenten.

Inkomensgrens

De overheid heeft in 2011 voor iedere huurder een maximaal jaarinkomen ingesteld om voor een sociale huurwoning in aanmerking te kunnen komen. Dit bedrag wordt, net zoals de netto huur, ieder jaar aangepast.

Tijdens het huisbezoek wordt aan de hand van het inkomen van uw huishouden (het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen) bepaald of u met een stadsvernieuwingsstatus met voorrang op sociale huur-



woningen kunt reageren in WoningNet. Om in aanmerking te komen voor een andere sociale huurwoning mag uw verzamelinkomen niet hoger of gelijk zijn aan €38.035. Voor gezinnen geldt dat het verzamelinkomen niet hoger of gelijk mag zijn aan € 42.436 (prijspeil 2019).

U wordt als een gezin gezien wanneer het huishouden bestaat uit; tenminste één ouder met minimaal één kind onder de leeftijd van 18 jaar. De hoogte van uw inkomen wordt getoetst op de peildatum en als u een nieuwe woning gaat huren. Als u vanwege de hoogte van uw inkomen niet meer in aanmerking kunt komen voor een sociale huurwoning, dan kunt u reageren

op het aanbod van de vrije sector huurwoningen in WoningNet, Rooftrack of bijvoorbeeld websites van makelaars.

Vorrang bij de nieuwbouw

Peperstaat mogelijk

We kunnen ons voorstellen dat u graag in deze buurt woont en wilt blijven wonen. Nu moet u verhuizen en de straat verlaten omdat we uw woning gaan slopen.

Accres Real Estate heeft de afspraak gemaakt dat u na oplevering van de nieuwbouw met voorrang in aanmerking kunt komen voor een sociale of vrije sector huurwoning. Heeft u interesse in een koopwoning, dan geldt dit ook voor een koopwoning in de



Peperstraat. Mocht u deze wens hebben, dan kunt u dit tijdens het huisbezoek aangeven bij de projectconsulent. Houd er wel rekening mee dat u dan twee keer moet verhuizen, omdat de oplevering van de nieuwbouwwoningen zeer waarschijnlijk niet aansluit op de sloopdatum van uw woning. Ook ontvangt u slechts 1 keer een verhuiskostenvergoeding van Accres Real Estate. Daarnaast is de kans ook groot dat wanneer u de Peperstraat verlaten heeft en naar tevredenheid in uw nieuwe woning woont, u toch besluit om uiteindelijk geen gebruik meer te maken van uw voorrang op een woning in de nieuwbouw van de Peperstraat.

De planning

De daadwerkelijke herhuisvesting start vanaf de peildatum. Dat betekent dat het vanaf de peildatum mogelijk is om zelf via WoningNet of via een ander kanaal naar een andere woning te zoeken. Omdat het project in twee fasen is opgedeeld, krijgt elke fase een eigen peildatum. De peildatum wordt door de gemeente Zaanstad vastgesteld. Zoals aangegeven wordt deze datum altijd zo gekozen, dat u tenminste één jaar de tijd heeft voor het zoeken naar vervangende woonruimte.

Accres Real Estate streeft naar een peildatum voor de woningen aan de Peperstraat fase 1 omstreeks november 2019. Ook het sociaal



plan is vanaf die datum van kracht. Rond de peildatum wordt een afspraak met u gemaakt voor een huisbezoek. Als wij na het huisbezoek alle benodigde persoonlijke informatie van u hebben ontvangen en u komt in aanmerking voor een sociale huurwoning dan wordt u door Accres Real Estate ingeschreven in WoningNet. Afhankelijk van uw inkomen kunt u daarna op zoek gaan naar een andere sociale huurwoning of naar een vrije sector huurwoning of koopwoning.

Verhuiskostenvergoeding

In het sociaal plan staan afspraken over de verhuiskostenvergoeding die u ontvangt. Het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding bij

de sloop van woningen is vastgesteld door de Rijksoverheid. Dit is een vergoeding voor de verhuizing en het basis-stofferen (denk bijvoorbeeld aan vloerbedekking, verf, behang etc.) van de nieuwe woning. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding voor huurders in de gemeente Zaanstad is €6.277 (Prijspeil 2019). De verhuiskostenvergoeding wordt door Accres Real Estate in twee delen aan u uitgekeerd, nadat u een nieuwe woning heeft gevonden.

