

Vraag en antwoord

Meest gestelde vragen Vernieuwing Peperstraat

Update december 2021



Algemene vragen



Wat is Opportunity Vastgoed van plan met de woningen in de Peperstraat?

In zes panden die Opportunity Vastgoed in bezit heeft in de Peperstraat, huren nu 112 huishoudens een woning. Ook verhuurt Opportunity Vastgoed winkel- en kantoorruimtes. De panden worden gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. Er worden circa 530-560 woningen teruggebouwd. Daarvan wordt 30% sociale huur, 20% middelduur en 50% vrije sector (koop/huur).

Vragen over planning/peildatum/sociaal plan

Waarom vertellen jullie huurders dat zij moeten verhuizen, terwijl er nog geen vastgesteld plan is?

De gemeenteraad heeft in mei 2019 de toekomstvisie voor MAAK.Zaanstad Centrum Oost goedgekeurd. In dat plan staat dat de Peperstraat wordt vernieuwd. Opportunity Vastgoed heeft besloten de panden te gaan slopen. Deze boodschap wilde Opportunity Vastgoed de huurders persoonlijk vertellen. Dat hebben we eind augustus 2019 gedaan.

Nu de gemeenteraad in november heeft ingestemd met de haalbaarheid, is het dan zeker dat het plan doorgaat?

Ja. De gemeenteraad heeft ingestemd met de haalbaarheid en er is een peildatum voor de huurders van fase 1. De peildatum is de datum dat het Sociaal Plan in gaat. Hiermee start voor fase 1 het herhuisvestingstraject en de persoonlijke begeleiding vanuit de projectconsulenten.

Wat is de planning?

Voor fase 1 en fase 2 is een planning opgesteld. Deze staan op de website.

Wat is een peildatum?

Het is de datum waarop de afspraken in het Sociaal Plan ingaan. Voor fase 1 is deze nu vastgesteld per 30 november 2021.

Wat gebeurt er na de peildatum?

In het Sociaal Plan staat hoe we ervoor gaan zorgen dat alle huurders begeleid worden en welke vergoedingen gelden. Voor Opportunity Vastgoed staat voorop dat iedereen persoonlijk wordt begeleid en dat we voor iedereen vervangende woonruimte vinden.

Vanaf welk moment heb ik recht op de verhuiskostenvergoeding?

In maart 2020 heeft Opportunity Vastgoed besloten om met terugwerkende kracht (tot november 2019) de huurders een verhuiskostenvergoeding te geven, vooruitlopend op het afgeven van de peildatum. Huurders die vooruitlopende op de peildatum verhuizen, krijgen al een vergoeding. Hoe hoog deze is, staat in het Sociaal Plan.



Vanaf welk moment heb ik recht op dubbele huurlast i.v.m. verhuizing?

In november 2021 heeft Opportunity Vastgoed toegezegd aan de gemeenteraad om met terugwerkende kracht (tot november 2019) de reeds verhuisde huurders of huurders die verhuizen voor de peildatum van hun fase één maand brutohuur van de oude woning terug te storten.

Vragen over procedures

Is er al een sloopvergunning?

Nee. Opportunity Vastgoed vraagt een omgevingsvergunning aan bij de gemeente. De omgevingsvergunning vervangt een aantal vergunningen die voorheen los werden aangevraagd. Zoals een bouwvergunning en een sloopvergunning. De omgevingsvergunning is nog niet ingediend. En de sloopvergunning daarmee ook niet. Voordat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd, zal eerst het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dat is de eerstvolgende stap in de besluitvorming.

Is er dan wel zekerheid dat het doorgaat?

De gemeente Zaanstad heeft in de raad de toekomstvisie MAAK.Zaanstad Centrum Oost vastgesteld. Daarin staat dat de panden in de Peperstraat worden gesloopt. Opportunity Vastgoed en de gemeente hebben hiervoor een intentieovereenkomst afgesloten. En de gemeenteraad heeft ingestemd met de haalbaarheid van het plan in november 2021. Met dat besluit geeft de gemeente aan dat de plannen wat hen betreft haalbaar zijn.

Staat de gemeente nog open voor een ander plan?

Nee, de gemeente Zaanstad heeft een intentieovereenkomst ondertekent met Opportunity Vastgoed Real Estate. Waarmee ze zegt dat ze voorstander is van dit plan op deze plek. Er is geen alternatief plan.

