



Sociaal plan



Fase 1 (versie juni 2020)



Inhoud

1 Inleiding

1.1	Waarom een Sociaal Plan?	5
1.2	Voor wie geldt dit Sociaal Plan?	5

2 Projectomschrijving

2.1	Peperstraat in 2 fasen	6
-----	------------------------	---

3 Herhuisvesting

3.1	Vaststellen Peildatum	8
3.2	Het huisbezoek	8
3.3	Inkomensgrenzen voor sociale huurwoning en stadsvernieuwingsurgentie	9
3.4	Toetsering	10
3.5	Wanneer kunt u op zoek gaan naar een andere woning?	10

4 Bewoners met inkomen tot €39.055/€43.574 (SV-urgentie)

4.1	Verhuismogelijkheden voor bewoners met stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie)	11
4.1.1	Wat is een passend toewijzen via WoningNet?	12
4.1.2	Hoe wordt de volgorde van voorrang bepaald?	14
4.1.3	Huurtoeslag	14
4.2	Het weigeren van een passende woning	14
4.3	Nog geen woonruimte gevonden?	15

5	Bewoners vanaf middeninkomens (zonder SV-urgentie)	
5.1	Verhuismogelijkheden voor bewoners zonder standsvernieuwingsurgentie	17
5.2	Huur- of koopgewinning voor huurders zonder SV-urgentie	18
5.3	Nog geen woonruimte gevonden?	18
6	Financiële regelingen	
6.1	Verhuiskostenvergoeding	20
6.2	Vergoeding voor 'dubbele' brutohuur voor maximaal 1 maand	21
6.3	Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	22
6.4	Huurbevroezing	22
7	Algemene regelingen	
7.1	Extra bewonersbegeleiding	23
7.2	Vorrang bij nieuwbouw Peperstraat	24
7.3	Nieuwe huurovereenkomst en opzegging huur van de oude woning	25
7.4	Huuropzegging door Accres Real Estate van uw huidige woning	25
8	Interim beheer en leefbaarheid	26
9	Informatievoorziening	27
10	Voorlopige planning	28
11	Nuttige adressen	29
12	Aanspreekpunten Accres Real Estate	31
13	Verklarende woordenlijst	32
	Bijlagen	
	Factsheet sociale huur Zaanstad 2019	35
	Woningtypes WN (hoort bij sociale huur)	36
	Factsheet Rooftrack 2019	37



Omdat u in een huurwoning woont die gesloopt wordt, wilt u natuurlijk weten waar u aan toe bent. In dit Sociaal Plan staat alle informatie waar u als huurder van Accres Real Estate mee te maken krijgt.

Accres Real Estate is zich ervan bewust dat de sloopplannen onrust met zich meebrengt. Ook zijn er veranderingen in de leefomstandigheden van huurders. Daarop volgend hebben wij allemaal te maken met de coronacrisis, wat meer onzekerheid met zich mee heeft gebracht. Om meer zekerheid te geven rondom de mogelijkheden voor een verhuizing naar een andere woning zijn er, voor zover het kan, oplossingen geboden in het Sociaal Plan met betrekking tot de peildatum en de huisbezoeken. Het Sociaal Plan is slechts een startmoment van de begeleiding. Wij zullen ons best doen om u tijdens het traject zo goed mogelijk te begeleiden.

Het Sociaal Plan volgt in grote lijnen de 'Kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie Zaanstad en Wormerland 2017-2020'. Dit zijn afspraken die woningcorporaties en huurders hanteren bij sloop en ingrijpende renovatie in Zaanstad en Wormerland. Ondanks dat Accres Real Estate, anders dan woningcorporaties, niet verplicht is een Sociaal Plan op te stellen vindt zij het belangrijk om dit wel te doen. De afspraken die normaal gesproken gelden voor woningcorporaties gebruikt zij waar mogelijk als leidraad. Voor het opstellen van dit Sociaal Plan hebben de projectconsulenten van Accres Real Estate overlegd met de klankbordgroep (een vertegenwoordiging van de huurders).

Het Sociaal Plan is door Jonkman Advocatenkantoor - Vastgoed en Omgevingsrecht onafhankelijk getoetst. Deze onafhankelijke expert is op aanvraag van de Klankbordgroep aangesteld om advies te ge-

ven over of het Sociaal Plan rechtmatig en redelijk is. Het Sociaal Plan voldoet aan de wettelijke kaders. Daarnaast waren er ook aanbevelingen. Deze aanbevelingen zijn in dit Sociaal Plan voor zover mogelijk meegenomen.

In hoofdstuk 13 vindt u een verklaring van woorden.

1.1 Waarom een Sociaal Plan?

In dit Sociaal Plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor huurders. We gaan verder in op het slooppject, de planning en de aanpak. We vertellen u om welke woningen het gaat en voor welke aanpak is gekozen. Wij gaan in op vragen over de herhuisvesting naar een voor u passende woning en wat precies een passende woning is. Verder vertellen we u voor welke vergoedingen u eventueel in aanmerking komt. Zo weet u wanneer welke stappen in het proces worden genomen. Ook hebben we alle nuttige adressen voor u vermeld, samen met de contactpersonen van Accres Real Estate met wie u te maken krijgt.

Verder staan in dit Sociaal Plan veel bedragen genoemd, zoals de verhuiskostenvergoeding en inkomensgrenzen.

De overheid past deze bedragen elk jaar aan. In dit Sociaal Plan staan de bedragen die gelden voor 2020 (prijspeil 2020), tenzij anders vermeld. De verhuiskosten-vergoeding is per 1 maart 2020 een bedrag van € 6.440,35.

Wijzigingen in de wet- en regelgeving en/of in de 'Kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie Zaanstad en Wormerland', kunnen tussentijds leiden tot aanpassingen in de afspraken van dit Sociaal Plan.

1.2 Voor wie geldt dit Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan geldt voor huurders van een zelfstandige woning, die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Daarnaast dient u uw hoofdverblijf in de betreffende woning te hebben. Wanneer blijkt dat er sprake is van onrechtmatige bewoning, (ernstige) tekortkomingen of tijdelijke verhuur van de woning, op welke basis dan ook, dan kunt u geen aanspraak meer maken op de regelingen in dit Sociaal Plan.

2

Projectomschrijving

2.1 Peperstraat in 2 fasen

Accres Real Estate werkt mee aan de vernieuwing van Centrum-Oost, waarvan de Peperstraat onderdeel uitmaakt. Dit doet Accres Real Estate samen met de gemeente Zaanstad, die met MAAK. Zaanstad voornemens is om delen van de stad te vernieuwen.

Naar aanleiding hiervan heeft Accres Real Estate het afgelopen jaar – samen met de gemeente – onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van sloop/nieuwbouw voor de Peperstraat. De keuze voor sloop/nieuwbouw hangt samen met de wens en ambitie van de gemeente om 10.000 woningen toe te voegen in Zaanstad, om zo in te kunnen spelen op het woningtekort en de vraag vanuit de markt.

In het kader van deze vernieuwing gaat Accres Real Estate haar woningen en bedrijfsruimtes aan de Peperstraat slopen om nieuwbouw te realiseren. Hiervoor is het noodzakelijk dat de huurders van 112 woningen, verdeeld over 6 blokken*, worden gehuisvest. Dit geldt tevens voor de commerciële ruimten op de begane grond plus de 25 garageboxen.

**Één blok in de Peperstraat is niet in het bezit van Accres Real Estate. De herhuisvesting van deze huurders wordt door de eigenaar zelf verzorgd.*

De gemeente Zaanstad en Accres Real Estate hebben afgesproken om de woningen aan de Peperstraat in 2 fasen te slopen. De huurders zullen dan ook in 2 fasen verhuizen.

