

## Raadsinformatiebrief<sup>1</sup>

Onderwerp                      Stand van zaken herontwikkeling Peperstraat  
Portefeuillehouder          H. Krieger  
B&W besluit d.d.              01-03-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

### **Inleiding:**

Via deze weg informeren wij u over de stand van zaken rondom de herontwikkeling van de Peperstraat. Op 25 november 2021 heeft de raad ingestemd met het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de Peperstraat. Dit betekent dat gemeente Zaanstad en de ontwikkelaar Opportunity Vastgoed (voorheen Accres Real Estate) samen verder gaan werken aan het nieuwbouwplan en dat het traject van herhuisvesting is begonnen. In november is afgesproken dat het college de raad op de hoogte blijft houden over de ontwikkelingen. In deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over:

- De gesprekken over het Sociaal plan
- De stadsvernieuwingsurgentie
- De participatie

### **De ontwikkeling van de Peperstraat**

Met de ontwikkeling van de Peperstraat worden 112 particuliere goedkope huurwoningen en 10 sociale huurwoningen gesloopt en ongeveer 540 nieuwe woningen gebouwd. In deze nieuwbouw worden ongeveer 160 nieuwe sociale woningen gerealiseerd die aan het bezit van een Zaanse woningbouwcorporatie worden toegevoegd. Naast het toevoegen van woningen zorgt deze herontwikkeling ook voor een kwaliteitsimpuls van dit gebied en vergroot het de verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers. De ontwikkeling vindt plaats in twee fases waarbij voor de eerste fase voor 27 huurders inmiddels de herhuisvesting is gestart.

### **Sociaal Plan eerste fase**

Door Opportunity Vastgoed, de huidige verhuurder, tevens ontwikkelaar, is een Sociaal plan voor de herhuisvesting van de bewoners van de eerste fase opgesteld. Als particuliere verhuurder is zij hiertoe niet verplicht. In het Sociaal plan wordt een aantal onderwerpen rondom de herhuisvesting geregeld. Zo wordt de inzet van de bewonersconsulenten uitgewerkt, aangegeven hoe om gegaan wordt met diverse vergoedingen, wordt het recht op terugkeer benoemd en worden de meer praktische afspraken, zoals hulp bij het verhuizen voor oudere huurders, inzichtelijk gemaakt.

De bewonerscommissie (voorheen klankbordgroep) van de huurders van Fase 1 heeft aangegeven een aantal knelpunten in het Sociaal plan te zien. In de afgelopen maanden is er een aantal keer overleg geweest tussen de eigenaar/ontwikkelaar en de bewonerscommissie over deze knelpunten. De gemeente was hierbij aanwezig als onafhankelijke partij. Het doel van deze gesprekken is inzicht krijgen in de knelpunten en bepalen of en hoe deze op te lossen zijn. De bewonerscommissie heeft aangegeven dat de knelpunten zijn:

- (on)gelijke behandeling
- de planning
- de verhuiskostenvergoeding

---

<sup>1</sup>Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

### **(On)gelijke behandeling**

De bewonerscommissie geeft aan dat er geen sprake van een gelijke behandeling: de huurders van de woningbouwvereniging ZVH worden anders behandeld dan de overige huurders. In het Sociaal plan zit daarnaast een ongelijkheid tussen huishoudens met een inkomen onder en huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. Daardoor worden huurders die in aanmerking komen voor een stadvernieuwingsurgentie anders behandeld dan de huurders die vanwege hun inkomen niet voor deze stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking komen. Daarnaast ziet de bewonerscommissie een verschil tussen de huurders van fase 1 & 2. Bewoners van fase 2 hebben bijvoorbeeld veel langer de tijd om een woning te vinden.

Op basis van gesprekken met de bewonerscommissie en Opportunity Vastgoed kan de eigenaar/ontwikkelaar ons inziens de conclusie trekken dat het Sociaal plan geen gelijkheid nastreeft, maar een goede herhuisvesting voor de vaste huurders van de Peperstraat. Dit is gelijk ook de reden dat er geen voor iedereen algemeen geldende aanpak mogelijk is, omdat juist de persoonlijke verschillen ook individuele aanpakken nodig hebben, en soms zelfs maatwerk benodigd/gewenst is. De huurders zijn gebaat bij een individuele aanpak omdat wat passend is, voor ieder huishouden anders is. De inzet van de projectconsulenten daarbij is voor ieder individueel huishouden gelijk.

Over de ongelijkheid tussen fase 1 en fase 2 is het volgende gedeeld. De peildatum zoals deze in Zaanstad gehanteerd wordt, wordt bepaald op basis van de te verwachte start sloop. De peildatum wordt gesteld op het moment dat huurders *“redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen”*. Dit uitgangspunt geldt voor fase 1 en ook voor fase 2. Fase 1 wordt een aantal jaren eerder herontwikkeld dan fase 2 en de peildatum voor fase 1 is inmiddels vastgesteld ((30-11-2021)). Voor fase 2 gebeurt dit maximaal 2 jaar voor de verwachte start van de sloop. Omdat dit moment nog niet binnen twee jaar van nu valt, is er nog geen peildatum voor deze huurders. Dat zorgt volgens de bewonerscommissie voor ongelijkheid omdat de bewoners van fase 2 nu al mogen verhuizen en daarmee meer tijd hebben om een passende woning te vinden. Maar dat doen zij op eigen initiatief, los van een stadsvernieuwingsurgentie en het Sociaal plan. Er is geen sprake van ongelijkheid door het voorliggende Sociaal plan van fase 1.