Kunnen fase 1 en 2 losgekoppeld worden, dat fase 1 wel gesloopt wordt en fase 2 (met daarin de Beatrixflat) niet?

Nee, het plan is gemaakt voor alle zes panden van Opportunity Vastgoed Real Estate. We hebben alleen de uitvoering in twee delen opgeknipt. Dat is ook omdat dan niet alle huurders in één keer hoeven te verhuizen en meer gespreid kunnen zoeken naar een andere woning. Maar het is één project.

Hoe zit het met stikstof en PFAS?

De initiatiefnemer (in dit geval Opportunity Vastgoed Real Estate) moet een onderzoek laten doen naar de gevolgen van de nieuwbouw op het gebied van stikstof en PFAS. Het stikstofonderzoek is gedaan. Het onderzoek naar PFAS (gevolgen voor bodem) wordt nog gedaan. De onderzoeken worden getoetst door de gemeente, dat is de standaard procedure bij nieuwbouwplannen.

Klopt het dat in de intentieovereenkomst al staat dat er toestemming is gegeven voor sloop van fase 1?

Nee, dat klopt niet. Toestemming vragen voor de sloop is onderdeel van de omgevingsvergunning. Die nog moet worden aangevraagd.

Wordt de parkeernorm gehaald in het project?

In het plan komt een ondergrondse parkeergarage met circa 370 parkeerplaatsen. Met dit aantal wordt de parkeerbehoefte gehaald. De garage is bedoeld voor de bewoners van de nieuwbouw én de bezoekers van de stad.

Als ik het er niet mee eens ben, welke invloed kan ik dan nog uitoefenen?

Men kan bezwaar maken tegen het bestemmingsplan als deze ter inzage ligt en/of de omgevingsvergunning wanneer deze is afgegeven door de gemeente.

Vragen over slopen of renoveren

Gaat de sloop wel door?

De Peperstraat is onderdeel van de ontwikkeling in Centrum-Oost. De gemeente Zaanstad wil kwaliteit toevoegen aan dit gebied. Opportunity Vastgoed en de gemeente Zaanstad zijn overeengekomen dat de Peperstraat vernieuwd moet worden. Daarvoor moeten de woningen in de zes panden van Opportunity Vastgoed worden gesloopt.

Waarom renoveren jullie de woningen niet?

Er is gekozen voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie. Opportunity Vastgoed wil nieuwe woningen en (een paar) winkels bouwen die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Bij renoveren krijgen de panden niet deze kwaliteit. Terwijl de bouwkosten bij renovatie ongeveer gelijk zijn als bij nieuwbouw.

Tevens zouden de huurprijzen na renovatie - conform het puntensysteem - dermate stijgen, dat deze boven de sociale huurprijs komen. Daarmee zijn de ook niet meer geschikt voor een groot deel van de huidige bewoners. Daarnaast maakt slopen het mogelijk om veel méér woningen te realiseren.



Waarom staat de gemeente Zaanstad achter deze plannen?

Door de panden te slopen, worden er meer woningen teruggebouwd. Dat is voor Zaanstad belangrijk, er is een tekort aan woonruimte. Nieuwbouw betekent dat er duurzame woningen worden gebouwd, de openbare ruimte beter kan worden ingericht en de Burcht kan worden ontwikkeld. Omdat de auto's die daar nu geparkeerd staan, straks onder de Peperstraat parkeren.

Is renoveren niet goedkoper?

Nee. Het renoveren van de panden naar de huidige eisen is niet goedkoper.

Is er sprake van problemen met de fundering?

Tijdens de informatiebijeenkomst van 30 januari j. noemde Sjoerd Soeters van PPHP de acute funderingsproblemen in de Talmabuurt. Dit is niet aan de orde bij de panden in de Peperstraat.

Worden alle panden gelijktijdig gesloopt?

Nee, we zullen de werkzaamheden in twee fases uitvoeren. Onder andere vanwege de omvang van het project en om de overlast te beperken.

Onderstaand een overzicht van de verdeling in twee fases:

Fase 1 - blok 1,2 en 7 (en blok 3 - ZVH)

- Peperstraat 232 - 244 (blok 1, even 208-230)
- Peperstraat 166 - 206 (blok 2, even 130-164)
- Peperstraat 161 - 175 (blok 7, oneven 131-147)

Fase 2 - blok 4, 5 en 6

- Peperstraat 20 - 80 (blok 4, even 18-80)
- Peperstraat 9 - 63 (blok 5, oneven 1-63)
- Peperstraat 69 - 129 (blok 6, oneven 67-129)

Vragen over woningaanbod

Er is een tekort aan woningen in de Zaanstreek, is er wel een woning voor alle huurders die wegmoeten?