Voor elke fase wordt een eigen Sociaal Plan opgesteld, dit heeft ermee te maken dat er minder druk in één keer op de woningmarkt komt vanwege de hoeveelheid woningzoekenden. En dit heeft te maken met de peildatum voor fase 2, die vanuit de gemeente maximaal twee jaar voorafgaand aan de sloop wordt afgegeven. Dit Sociaal Plan is van toepassing op fase 1, omdat deze fase als eerste aan de beurt is om gesloopt te worden. Op termijn zal voor fase 2 een Sociaal Plan worden opgesteld.

Hoe dit traject voor de huurders van de woningen binnen fase 1 doorlopen wordt, lichten we in de volgende paragrafen toe. Wij zullen u hierin uiteraard begeleiden en waar nodig ondersteunen.

Onderstaand vindt u een overzicht van de verschillende fasen en bijbehorende huisnummering van de blokken.



Fase 1 verwachte sloop Q3 2021

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

Fase 2 verwachte sloop Q3 2023

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

De bovengenoemde data geven een voorlopige planning weer. Dit is niet meer dan een indicatie. Een planning kan door allerlei omstandigheden nog wijzigen.

3

Herhuisvesting



In dit hoofdstuk staat hoe u op zoek kunt gaan naar een andere woning en op welke manier Accres Real Estate u kan ondersteunen en begeleiden bij het zoeken naar een andere woning.

3.1 Vaststellen Peildatum

De herhuisvesting voor huurders van fase 1 start vanaf de peildatum. De peildatum is een datum die door de gemeente Zaanstad wordt vastgesteld op het moment dat er officieel met de gemeentelijke plannen wordt ingestemd, waaraan Accres Real Estate wenst mee te werken voor de woningen aan de Peperstraat. Vanaf dit moment gaan alle afspraken die in dit Sociaal Plan zijn opgenomen voor u gelden. De peildatum wordt altijd zo gekozen, dat u tenminste één jaar de tijd heeft voor het zoeken naar vervangende woonruimte.

We zullen de periode na de peildatum waarin u een nieuwe woning kunt zoeken verlengen. We verlengen de oorspronkelijke periode van één jaar na peildatum, met de periode dat de maatregelen omtrent het coronavirus gelden.

3.2 Het huisbezoek

Een projectconsulent komt namens Accres Real Estate bij u thuis voor een huisbezoek om uw persoonlijke gegevens zoals uw inkomen en huishoudsamenstelling op te nemen. Om uw vragen te beantwoorden en uw woonwensen en eventuele knelpunten te bespreken. Met deze informatie wordt uw zoekprofiel bepaald. Zo weten u en de projectconsulent welke mogelijkheden bij uw persoonlijke omstandigheden passen. Verder krijgt u uitleg over

dit Sociaal Plan en de procedure die door Accres Real Estate wordt ingezet voor het ontbinden van de huurovereenkomst. Wij nemen hiervoor contact met u op.

Ook de huisbezoeken passen wij in de periode waarin de maatregelen omtrent het coronavirus gelden aan. Wij zorgen ervoor dat we op een andere manier dan fysiek met u in contact blijven zolang huisbezoeken niet door kunnen gaan. We gaan er alles aan doen om u zo goed mogelijk te begeleiden.



3.3 Inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning en stadsvernieuwingsurgentie

Uw verzamelinkomen bepaalt of u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning of voor een woning in de vrije sector, danwel een koopwoning.

De overheid heeft in 2011 een maximum jaarinkomen ingesteld om voor een sociale huurwoning in aanmerking te kunnen komen. Dit met als doel om de sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de mensen met een laag inkomen. De overheid gaat ervan uit dat de mensen met een hoger inkomen doorstromen naar een vrijesector- of koopwoning.

Deze grens wordt, net zoals de netto huur, ieder jaar aangepast. En als uw inkomen binnen deze grens valt heeft u recht op stadsvernieuwingsurgentie, dus voorrang op een sociale huurwoning.

De inkomensgrens voor huishoudens bedraagt:
€ 39.055 / voor gezinnen* geldt € 43.574 (prijspeil 2020)

Na het huisbezoek wordt aan de hand van het verzamelinkomen van uw huishouden bepaald of u als stadsvernieuwingsurgent met voorrang op sociale huurwoningen kunt reageren in WoningNet. Is het verzamelinkomen gelijk of hoger dan deze bedragen, dan kunt u niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en kunt u geen stadsvernieuwingsurgent worden.

Met deze inkomensgrenzen voor stadsvernieuwingsurgentie wordt afgeweken van de 'Kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie Zaanstad en Wormerland', zoals deze gelden tussen de woningcorporaties en huurders in Zaanstad en Wormerland. De gemeente Zaanstad is geen onderdeel van deze afspraken, maar heeft in overleg met de woningcorporatie, bij uitzondering ook een stadsvernieuwingsurgentie toegekend aan een particuliere verhuurder als Accres Real Estate – met de aanvullende voorwaarden van een maximaal inkomen zoals vastgesteld door de overheid in 2011.

*U wordt als een gezin gezien wanneer het huishouden bestaat uit; tenminste één ouder met minimaal één kind onder de leeftijd van 18 jaar. Bij het vaststellen van het inkomen wordt uitgegaan van het meest recente verzamelinkomen zoals de Belastingdienst dat hanteert.

