



Ons kenmerk: 2019/14778

02 JULI 2019

**gemeente Zaanstad**  
VakspecialistenBreevast  
t.a.v. mevrouw J. Wintraecken  
Postbus 75427  
1070 AK AmsterdamStadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA ZaandamTelefoon 14 075  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

DATUM

28 JUN 2019

UW KENMERK/UW BRIEF VAN

ONS KENMERK

2019/14778

DOORKIESNUMMER

(075) 681 6365

ONDERWERP

Onder voorwaarden gaan aanwijzen complex stadsvernieuwingsurgentie  
Peperstraat Zaandam

Geachte mevrouw Wintraecken,

Op 31 januari en 21 mei 2019 hebben wij overleg gehad over uw verzoek om stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen voor de huurders van de te slopen woningen in de Peperstraat in Zaandam.

Om de bewoners in aanmerking te laten komen voor een stadsvernieuwings-urgentieverklaring, moet het complex worden aangewezen. Dit kan voor particuliere woningen bij uitzondering op grond van de hardheidsclausule van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2018. Een aanwijzing kan plaatsvinden als het aannemelijk is dat de huidige bewoners binnen twee jaar niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

Op 25 juni jl. zijn wij akkoord gegaan met het gaan aanwijzen van de gestapelde woningbouw in de Peperstraat van Accres Real Estate te Zaandam als complex voor stadsvernieuwingsurgentie op grond van de hardheidsclausule in de Huisvestingsverordening. Dit houdt in dat, als de peildatum is vastgesteld, de bewoners met een inkomen tot de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (niet hoger dan € 38.035/ €42.436) en met een vast huurcontract in aanmerking kunnen komen voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring.

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat er een positief haalbaarheidsonderzoek tot stand komt, het aantal sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen voor de Peperstraat toeneemt en de nieuwe sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een lokale woningbouworganisatie.

Wij besluiten tot het onder voorwaarden gaan aanwijzen van het volgende complex in verband met de sloop van in totaal 112 woningen met de volgende adressen:

ONDERWERP  
Onder voorwaarden gaan aanwijzen complex  
stadsvernieuwingsurgentie Peperstraat Zaandam

PAGINA  
2/3

**gemeente Zaanstad**

Fase 1: 36 woningen  
Blok 1 (A) - Peperstraat 232-244  
Blok 2 (B) - Peperstraat 166-206  
Blok 7 (C) - Peperstraat 161-175

Fase 2: 76 woningen  
Blok 4 (E) - Peperstraat 20-80  
Blok 5 (Beatrixflat) - Peperstraat 9-63  
Blok 6 (D) - Peperstraat 69-129

De peildatum zal per fase op basis van de geplande sloopdatum worden vastgesteld na afronding van het haalbaarheidsonderzoek. Wij gaan er daarbij vanuit dat de fasering bijdraagt aan doorstroming van bewoners van fase 2 naar fase 1.

De betreffende bewoners kunnen vervolgens een stadsvernieuwingsurgentie-verklaring aanvragen.

In verband met de leefbaarheid, stemmen wij in met de mogelijkheid tot het verlenen van de vergunningen tot tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

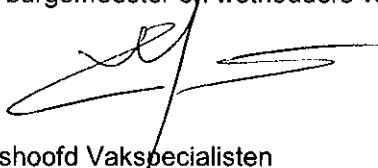
Voor de vergunning tot tijdelijke verhuur dient u per woning digitaal een aanvraag te worden ingediend bij de afdeling Vergunningen (zie [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl), zoekterm leegstandwetvergunning).

Dit besluit is onder geheimhouding genomen, zodat u de belanghebbenden als eerste kunt informeren. Vandaar dat deze brief is voorzien van het watermerk geheim.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,



Afdelingshoofd Vakspecialisten  
G.J.J.M. Mensink

c.c. De Zaanse corporaties  
t.a.v. de heer M. Ziemer  
p/a Parteon  
Postbus 22  
1520 AA Wormerveer

Sector Services, afdeling Voorzieningen  
t.a.v. mevrouw Diony Weij

Afdeling Vergunningen  
t.a.v. mevrouw R. Muller en mevrouw S. Taylor

### Bezwaar

Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen **6 weken** onmiddellijk liggend na de dag van verzending van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van de datum, uw naam, adres, handtekening en de motivering van uw bezwaren. Daarnaast verzoeken wij u in uw bezwaarschrift ons kenmerk van deze brief te vermelden of een kopie van deze brief mee te zenden. Wij verzoeken u tevens uw telefoonnummer in het bezwaarschrift te vermelden. Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat ook andere belanghebbenden rechtsmiddelen tegen het besluit kunnen aanwenden.

U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 of downloaden van deze site.

Uit de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2018:

#### Artikel 2.5.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

- a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
- b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van de woningzoekende, die zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie;
- c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex.
- d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.

2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.

3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.5.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, niet van toepassing.