Binnen een slooptraject komt niemand zonder woning te zitten. Een groot deel van de huurders krijgt een SV-urgentie. Wij hebben hierover contact met de corporaties. Zij geven aan dat - op basis van hun ervaring - het vinden van een nieuwe woning met een SV-urgentie in alle voorgaande jaren mogelijk is geweest. De huurders die vanwege hun inkomen geen SV-urgentie krijgen, gaan we ook begeleiden bij het zoeken naar een passende woning. We zijn daarover in gesprek met corporaties en makelaars. Ook deze huurders krijgen een passend aanbod van Opportunity Vastgoed Real Estate. We brengen regelmatig in beeld wat het aanbod is aan vrije sector huurwoningen, die gegevens staan op de website.

Kunnen jullie garanderen dat er genoeg aanbod is?

Iedereen vindt binnen termijn van een jaar een woning. Of door zelf te zoeken, maar ook door directe bemiddeling. De cijfers van WoningNet maken wij daarbij per kwartaal inzichtelijk en zijn terug te vinden op onze website. Deze cijfers laten het aanbod zien, per wijk en type woning (hoeveel kamers).

Vragen over de nieuwe woningen

Hoeveel sociale huurwoningen komen terug in het plan?

We ontwikkelen in de nieuwbouw tussen de 530 en 560 nieuwe woningen. Een concreet aantal kunnen we nu nog niet noemen. Er komen meer sociale huurwoningen in de nieuwbouw terug, dan dat er gesloopt worden in de Peperstraat.

Wat wordt straks de prijs van de nieuwe woningen?

Er komt in de nieuwbouw een mix aan huur en koopwoningen. 30% van de nieuwbouw wordt sociale huur (< 736,47 euro, prijspeil 2022). Opportunity Vastgoed is geen corporatie en huidige woningen zijn dan ook geen aangemerkte sociale huurwoningen. Wel valt de huidige huurprijs (op basis van het puntensysteem en de technische staat) onder de sociale huurgrens. De nieuwe sociale huurwoningen worden straks verhuurd door een Zaanse corporatie.

Hoe kan het aantal woningen dan nu wordt genoemd hoger liggen dan eerder?

Hoe verder we zijn in de planvorming, hoe concreter de plannen worden. En dus ook de aantallen. Eerder werd gesproken over circa 460 woningen. In die berekening werd er ook rekening gehouden met de komst van een hotel. Zoals het plan er nu ligt, komt er geen hotel en worden het woningen. Vandaar dat het aantal hoger ligt, tussen de 530 en 560 woningen. Ook deze aantallen zijn nog een schatting, de exacte plattegronden en berekeningen volgen nog.



VERNIEUWING

PEPERSTRAAT

Waarom worden er geen grote woningen teruggebouwd?

De nieuwe sociale huurwoningen worden verhuurd door een Zaanse corporatie. Opportunity Vastgoed gaat dit niet zelf doen. De corporaties hebben aangegeven woningen te willen verhuren voor 1 tot 2 persoonshuishoudens. Dit type woningen past bij de centrale ligging van de Peperstraat. Ook is er een toenemende vraag naar appartementen voor met name starters of senioren.

Kunnen de mensen die nu in de Peperstraat wonen, ook in de nieuwbouw komen wonen?

Ja. Huurders kunnen met voorrang reageren op woningen in de nieuwbouw. Hoe we dit regelen, staat in het Sociaal Plan. Bij een huisbezoek kunnen bewoners aangeven of zij hiervoor in aanmerking willen komen. Omdat de sloop van de gebouwen van fase 1 niet aansluit op de oplevering van de nieuwbouw, moeten bewoners die graag terug willen keren er rekening mee houden dat zij in dat geval twee keer moeten verhuizen (overlap van 3 tot 5 jaar).

Waarom komen er geen wisselwoningen?

Een wisselwoning is een tijdelijke woning die ingezet wordt bij het renoveren van de woning. Dit is niet aan de orde in de Peperstraat. Bij sloop wordt de huurovereenkomst beëindigd in verband met dringend eigen gebruik.