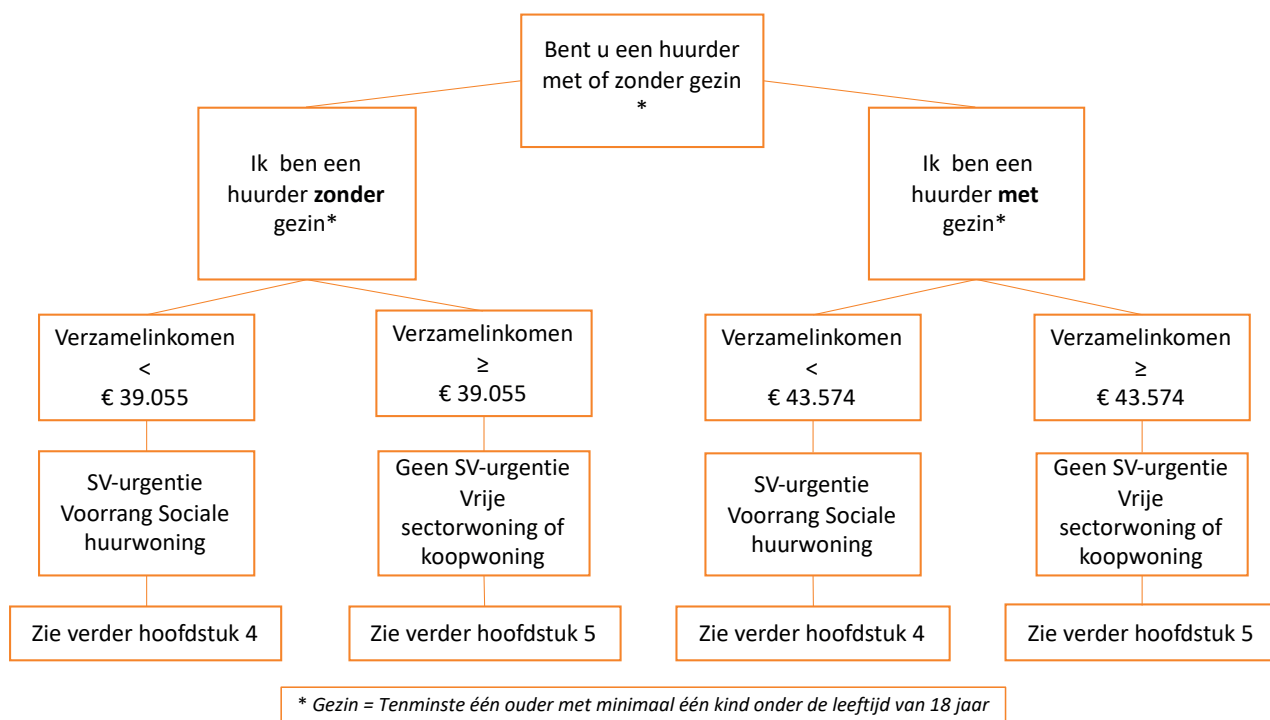
3.4 Toetsing

Het verzamelinkomen wordt op minimaal twee momenten getoetst, namelijk op de peildatum en bij de verhuring van uw nieuwe woning door uw nieuwe verhuurder. Het is dus heel belangrijk dat u de projectconsulent zo snel mogelijk op de hoogte brengt wanneer zich een wijziging in uw woonsituatie (bijvoorbeeld verhuizing, scheiding) en/of gezamenlijk inkomen voordoet. Dit kan er namelijk voor zorgen dat u boven de inkomensgrens uit komt, of dat u vanaf dat moment onder de inkomensgrens valt.



3.5 Wanneer kunt u op zoek gaan naar een andere woning?

Dat kan nu al. U hoeft een eventuele SV-urgentie niet af te wachten. Ziet u een passende andere woning in WoningNet of in de vrije sector? Dan bent u vrij om te reageren en te verhuizen.



4

Bewoners met inkomen tot 39.055 /43.574 euro (SV-urgentie)



4.1 Verhuismogelijkheden voor bewoners met stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie)

Als de herhuisvesting begint en u in aanmerking voor een SV-urgentie komt, dan heeft u voorrang bij het zoeken naar een andere 'passende' woning via WoningNet. U kunt dan met voorrang verhuizen binnen Zaandam of naar een ander deel van Zaanstad.

Accres Real Estate schrijft u samen met de Coördinator Woonruimteverdeling Zaanse corporaties met de SV-urgentie bij WoningNet in, betaalt het inschrijfgeld en de verlengingskosten. Ook als u al ingeschreven bent, zorgt Accres Real Estate voor een SV-urgentie. Bent u al ingeschreven in WoningNet en wordt u SV-urgent? Dan behoudt u uw inschrijfduur als u verhuist naar een nieuwe woning. Met uw SV-urgentie kunt u via WoningNet met voorrang reageren op so-

ciale huurwoningen van woningcorporaties in Zaanstad. Onder Zaanstad gelden de gebieden Zaandam, Assendelft, Krommenie en Wormerveer.

Zie bijgevoegde factsheet Woningnet met het totale aanbod van de woningbouwcorporaties in 2019, regio Zaanstad - zodat u een gevoel krijgt bij het aanbod van de woningbouwcorporaties, onderverdeeld in type woning en tevens in wijken onderverdeeld.

4.1.1 Wat is een passend toewijzen via WoningNet?

Een passende woning is een woning die volgens de gemeentelijke en overheidsregels past bij uw huishouden. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de samenstelling van uw huishouden (hoofdbewoner(s) plus inwonende minderjarige kinderen) en het verzamelinkomen. Dit heet passend toewijzen. Bij de

advertenties van woningen in WoningNet wordt aangegeven voor welke inkomensgroep en huishoudsamenstelling de woning geschikt is en toegewezen mag worden. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning is €737,14 (prijspeil 2020).

Voor SV-urgente gelden voorwaarden voor de toewijzing van woningen (de zogenaamde passendheidsnormen). Deze zijn:

- Met twee personen kunt u niet reageren op een woning gelabeld voor een gezin. Tenzij het hierbij om een eenoudergezin gaat waarbij het kind nog geen 18 jaar is.
- Met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen kan alleen worden gereageerd op woningen tot en met de aftoppingsgrenzen. Zie hiervoor onderstaande tabellen.
- Het is belangrijk dat u de maandelijkse woonlasten kunt opbrengen. De verantwoordelijkheid hiervan ligt bij u. De betreffende corporatie toetst deze zogenaamde betaalbaarheid ook en geeft advies als zij twijfelt.

Een voorbeeld: *Het gezin staat op WoningNet ingeschreven en hun verzamelinkomen is € 30.000. Moeder ziet op WoningNet een woning met een nettohuur van € 670,-. Ze kan niet op deze woning reageren, omdat de prijs van de woning de aftoppingsgrens van € 663,40 geldend bij het verzamelinkomen van € 31.475 van het gezin overschrijdt.*

Tabel overzicht op de volgende bladzijde.

Tabel 23 jaar tot en met AOW-leeftijd*

Huishouden	Inkomen vanaf	Inkomen tot en met	Nettohuur tot en met (aftoppingsgrens)
1 persoon	€0	€23.225	€619,01
1 persoon	€23.226	€39.055/€43.574**	€737,14
2 personen	€0	€31.550	€619,01
2 personen	€31.551	€39.055/€43.574**	€737,14
3 of meer personen	€0	€31.550	€663,40
3 of meer personen	€31.551	€39.055/€43.574**	€737,14

Tabel vanaf AOW-leeftijd*

Huishouden	Inkomen vanaf	Inkomen tot en met	Nettohuur tot en met (aftoppingsgrens)
1 persoon	€0	€23.175	€619,01
1 persoon	€23.176	€39.055/€43.574**	€737,14
2 personen	€0	€31.475	€619,01
2 personen	€31.476	€39.055/€43.574**	€737,14
3 of meer personen	€0	€31.475	€663,40
3 of meer personen	€31.476	€39.055/€43.574**	€737,14

*Leeftijd waarop u recht heeft op een AOW-uitkering

**In de advertentie op WoningNet ziet u welke maximale inkomen voor desbetreffende woning geldt.

Aan een deel van de woningen kunnen en mogen woningcorporaties extra voorwaarden stellen, bijvoorbeeld aan de gezinsgrootte of bij een seniorenwoning aan de leeftijd van de huurder. Voor de wijken Poelenburg en Peldersveld krijgen huurders voorrang als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen

en kunnen woningzoekenden worden uitgesloten als zij bekend zijn bij de politie. Uitgebreidere uitleg over passend toewijzen en eventuele extra voorwaarden die gelden kunt u vinden op www.woningnetregioamsterdam.nl. De projectconsulenten kunnen tijdens de spreekuren ook uw vragen hierover beantwoorden.

4.1.2 Hoe wordt de volgorde van voorrang bepaald?

In de regel is de volgordebepaling van kandidaten voor een woning binnen WoningNet als volgt.

1. SV-urgente uit Zaanstad hebben voorrang boven 'gewone' woningzoekenden, maar na huishoudens die vanwege een calamiteit met absolute voorrang moeten worden gehuisvest.

2. Reageren meerdere SV-urgente op dezelfde woning dan gelden de volgende selectiecriteria:

- Voorrang voor SV-urgente van woningen die eerder gesloopt worden. Kortom, de sloopdatum van de woning is bepalend, hoe eerder de woning gesloopt wordt, hoe hoger men komt in de sortering.
- Woontuur (de SV-urgent met de langste woontuur gaat voor de kandidaat met een kortere woontuur).
- Bij gelijke inschrijftijd geldt de leeftijd (de oudste SV-urgent gaat voor de jongere).

4.1.3 Huurtoeslag

Of u in aanmerking komt voor huurtoeslag hangt af van de huur van de nieuwe woning, uw leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en vermogen. Op www.toeslagen.nl kunt u zelf een berekening maken van de huurtoeslag die u bij een bepaalde huur kunt ontvangen. U vraagt huurtoeslag aan bij de Belastingdienst. Kijkt u hiervoor op www.toeslagen.nl of belt u met de Belastingtelefoon 0800 - 0543.