### **De planning**

Over de planning is door de bewonerscommissie aangegeven dat *“de planning is niet realistisch, omdat een bezwaar- en beroepsprocedure bij de Raad van State tot eventueel vertraging zal leiden”*.

Het klopt dat een bezwaar- en beroepsprocedure tot vertraging zou kunnen leiden. Opportunity Vastgoed heeft aangegeven dat de planning gebaseerd is op een proces exclusief bezwaar- en beroepsprocedures. Op de planning staat vermeld dat de sloopdatum afhankelijk is van mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures en eventuele verlenging in verband met de coronamaatregelen. De sloop zou dus later kunnen starten wanneer er bezwaren worden ingediend en niet iedereen een goede woning heeft gevonden. Ook heeft de ontwikkelaar aangegeven dat vanwege corona de termijn van het Sociaal plan verlengd is tot maart 2023.

De planning heeft daarmee geen formele status en daarmee geen invloed op het Sociaal plan of op een goede herhuisvesting. Daarnaast: als de planning opschuift, hebben de huurders meer tijd om een nieuwe passende woning te vinden en werkt het in hun voordeel.

### **De verhuiskostenvergoeding**

Een derde punt dat voor de bewonerscommissie van belang is, is de verhuiskostenvergoeding. De bewonerscommissie geeft aan:

*“Huurders ontvangen een verhuiskostenvergoeding van € 6.440,35 (zie p.20 Sociaal plan). Dit is op basis van art. 7:275 Burgerlijk wetboek, het is een vast bedrag. Dhr. van Dalen (de advocaat – gem) merkt echter op dat dit volgens de wet een minimumbijdrage is. De rechter mag méér dan de minimale vergoeding toekennen, mits er sprake is van hogere kosten die in verband met verhuizen en inrichten worden gemaakt. Dit wordt ten onrechte niet vermeld in het Sociaal plan.”*

Opportunity Vastgoed heeft aangegeven dat zij voor wat betreft de hoogte van de verhuiskostenvergoeding de wet en de richtlijnen van de corporaties hanteren. Voor wat betreft de uitvoering gaan zij nog een stapje verder doordat ze de huurders die de afgelopen jaren zijn verhuisd, vóór afgifte van de peildatum, ook al een verhuisvergoeding en vergoeding dubbele huurlast hebben gegeven (met terugwerkende kracht). Ook de huurders van fase 2 kunnen nu al gebruik maken van een verhuiskostenvergoeding en de vergoeding van de dubbele huurlast. Daarnaast zijn aanvullende vergoedingen van toepassing, zoals omschreven in het Sociaal Plan. Of er daarboven redenen zijn voor het toekennen van een hogere vergoeding door de rechter is nu nog niet te zeggen maar daar zijn op voorhand geen aanwijzingen voor. De gehanteerde vergoedingen sluiten aan bij wat door de wet als redelijk wordt geacht.

Voor de gemeente is verder van belang dat wanneer de verhuurder in een eventuele rechtsgang niet kan aantonen dat zij niet genoeg haar best heeft gedaan, de huurder in haar rechten staat en op die manier beschermd wordt. Daarmee voldoet het Sociaal Plan als basis voor de herhuisvesting in het vinden van een passende woonruimte.

Er is voor de gemeente vooralsnog dan ook geen aanleiding om de ontwikkelaar/verhuurder te vragen het Sociaal plan te wijzigen.

Het college vindt zorgvuldige herhuisvesting van belang. Er is daarom regelmatig contact met de ontwikkelaar om op de hoogte te blijven van de voortgang van de herhuisvesting. Wanneer er zich knelpunten voordoen, dan gaan we in overleg met de ontwikkelaar over oplossingen. En we informeren de betrokkenen en de gemeenteraad daar over.

### **Stadsvernieuwingsurgentie:**

Rondom de stadsvernieuwingsurgentie spelen drie zaken:

- De opdracht aan het college van B&W om in overleg te treden met de corporaties
- Bezwaren tegen het besluit van B&W over toekenning stadsvernieuwingsurgentie
- De voortgang van de toekenning van de stadsvernieuwingsurgentie

#### Opdracht aan het college

Ondanks dat Opportunity Vastgoed geen woningbouwcorporatie is, heeft het college van Burgemeester en Wethouders in overleg met de Zaanse woningbouwcorporaties in 2019 besloten een uitzondering te maken voor de particuliere huurwoningen aan de Peperstraat. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt waardoor de huurders van Opportunity Vastgoed voorrang krijgen bij sociale huurwoningen, de zogenaamde Stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee kunnen de huishoudens onder een aantal voorwaarden voorrang krijgen. Eén van de voorwaarden is dat de huishoudens een inkomen hebben onder de sociale huurgrens. Voor de huishoudens met een huur boven de sociale inkomensgrens geldt deze Stadsvernieuwingsurgentie niet. In de vergadering van 25 november is een motie aangenomen waarin de wethouder de opdracht heeft om ervoor te zorgen *“Dat, in overleg met de corporaties, de scheefhuurders een Stadsvernieuwingsurgentie krijgen”*.