Er wonen veel senioren in de Beatrixflat. Waarom kan een deel van de nieuwbouw op deze plek geen sociale huur blijven?

In de nieuwbouw komen seniorenwoningen terug. Ook in de sociale huur. Deze komen even verderop in de Peperstraat in fase 1. Alle seniorenwoningen komen in één gebouw in fase 1. Dit betekent dat senioren vanuit fase 2 (daar valt de Beatrixflat onder) die in de Peperstraat willen blijven wonen (indien passend) maar één keer hoeven te verhuizen.

Klopt het dat de senioren/sociale woningen maar 40 vierkante meter worden?

Nee, dit klopt niet. We weten nog niet exact hoe groot de woningen worden, maar uitgangspunt is voor nu groter dan 50 m². Het zal een mix zijn van een en twee persoonshuishoudens, dat geldt ook voor de seniorenwoningen.

Krijgen de senioren nog bijzondere aandacht in de herhuisvesting, het is ingrijpend om oudere leeftijd te moeten verhuizen.

Ja, het is zeker ingrijpend ook voor de senioren in de Peperstraat. We gaan hen ook goed begeleiden in de herhuisvesting. De meeste senioren bewoners wonen in de Beatrixflat. Als de herhuisvesting van fase 2 van start gaat, brengen we samen met hen in kaart wat de situatie is en zij krijgen ondersteuning bij de herhuisvesting.



Vragen over zoeken naar een nieuwe woning

Waarom moet de huurder zelf een andere woning zoeken?

Opportunity Vastgoed weet niet wat de eisen/woonwensen zijn van de individuele huurders. Iedere huurder heeft andere eisen en zoekt daarom zelf naar een woning. Wel begeleiden we iedereen. In het Sociaal Plan omschrijven we hoe de begeleiding eruitziet. Er zijn speciaal voor de huurders projectconsulenten aangesteld. Zij komen op huisbezoek en daarnaast komen er spreekuren over o.a. de uitleg van WoningNet. We zullen regelmatig contact hebben met de huurders.

Waarom regelen jullie geen urgentie voor scheefwoners?

Opportunity Vastgoed kan dit niet doen. De gemeente Zaanstad bepaalt welke huurders een SV-urgentie krijgen. Dat doet de gemeente in overleg met de woningcorporaties.

Indien een huurder geen woning heeft gevonden aan het eind van het traject, wat dan?

Niemand komt op straat te staan. Iedereen wordt begeleid bij het vinden van een nieuwe woning.

Krijgen huurders van ZVH die boven de inkomensgrens vallen wel een SV-urgentie?

ZVH heeft nog geen sociaal plan opgesteld. Wel is het zo dat corporaties voor 10% van de eigen huurders een uitzondering mag maken. Die uitzondering geldt niet voor huurders van Opportunity Vastgoed Real Estate, omdat wij geen corporatie zijn.

Wat gebeurt er als een huurder niet meewerkt?

We gaan er alles aan doen om huurders te begeleiden. Mocht een huurder echt niet meewerken, dan gaat Opportunity Vastgoed naar de rechtbank om het huurcontract te laten ontbinden.

In 2019 kregen sommige huurders een tijdelijk huurcontract met als reden dat er sprake was van sloop of renovatie. Sloop was toen nog niet definitief. Hoe kan dit?

Opportunity Vastgoed was toen al in overleg met de gemeente over de plannen van sloop/nieuwbouw. Om flexibiliteit te behouden voor vrijkomende woningen hebben wij ervoor gekozen om tijdelijke contracten af te sluiten met nieuwe huurders.

Helpen jullie ook mensen die zoeken in vrije sector?

Ja, wij maken in de begeleiding geen onderscheid. Ook huurders die moeten zoeken in de vrije sector, krijgen persoonlijke begeleiding. Opportunity Vastgoed heeft contacten met makelaars die veel ervaring hebben bij vrije sector huurwoningen. We gaan we ons inzetten om ook met deze huurders een nieuwe woning te vinden.

Vragen over communicatie

Waar kan ik terecht met vragen die ik nu al heb?

Alle huurders die nu een woning hebben in de Peperstraat kunnen - vooruitlopend op de projectbezoeken die we gaan inplannen - hun vragen stellen aan de projectconsulenten op peperstraat@opportunityvastgoed.nl. We hebben speciaal voor de huurders ook een telefoonnummer: 06-17901604.