Bij iedere huishoudensamenstelling geldt een maximale huur waarmee u in aanmerking kunt komen voor huurtoeslag. Is uw huur hoger dan de maximaal toegestane huur, dan wordt er geen huurtoeslag berekend over het resterende bedrag boven de maximale toegestane huur. Bekijk het overzicht op de volgende bladzijde.

Het inkomen is het totaalbedrag aan loon, pensioen of uitkeringen dat u ontvangt inclusief vakantiegeld, dertiende maand of andere extra's. Vult u jaarlijks de belastingaangifte in? Dan geeft u uw 'verzamelinkomen' op. Er gelden ook vermogensgrenzen. Voor meer informatie kunt u bellen met de Belastingtelefoon op 0800 - 0543.

4.2 Het weigeren van een passende woning

Als huurder met een SV-urgentie reageert u elke dag met voorrang op de voor u passende woningen in de gemeente Zaanstad. Wanneer u voor bezichtiging van een woning in aanmerking komt en u na het bezichtigen de woning niet wilt, mag u weigeren. In de eerste zes maanden na het ontvangen van een SV-urgentie kunt u woningen die u na het bezichtigen niet wilt accepteren onbeperkt weigeren. Het is wel de bedoeling dat u actief reageert op de voor u passende woningen. Wat het voor u betekent wanneer u na deze zes maanden nog geen woning hebt kunnen vinden leest u in paragraaf 4.3.

Weigering na bezichtiging

Dit doet u door binnen het door de corporatie aangegeven termijn na de bezichtiging de woning via WoningNet te weigeren. Als u dit niet via WoningNet aangeeft wordt dit door het systeem ook aangemerkt als een weigering. Wij zien het ook als een weigering wanneer u binnen het door de corporatie aangegeven termijn na bezichtiging aangeeft de woning te willen en daarna uw gegevens niet bij desbetreffende woningcorporatie inlevert ter beoordeling.

Weigering na positieve toetsing woningcorporatie

Na het inleveren van uw gegevens, beoordeelt de woningcorporatie of u in aanmerking komt voor de woning. Er is sprake van een positieve toetsing als u in aanmerking komt voor de woning en een uitnodiging krijgt om het contract te ondertekenen. Ook hier is het toegestaan om te weigeren. Let wel op dat woningcorporaties u hiervoor administratiekosten in rekening brengen. Ook kunnen corporaties u maximaal twee weken huurderiving in rekening brengen. Uw WoningNet-account wordt totdat u deze kosten heeft betaald geblokkeerd voor het plaatsen van nieuwe reacties of ontvangen van aanbiedingen.

4.3 Nog geen woonruimte gevonden?

Vanaf de peildatum heeft u de kans om, voor zover dat lukt, een woning te zoeken in lijn met uw eigen woonwensen. Doordat u grotere kans hebt op het vinden van een woning, kunt u reageren op basis van

locatie, grootte en inkomen van uw huishouden. Ondanks deze kans kan het zijn dat u geen woonruimte vindt wat u als passend beschouwt.

3 maanden voor sloopdatum

In de eerste tot en met de zevende maand hebt u nauw contact met de projectconsulenten. Vanaf de achtste maand start er een intensievere begeleiding bij het vinden van een andere woonruimte. Deze intensievere begeleiding wordt opgezet als blijkt dat u niet genoeg op passende woonruimtes reageert of deze ten onrechte afwijst. In deze fase mag u de voor u passende woningen niet meer onbeperkt weigeren. U mag in deze fase maximaal drie keer een passende woning via Woningnet weigeren. In het geval u drie maanden voor de sloopdatum geen passende woonruimte hebt gevonden of maximaal drie keer een passende woonruimte hebt geweigerd, biedt Accres Real Estate u een passende woonruimte aan. Dit gebeurt via een directe bemiddeling door een Zaanse corporatie. Zo zorgen wij ervoor dat u, als u hier zelf niet in slaagt, tenminste één aanbieding van passende woonruimte krijgt.

In deze fase geldt als passende woonruimte:

- De vervangende woonruimte hoeft niet identiek te zijn aan de huidige woning.
- De prijs hoeft niet hetzelfde te zijn als wat de huurder nu betaalt. Het kan ook meer of minder.
- De vervangende woonruimte hoeft niet dezelfde oppervlakte te hebben als de huidige woning.

- De ligging hoeft niet dezelfde te zijn als de huidige woning.
- Ook het woongenot hoeft niet hetzelfde te zijn.

Consequenties voor de huurder

In het geval u in deze fase ook de aangeboden woning ten onrechte afwijst, ziet Accres Real Estate zich genoodzaakt ontbinding van het huurcontract bij de rechter aan te vragen. In deze procedure moet u bewijzen waarom u niet op voldoende passende woningen hebt gereageerd of deze hebt geaccepteerd. Accres Real Estate moet bewijzen dat er voldoende passend aanbod beschikbaar was.

5

Bewoners vanaf middeninkomens (zonder SV-urgentie)



5.1 Verhuismogelijkheden voor bewoners zonder stadsvernieuwingsurgentie

Is het verzamelinkomen van uw huishouden gelijk of hoger dan € 39.055 / voor gezinnen geldt € 43.574 (prijspeil 2020), dan komt u niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunt u geen SV-urgent worden.

We bekijken samen met u welke wensen en mogelijkheden u heeft. U kunt dan bijvoorbeeld kiezen voor een huurwoning in de vrije sector (een woning met een huurprijs boven €737,14) of een koopwoning. Het aanbod van vrije sector huur- en koopwoningen kunt u vinden bij individuele makelaars zoals Prismaat vestiging Zaandam en Kuijs Reinder Kakes, maar bijvoorbeeld ook op websites als:

- www.rooftrack.nl

- www.funda.nl
- www.jaap.nl
- www.huizenzoeker.nl

Op de website van Rooftrack staan ook de vrijesectorwoningen van woningbouwcorporaties in Zaanstad en Wormerland, van boven een huur van € 737,14. In overleg met de woningcorporaties hebben wij hiervoor een principe regeling met voorrang getroffen, hetgeen niet inhoudt dat u als huurder boven iedereen voorrang zult ontvangen woningcorporaties kunnen een hogere voorrang toekennen aan eigen huurders.

Tijdens het reageren op deze vrijesectorwoningen mogen huurders zonder stadsvernieuwingsurgentie bij hun reactie expliciet vermelden:

'Ik ben huurder van de Peperstraat en maak gebruik

van de geldende voorrangsregeling op vrije sector huur'.

Zie bijgevoegde factsheet Rooftrack met het aanbod van onder andere woningbouwcorporaties in 2019, regio Zaanstad - zodat u een gevoel krijgt bij het aanbod in de vrije sector.

Tevens zal de projectconsulent u begeleiden in het herhuisvestingstraject, en ondersteunen waar mogelijk. De projectconsulenten kunnen u tevens op weg helpen bij het zoeken naar een geschikte koopwoning.

5.2 Huur- of koopgewenning voor huurders zonder SV-urgentie

Accres Real Estate voorziet huurders zonder SV-urgentie voor maximaal drie maanden van huur- of koopgewenning. Huur- of koopgewenning voorziet in een tegemoetkoming van maximaal € 500,- per maand voor de vrije sector huur of hypotheek die u moet betalen. De tegemoetkoming is per huurder verschillend. Accres Real Estate betaalt het verschil tussen het oude huurbedrag en het nieuwe huurbedrag of het nieuwe hypotheekbedrag. Dit verschil mag maximaal € 500,- bedragen per maand. Dit bedrag wordt na ingang van uw nieuwe huur- of koopcontract en verlaten van uw huidige woning, in een keer door Accres Real Estate uitbetaald.