Als tegemoetkoming voor de huurders in fase 2 heeft Accres Real Estate besloten dat ook reguliere huurders uit fase 2 al vanaf de peildatum van fase 1 in aanmerking

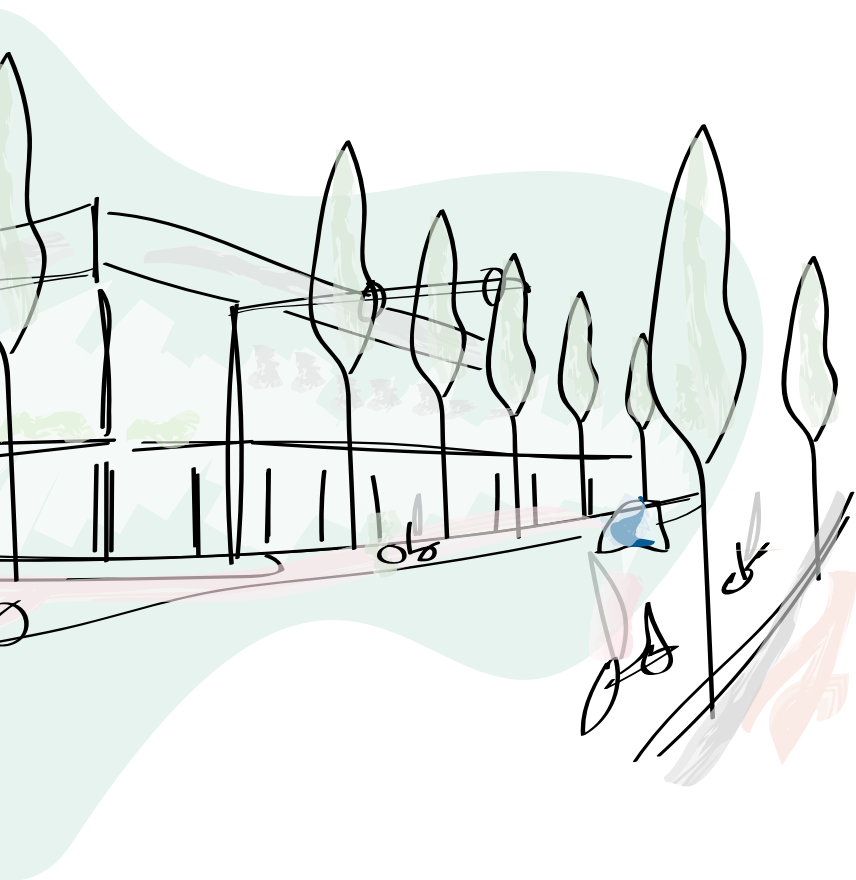


kunnen komen voor de verhuiskostenvergoeding als zij op eigen initiatief verhuizen naar een andere woning.

Spreekuren

Omdat we ons goed kunnen voorstellen dat u na het huisbezoek waarschijnlijk nog meer vragen heeft, organiseren we spreekuren bij u in de straat. Op onze website kunt u in de agenda zien wanneer en waar de spreekuren zijn en hoe u zich hiervoor kunt aanmelden.





Stappenplan sloop van uw woning





Stap 1

Aankondiging en bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst bent u geïnformeerd over de voorgenomen vernieuwingsplannen van de Peperstraat. U heeft informatie ontvangen over wat dit voor u betekent. Deze bijeenkomst is gehouden op woensdag 28 augustus 2019.

Vaststellen sociaal plan

Na afstemming met bewonersvertegenwoordiging.

Vaststellen peildatum

Wordt door gemeente Zaanstad afgegeven en is de start voor de herhuisvestingperiode. Er wordt gestreefd naar een peildatum omstreeks november 2019.



Stap 2

Huisbezoek

Na het vaststellen van de peildatum komt een projectconsulent bij u op huisbezoek. Samen wordt gekeken naar uw persoonlijke situatie en wensen. U ontvangt een brief met de aankondiging van het huisbezoek. Daarin staat ook hoe u zich zo goed mogelijk kunt voorbereiden.