5.3 Nog geen woonruimte gevonden?

Vanaf de peildatum heeft u de kans om, voor zover

dat gaat, een woning te zoeken in lijn met de eigen woonwensen. U reageert dan op basis van locatie, grootte en inkomen van uw huishouden. Het kan zijn dat u geen woonruimte wat passend is voor uw situatie kunt vinden.

3 maanden voor sloopdatum

In de eerste tot en met de zevende maand hebt u nauw contact met de projectconsulenten. Vanaf de achtste maand start er een intensievere begeleiding bij het vinden van een andere woonruimte. Deze intensievere begeleiding wordt opgezet als blijkt dat de geadverteerde woningen voor uw situatie niet passend zijn, u niet genoeg op passende woonruimtes reageert of deze ten onrechte afwijst.

In het geval u 3 maanden voor de sloopdatum geen passende woonruimte hebt gevonden biedt Accres u een passende woonruimte aan. U krijgt een tijdelijke huurovereenkomst aangeboden voor een woning in fase 2. In de tussentijd blijft u zelf naar een passende woning zoeken. Tijdens deze periode kunt u van de voorrangsregeling van de woningcorporaties via Rooftrack gebruik blijven maken om passende woonruimte te vinden. Bij het niet vinden van een passende woonruimte biedt Accres u een passende woning aan in de nieuwbouw uit fase 1. Voor de voorrangsregels verwijzen wij u naar paragraaf 7.2.

Zo zorgen wij ervoor dat u, als u zelf niet slaagt, ten minste één aanbieding van passende woonruimte krijgt. In deze fase geldt als passende woonruimte:

- De vervangende woonruimte hoeft niet identiek te zijn aan de huidige woning.
- De prijs hoeft niet hetzelfde te zijn als wat de huurder nu betaalt. Het kan ook meer of minder.
- De vervangende woonruimte hoeft niet dezelfde oppervlakte te hebben als de huidige woning.
- De ligging hoeft niet dezelfde te zijn als de huidige woning.
- Ook het woongenot hoeft niet hetzelfde te zijn.

Consequenties voor de huurder

In geval u in deze fase ook de aangeboden woning ten onrechte afwijst, ziet Accres zich genooddaakt ontbinding van het huurcontract bij de rechter aan te vragen. In deze procedure moet u bewijzen waarom u niet op voldoende passende woningen hebt gereageerd of deze hebt geaccepteerd. Accres moet bewijzen dat er voldoende passend aanbod beschikbaar was.

6

Financiële regelingen

6.1 Verhuiskostenvergoeding

Als huurder komt u ongeacht het inkomen eenmalig in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van € 6.440,35, - (prijspeil Zaanstad 1 maart 2020). Deze vergoeding dient als tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Denk hierbij aan het verhuizen, en het aankleden van de nieuwe woning (verf, vloerbedekking etc.)

Stappenplan verhuiskostenvergoeding:

Stap 1. Het opzeggen van de huur. Dit doet u door een e-mail of brief te sturen met het bericht dat u de huur wilt opzeggen per datum, via zaandam@prismaat.nl of per post. Zodra uw email door Prismaat is ontvangen, krijgt u van hen een bevestiging van de opzegging. Hiermee is uw opzegging definitief.

Stap 2. Binnen vijf werkdagen nadat u een bevestiging heeft ontvangen van uw opzegging, ontvangt

u het eerste deel van de verhuiskostenvergoeding: een bedrag van € 4.000,- . *

Stap 3. Een medewerker van Prismaat neemt binnen vijf werkdagen na uw opzegging contact op voor een afspraak en voorinspectie.**

Stap 4. U verlaat de woning, nadat de voorinspectie door Prismaat is uitgevoerd.

Stap 5. Een medewerker van Prismaat voert de eindinspectie uit, nadat u de woning hebt verlaten.

Stap 6. Binnen vijf werkdagen na de eindinspectie ontvangt u het laatste deel van de verhuiskostenvergoeding.***

Stap 7. U ontvangt in de laatste stap uw waarborgsom retour.

* Mocht u huurachterstanden hebben, dan verrekenen we dat met het eerste deel van de uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding.

** In verband met het coronavirus vinden er vanuit Prismaat momenteel geen voorinspecties plaats, om de contacten te beperken. U zult voor de voorinspectie wel een document ontvangen met hierin de voorwaarden van oplevering. De eindinspecties worden momenteel wel uitgevoerd, maar hierbij worden de richtlijnen zoals opgesteld vanuit RIVM gehanteerd.

*** We verrekenen andere (openstaande) vorderingen met het laatste deel van de verhuiskostenvergoeding. Eventueel op basis van geen correcte oplevering (bijvoorbeeld het niet leeg opleveren van de woning).

6.2 Vergoeding voor 'dubbele' brutohuur voor maximaal 1 maand

Met 'dubbele huur' bedoelen wij het volgende; Stel u heeft een andere woning gevonden. Als u de sleutels krijgt van uw nieuwe woning, betaalt u vanaf die dag ook de huur van uw nieuwe woning. Daarnaast huurt u op dat moment ook nog uw oude woning van Accres Real Estate. Die huur betaalt u ook. Kortom: u betaalt dan 'dubbele huur'. Uw oude woning moet u opzeggen. Voor het opzeggen heeft u minimaal één maand opzegtermijn. Op de laatste huurday levert u de woning leeg op en overhandigt u de sleutels aan Prismaat.

Wat krijgt u nu vergoed aan 'dubbele huur'?

- Als de periode tussen de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning en het inleveren van de sleutels van uw oude woning precies één maand is: u krijgt één maand brutohuur van uw oude woning teruggestort van Accres Real Estate.
- Als de periode tussen de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning en het inleveren van de sleutels van uw oude woning langer is dan 1 maand: u krijgt 1 maand brutohuur van uw oude woning teruggestort. De resterende dagen en/of maanden dient u wel de huur te betalen over uw oude woning.

Heeft u een woning gekocht of kunt u op een andere manier aantonen dat er op uw naam dubbele huur ontstaat of dat er maandelijkse hypotheeklasten zijn? Ook dan geldt het bovenstaande, dat u maximaal één maand de huur voor uw oude woning van Accres Real Estate teruggestort krijgt.

6.3 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Heeft u zelf voorzieningen in uw woning aangebracht? Deze mag u zelf uit de woning verwijderen en meenemen. In principe mag u de zelf aangebrachte voorzieningen ook laten zitten, tenzij de opzichter bepaalt dat u ze moet verwijderen of veranderen. Daarbij houdt hij rekening met de veiligheid, eventuele overlast en de tijdelijke verhuurbaarheid. Voorbeelden van zelf aangebrachte voorzieningen

zijn: keukenblok, onderdelen in de badkamer, een tussenmuur.

In uitzonderlijke gevallen kunt u voor de ZAV een vergoeding krijgen. Om voor vergoeding in aanmerking te komen dient de voorziening (ten minste) aan een aantal voorwaarden te voldoen.

De voorziening moet:

- Met toestemming van Accres Real Estate zijn aangebracht;
- Een verbetering van of toevoeging aan de woning zijn;
- Aard- en nagelvast zijn;
- In goede technische staat verkeren;
- Niet ouder zijn dan 10 jaar;
- Zijn aangebracht voor de peildatum;
- Kunnen met facturen worden aangetoond.

6.4 Huurbevrozing

Accres Real Estate befrist de netto huurprijs van uw huidige woning. Dat betekent dat uw netto huur voor de woning aan de Peperstraat niet meer jaarlijks verhoogd wordt in juli. De bijkomende kosten (servicekosten zoals watergeld) worden wel gewoon jaarlijks aangepast.

7

Algemene regelingen

7.1 Extra bewonersbegeleiding

In principe gaat u zelf zoeken en reageren op passend woningaanbod. Indien nodig kunnen de projectconsulenten u ondersteunen in het zoeken naar een andere woning. De geboden begeleiding hangt af van de mogelijkheden en wensen van de bewoners. Vanaf acht maanden na de peildatum zoekt de projectconsulent ook actief met u mee naar een woning.

De extra begeleiding kan bestaan uit:

- Begeleiding bij het zoeken naar een passende woning op WoningNet en het inschrijven voor een woning.
- Begeleiding bij de huuropzegging en tekenen van een huurcontract.
- Eventueel advies en ondersteuning aan oudere

bewoners (leeftijd 65+) of bewoners met een medische indicatie bij de voorbereiding van de verhuizing. Denk hier bijvoorbeeld aan het contact leggen met een verhuisbedrijf. Daarnaast kunnen oudere bewoners (leeftijd 65+) of bewoners met een medische indicatie die geen ondersteuning kunnen verwachten van hun eigen netwerk in aanmerking komen voor extra hulp bij de verhuizing. Deze bewoners kunnen in totaal maximaal 8 uur gratis gebruik maken van een vakman ingehuurd door Accres Real Estate. Deze 8 uur mag de bewoner naar eigen inzicht verdelen over hulp bij het verlaten van de huidige woning en hulp bij de inrichting van de nieuwe woning. Deze klusuren dienen ter ondersteuning, zijn persoonsgebonden en zijn niet inwisselbaar voor geld.

De hulp kan bestaan uit extra hulp bij het uitvoeren van eenvoudige technische klusjes zoals:

- het verwijderen van vloerbedekking indien nodig;
- het plaatsen van grofvuil aan de straat;
- het demonteren of bevestigen van gordijnen, lamellen, schilderijen of lampen;
- het uit elkaar halen en/of in elkaar zetten van bedden of andere meubels;
- het afkoppelen en/of aansluiten van een wasmachine;
- andere technische werkzaamheden in overleg met de vakman.

In principe zoekt u de eerste maanden zelf naar een nieuwe woning. Tussentijds kan de projectconsulent weer contact met u opnemen om te bekijken hoe uw zoektocht verloopt en of u extra ondersteuning nodig heeft. Natuurlijk kunt u zelf ook contact met ons opnemen.

7.2 Voorrang bij nieuwbouw Peperstraat

Mocht u interesse hebben in een huurwoning of koopwoning in de nieuwbouw, dan kunt u dit aangeven bij de projectconsulent. Hou er wel rekening mee dat u dan twee keer moet verhuizen, omdat de oplevering van de nieuwbouw niet aansluit op de sloopdatum van uw woning. Ook ontvangt u slechts één keer een verhuiskostenvergoeding van Accres Real Estate. Wanneer u besluit in aanmerking te willen komen voor een woning in de nieuwbouw, gelden de onderstaande regels.

- Huurders uit fase 1 en 2 met een onbepaalde huurovereenkomst die op een sociale nieuwbouwwoning willen reageren dienen op WoningNet ingeschreven te staan.

- Huurders uit fase 1 en 2 met een onbepaalde huurovereenkomst die na de peildatum verhuizen en terug willen keren naar een huurwoning binnen fase 1 hebben voorrang op andere woningzoekenden. Onderling krijgen bewoners uit fase 1 en 2 voorrang op een huurwoning op basis van de woonduur. Woonduur van alle bewoners wordt aan de hand van datum contract van voor de sloop van fase 1 bepaald. De huurder met de langste woonduur heeft voorrang op de huurder met de kortste woonduur in geval beide op dezelfde passende huurwoning hebben gereageerd.

- Huurders uit fase 1 en 2 met een onbepaalde huurovereenkomst die na de peildatum verhuizen en terug willen keren naar een koopwoning binnen fase 1 hebben voorrang op andere kopers. Onderling krijgen huurders uit fase 1 en 2 voorrang op een koopwoning op basis van de woonduur van voor de sloop van fase 1. De huurder met de langste woonduur heeft voorrang op de huurder met de kortste woonduur in geval beide op dezelfde koopwoning hebben gereageerd.

- Zowel bij huurders als kopers van de nieuwbouwwoningen die dezelfde woonduur hebben op basis van jaartallen en interesse tonen in dezelfde nieuwbouwwoning, wordt gekeken naar de datum waarop het huurcontract van de vorige woning is getekend.

Bijvoorbeeld: Een huurder die op 1 januari een contract tekent en een andere huurder op 30 januari van hetzelfde jaar hebben hetzelfde woonduur in jaartallen, dus om te bepalen wie een langere woonduur heeft, dan is de datum van ondertekenen van het contract leidend.

- In geval de contractdata gelijk zijn bepaalt een loting welke huurder of koper de nieuwbouwwoning aangeboden krijgt.
- Bovenstaande geldt ook voor de bewoners zonder SV-urgentie die vanuit fase 1 tijdelijk in fase 2 wonen. Zie hiervoor paragraaf 5.2.

Wanneer u de Peperstraat verlaten heeft en naar tevredenheid in uw nieuwe woning woont kunt u natuurlijk altijd besluiten om uiteindelijk toch geen gebruik te maken van uw voorrang op een woning binnen de nieuwbouw van de Peperstraat.

* Let op: Voor de sociale huurwoningen in de nieuwbouw geldt dat er passend toegewezen wordt. Dat betekent dat opnieuw gekeken wordt of uw huishoudsamenstelling en inkomen van dat moment passend is voor de beschikbare sociale huurwoning. Als dat het geval is komt u met voorrang in aanmerking voor de betreffende woning. Voor de regels van passend toewijzen verwijzen wij u naar subparagraaf 4.1.1.

7.3 Nieuwe huurovereenkomst en opzegging huur van de oude woning

Zodra u een andere woning heeft geaccepteerd en een nieuw huurcontract hebt gesloten, moet u de huur van de huidige woning opzeggen. Dit moet u doen bij Prismaat de beheerder van de woningen

aan de Peperstraat. Houdt u er rekening mee dat u te maken heeft met een opzegtermijn van één maand. In tegenstelling tot wat opgenomen is in uw huurovereenkomst mag de einddatum van uw opzegging elke dag van de maand zijn, mits de geldende opzegtermijn door de huurder in acht wordt genomen. Daarnaast hoeft u niet per aangetekende brief op te zeggen. U kunt per brief opzeggen of de brief scannen en per mail naar Prismaat sturen (zaandam@prismaat.nl). Het is belangrijk dat de brief ondertekend is door de hoofdhuurder(s) en eventuele medehuurder(s).

7.4 Huuropzegging door Accres Real Estate van uw huidige woning

Na de peildatum wordt de huurovereenkomst van uw woning voorlopig voortgezet. Echter, na verloop van tijd moet Accres Real Estate de huurovereenkomst met u gaan opzeggen. Hierbij worden de wettelijke termijnen in acht genomen.

U ontvangt vervolgens een aangetekende brief waarin Accres Real Estate op grond van o.a. 'dringend eigen gebruik' de huur van de woning opzegt. In de opzeggingsbrief wordt u verzocht om binnen zes weken al dan niet toe te stemmen met de beëindiging van de huurovereenkomst. Indien u niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst of niet reageert op de huuropzegging, zal Accres Real Estate een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst indienen bij de rechter.