Stap 3

Zoeken naar een nieuwe woning

Na het huisbezoek wordt aan de hand van het verzamelinkomen van uw huishouden bepaald of u met een stadsvernieuwingsstatus

met voorrang op sociale huurwoningen kunt reageren in WoningNet.

Het is dan belangrijk dat u op zoek gaat naar uw nieuwe woning. U kunt hierbij zelf kiezen uit de woningen die worden aangeboden op woningnet.nl door te reageren op de advertenties. U krijgt met deze urgentie voorrang op de reguliere woningzoekenden (de mensen die hun woning niet hoeven te verlaten als gevolg van sloop). Wanneer u hulp nodig heeft bij het reageren op woningen die worden aangeboden via WoningNet kunt u dit aangeven bij de projectconsulent of tijdens het spreekuur.

Komt u vanwege een te hoog verzamelinkomen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, dan kunt u op het aanbod van de vrije sector huurwoningen binnen WoningNet en Rooftrack reageren. De projectconsulent vertelt u meer hierover tijdens het huisbezoek.





Stap 4

Nieuwe woning gevonden

Heeft u een nieuwe woning gevonden, dan kunt u na het tekenen van het contract van de nieuwe woning, de oude woning opzeggen bij Accres Real Estate via beheerder Prismaat. Na de opzegging krijgt u het eerste deel van de verhuiskostenvergoeding en wordt 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.





Stap 5

Voorinspectie

Heeft u een nieuwe woning gevonden dan komen we nog twee keer bij u thuis. Bij de voorinspectie bespreken we hoe u de oude woning achter moet laten. Vervolgens maken wij alvast een afspraak voor ons laatste bezoek, de eindinspectie.



Stap 6

Verhuizing

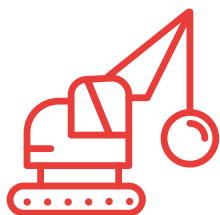
U bent nu klaar voor de daadwerkelijke verhuizing naar de nieuwe woning. U kunt zich inschrijven op het nieuwe adres. Uw oude woning zal tot de sloopdatum niet meer regulier verhuurd worden.



Stap 7

Eindinspectie

De eindinspectie vindt plaats, nadat u verhuisd bent en de woning leeg is. Er wordt dan gekeken of de afspraken die bij de voorinspectie met u gemaakt zijn door u zijn nagekomen.



Stap 8

Sloop

Het plan is om omstreeks het eerste kwartaal van 2021 te starten met de sloop van fase 1. In het eerste kwartaal van 2023 wordt gestart met de sloop van fase 2. Het streven is om de volledige herontwikkeling van de Peperstraat in 2026 afgerond te hebben.

Fase 1

Peperstraat 232 - 244 (Blok 1)
Peperstraat 166 - 206 (Blok 2)
Peperstraat 161 - 175 (Blok 7)

Fase 2

Peperstraat 20 - 80 (Blok 4)
Peperstraat 9 - 63 (Blok 5)
Peperstraat 69 - 129 (Blok 6)

Vragen?

The bottom of the page features a white background with several colorful geometric shapes. On the left, there is an orange triangle pointing downwards. In the center, there is a teal rectangle with a red triangle pointing upwards from its bottom edge. To the right of the teal rectangle is a dark blue triangle pointing downwards. On the far right, there is a pink triangle pointing downwards.

Vragen en Contact

Kijk op de vraag & antwoord pagina op onze website
www.vernieuwingpeperstraat.nl of neem contact op met ons.

Voor algemene vragen die te maken hebben met de plannen voor de Vernieuwing Peperstraat mail aan: *contact@vernieuwingpeperstraat.nl*.

Aanmelden om samen met ons het sociaal plan voor fase 1 door te nemen kan tot 12 september 2019. Aanmelden is mogelijk door een e-mail te sturen naar: *peperstraat@accresrealestate.nl*.

Disclaimer

Deze folder is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze folder bekend waren. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze folder. De laatste versie van deze folder staat op *www.vernieuwingpeperstraat.nl*.