Interim beheer en leefbaarheid

Gemeente, verhuurder en beheerder zetten zich voorafgaand aan de sloop extra in voor de leefbaarheid van het vernieuwingsgebied en de betreffende woonblokken. Deze partijen voeren geregeld overleg over te nemen maatregelen om de leefbaarheid te garanderen.

Uitgangspunt bij beheer van de woningen is om de buurt zo goed mogelijk te behouden. Een voorbeeld hiervan is om de leefbaarheid in het complex te waarborgen, verhuurt Accres Real Estate bijvoorbeeld de vrijkomende woningen voorlopig op basis van een tijdelijk contract.

9

Informatievoorziening

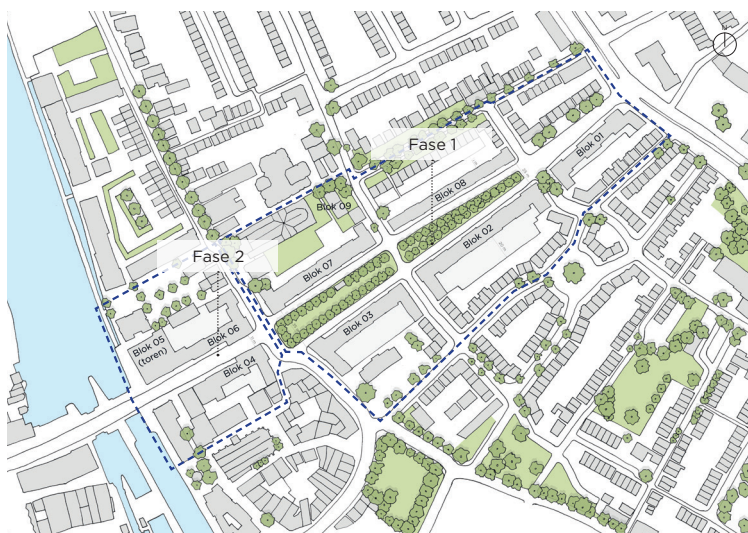
Accres Real Estate streeft ernaar u zo tijdig mogelijk van alle relevante informatie te voorzien. Voorbeelden van informatieverstrekking zijn de informatie-avonden voor huurders, nieuwsbrieven, maar ook het verstrekken van het Sociaal Plan. Tevens kunt u alle relevante informatie op de website www.vernieuwingpeperstraat.nl teruglezen.

10

Voorlopige planning



Huisbezoek voor peildatum	zomer 2020	
Verwachte peildatum	zomer 2020	
Spreekuren	juni 2020	
Verwachte start sloop	Fase 1	Q3 najaar 2021 (blok 1 + 2 + 7)
	Fase 2	Q3 najaar 2023 (blok 4 + 5 + 6)
Verwachte oplevering nieuwbouw	medio 2023	



Klankbordgroep Peperstraat fase 1

Voor vragen aan de klankbordgroep Peperstraat kunt u een mail sturen naar:

email: [\[e-mail invullen\]](#)

WoningNet

Als u direct een antwoord wenst op uw vraag, dan kunt u telefonisch contact opnemen met het Klantcontactcentrum van WoningNet op 0900 - 202 30 72 (gebruikelijke belkosten). Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8:00 tot 17:00 uur.

Belastingdienst particulieren

Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst. De Belastingdienst kan u ook helpen met het invullen van de aanvraagformulieren voor huurtoeslag. Het kantoor van de Belastingdienst is geopend op werkdagen van 08.00 tot 17.00 uur. De Belastingdienst zit vlakbij station Sloterdijk. Als u dat wenst, sturen zij u de aanvraagformulieren per post toe. U kunt ook op de website kijken.

U kunt ook op de website kijken.

Adres : Kingfordsweg 1, 1043 GN Amsterdam

Telefoon : 0800-0543

Website : www.toeslagen.nl

GEB- Indicatie

(geringe ergonomische beperking)

Heeft u door een medische aandoening ergonomische beperkingen in uw woning, dan komt u mogelijk in aanmerking voor een GEB-woning (Geringe Ergonomische Beperking-woning), rolstoelwoning of zorg- of aanleunwoning. Om in aanmerking te komen voor een indicatie voor een dergelijke woning kunt u een aanvraag doen bij het Sociaal Wijkteam bij u in de buurt. Als de indicatie wordt gegeven, dan wordt deze aan uw inschrijving als woningzoekende bij Woning-net toegevoegd. Daarna kunt u met voorrang reageren.

Sociaal Wijkteam Zaanadam Zuid

Adres : Menno Simonszstraat 34 A,
1501 RZ Zaanadam
Telefoon : 075 3040033
Mail : team11@swt.zaanstad.nl
Website : www.swtzaanstad.nl

Grofvuil

Grofvuil is al het huishoudelijke afval dat niet in een vuilniszak of restafvalcontainer past. Bent u niet in staat uw grof afval naar het afvalbrenghstation te brengen? Maak dan een afspraak voor het ophalen van uw grof afval. Aanmelden kan op twee manieren:

- Via de website: www.hvsgroep.nl. U ontvangt een bevestiging met daarin de datum waarop HVC het afval ophaalt. Telefonisch op werkdagen tussen 08.00 en 17.00 uur via 0800 - 0700. U hoort dan meteen wanneer wij uw grof afval bij u ophalen en tot hoeveel m³ u kan aanbieden.
- Zet het grof afval uiterlijk om 7.30 uur op de afgesproken plaats. Bundel het afval zo, dat het door één persoon te tillen is. Bouw- en sloopafval (steen, beton, glas, etc) wordt niet opgehaald.

Adres : Symon Spiersweg 7
1506 RZ Zaanstad
Klantenservice : 0800 - 0700 (gratis)
Openingstijden : Maandag t/m zaterdag:
08.00 tot 16.00 uur

Let op: op feestdagen zijn de afvalbrenghstations gesloten.

Genoemde makelaars met aanbod in Vrije sector huurwoningen

Makelaarskantoor Kuijs Reinder Kakes

Adres : Westzijde 340, 1506 GK Zaandam
Telefoon : 075 612 64 00
Mail : zaandam@krk.nl
Website : www.krk.nl/wonen/aanbod

Makelaarskantoor Prismaat

Adres : Peperstraat 147, 1502 AE Zaandam
Telefoon : 075-6314844
Mail : zaandam@prismaat.nl
Website : www.prismaat.nl/aanbod/woningaanbod/

12

Aanspreekpunten Accres Real Estate

Voor vragen over uw verhuismogelijkheden kunt u terecht bij:

De projectconsulenten herhuisvesting
Telefoonnummer : 06-17 90 16 04
E-mail : peperstraat@accresrealestate.nl

Voor algemene vragen over het project kunt u terecht bij:

E-mail: vernieuwing@peperstraat.nl
Website: www.vernieuwingpeperstraat.nl

Voor vragen over de verhuur of het beheer van uw woning kunt u terecht bij:

Prismaat Makelaars Zaanstad
Beheerder : Elles de Groot
Telefoonnummer : 075-631 48 44
E-mail : zaandam@prismaat.nl
Adres : Peperstraat 147
Postcode : 1502 AE Zaandam

13

Verklarende woordenlijst

Brutohuur

De brutohuur is de nettohuur inclusief servicekosten en alle overige componenten.

Huurtoeslag

Huurtoeslag heette vroeger huursubsidie. Huurtoeslag is een tegemoetkoming van de overheid in de kosten voor uw huur. U vraagt huurtoeslag aan bij de Belastingdienst.

Gezin

Een huishouden met tenminste één ouder met minimaal één kind onder de leeftijd van 18 jaar.

Inkomen

Als u in dit Sociaal Plan leest over het inkomen dan gaat het om het belastbare inkomen dus het bruto-inkomen

vóór belasting. Het inkomen is het totaalbedrag aan loon, pensioen of uitkeringen dat u ontvangt. Inclusief het vakantiegeld, een dertiende maand of andere extra's. Vult u jaarlijks de aangifte inkomensbelasting in? In dat geval geeft u uw "verzamelinkomen" op.

Netto huur

De netto huur is de huur exclusief servicekosten en overige componenten.

Peildatum

De datum die door de gemeente wordt aangemerkt als startdatum van de herhuisvesting van bewoners.

Huurder

Huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst is een overeenkomst niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), op grond van de Leegstandswet of voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep en bruikleenovereenkomst.

Rekenhuur

De rekenhuur is de netto huur plus de servicekosten die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het gaat dan om de servicekosten voor elektriciteit, schoonmaak en huismeester. De rekenhuur van een woning staat vermeld in de advertentie in WoningNet.

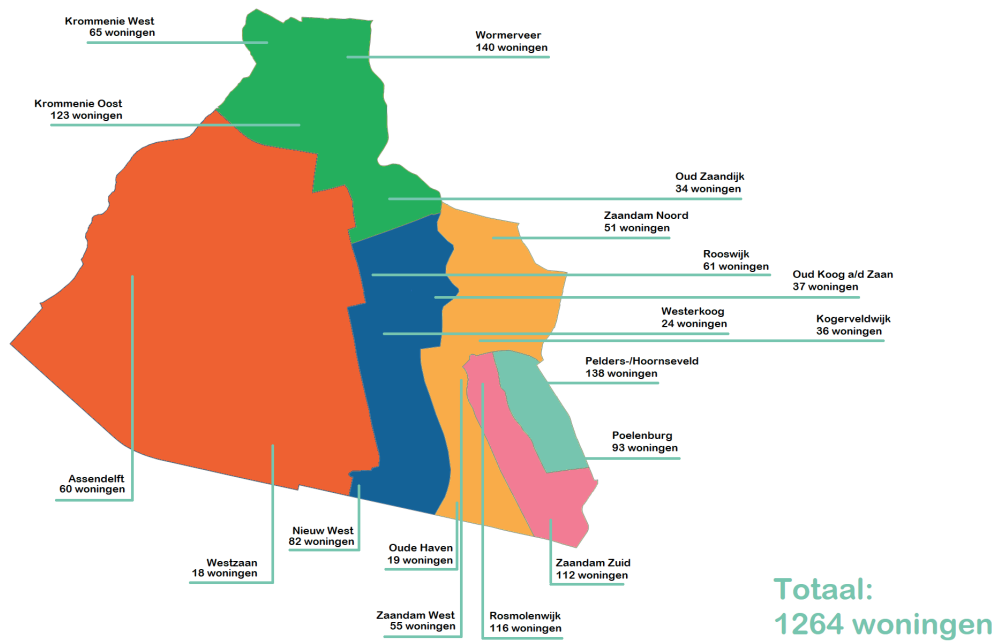
Woonduur

De woonduur is de periode dat u als hoofdhuurder in een zelfstandige woning woont. Deze wordt vastgesteld aan de hand van een controle bij het bevolkingsregister in combinatie met de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

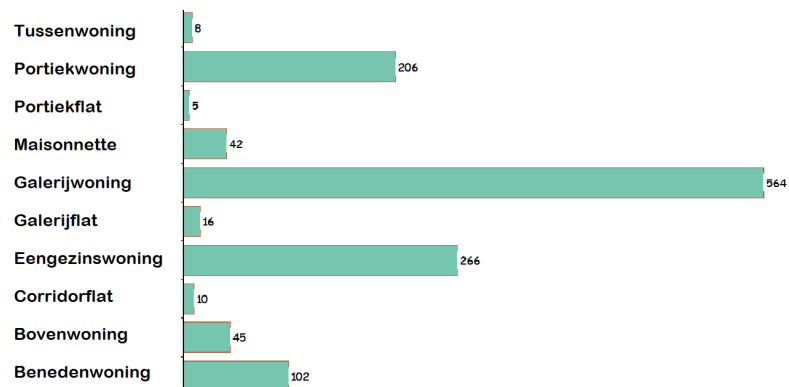
Factsheet sociale huurwoningen Zaanstad 2019



Woningen in de buurt van Peperstraat naar aantal kamers



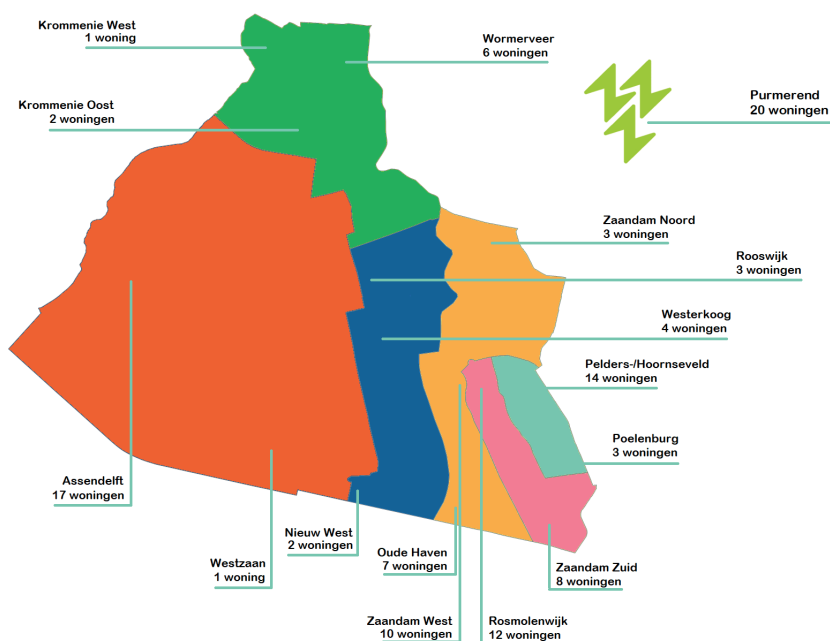
Totaal aantal gebaseerd op woningtypes



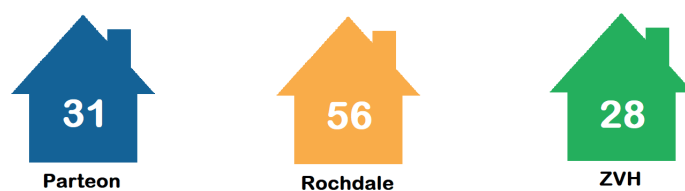
Extra informatie: Toewijzingen van de 1264 woningen zijn tot stand gekomen via advertenties op WoningNet of door een directe bemiddeling (urgenten, woningruil, etc.).

Bron: Woningnet

Factsheet Rooftrack 2019

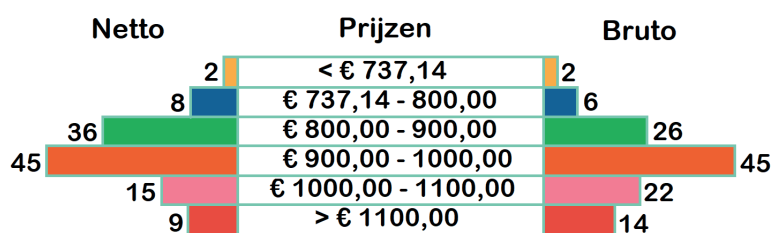


Aantal woningen per woningcorporatie*



* Vooral huurwoningen in categorie appartementen

Prijzen nettohuur ten opzichte van brutohuur



Bron: Rooftrack



www.vernieuwingpeperstraat.nl