De corporaties zijn bereid het gesprek aan te gaan. Ze geven daarbij wel aan dat de herhuisvesting een verantwoordelijkheid van de verhuurder is en deze zich in moet spannen om de huurders te herhuisvesten. In lijn met de door u aangenomen motie hebben wij de corporaties gevraagd om als extra zekerheid dat een goede herhuisvesting voor alle groepen wordt gewaarborgd, om ook voor deze huurders stadsvernieuwingsurgentie of een andere garantie op passende huisvesting mogelijk te maken wanneer blijkt dat het in het proces met de verhuurder toch niet lukt.

#### Bezwaren op het besluit van het college

Door 49 huishoudens van de Peperstraat (dat is daarmee fase 1 en fase 2) is bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van B&W om alleen stadsvernieuwingsurgentie toe te kennen aan de huishoudens met een inkomen onder de sociale huurgrens. Die bezwaarbehandeling wordt als altijd onafhankelijk opgepakt vanuit Juridische zaken volgens het daarvoor gangbare proces.

#### Herhuisvesting en toekenning stadsvernieuwingsurgentie van start

De start van de herhuisvesting houdt in dat de projectconsulenten van verhuurder met het merendeel van de huishoudens uit fase 1 een huisbezoek hebben gehad, stadsvernieuwingsurgenties zijn verleend vanuit de gemeente en verdere begeleiding bij het vinden van een nieuwe woonruimte aanwezig is.

Inmiddels is aan de eerste 18 van de in totaal 27 huishoudens een stadsvernieuwingsurgentie toegekend. De begeleiding van twee huurders (op basis van de gevoerde huisbezoeken) met een inkomen boven de sociale huurgrens is ook gestart. De projectconsulenten van de verhuurder bekijkt met deze huishoudens de (on)mogelijkheden en zoekt actief mee naar oplossingen.

Een voorzichtige conclusie is dat het herhuisvestingstraject goed van start is gegaan.

#### **Participatie:**

In de vergadering van 25 november is het college opgedragen **om** *“Een actieve rol te nemen in het participatieproces, in lijn met de voorstellen hiervoor in de Raadsinformatiebrief van 11-10-2021, en zich hierbij maximaal in te spannen om het vertrouwen van de bewoners van de Peperstraat te herstellen.”*

Onderstaand een overzicht van de ingezette acties in het kader van participatie.

*Huisbezoeken:* Na het positieve besluit van de raad zijn de huisbezoeken door de projectconsulenten van start gegaan. Er is inmiddels met een groot aantal van de bewoners uit fase 1 een gesprek geweest, om hen te informeren en te ondersteunen met het herhuisvestingstraject.

*Informatiebijeenkomst:* Op dinsdag 25 januari 2022 heeft er een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de nieuwbouwplannen van de Peperstraat. Tijdens deze bijeenkomst hebben de gemeente en de ontwikkelaar Opportunity Vastgoed hun plannen toegelicht. Hierin is uitgelegd wat de verschillen zijn tussen het vernieuwde plan en het plan uit september 2019 en is er toelichting gegeven op het ontwerp, het proces en de planning. Een belangrijk onderdeel van deze informatiebijeenkomst was het beschrijven van het aankomende participatietraject en hoe belanghebbenden hieraan kunnen gaan deelnemen.

*Peperstraatoverleg:* In het Peperstraatoverleg komen alle vertegenwoordigers van de verschillende betrokkenen in het gebied bij elkaar om te praten over communicatie, proces en planning. Betrokkenen zijn de huurders van fase 1 en 2, bewoners van de Bloemgracht en van de Talmabuurt. Wanneer anderen zich aanmelden wordt gekeken of zij ook meegenomen kunnen worden. Naar verwachting vindt het eerste overleg in maart 2022 plaats.

*Adviesgroep Centrum-Oost:* Voor de algemene adviesgroep Centrum-Oost is het eerste gesprek gevoerd en zijn we nu bezig met de verdere selectie van deze groep. Met de nieuwe gemeenteraad zal in overleg worden getreden op welke wijze zij betrokken wil worden of deel willen nemen.

*Bewonerspanels:* Om alle bewoners actief te betrekken bij de ontwikkeling, worden op gezette momenten bewonerspanels gevraagd een bijdrage te leveren aan specifieke thema's. Bijvoorbeeld de terugkeermogelijkheid voor de huurders, maar ook het thema privacy/bezoning Bloemgracht. Tijdens de informatiebijeenkomst van dinsdag 25 januari zijn de bewoners uitgenodigd zich alvast aan te melden hiervoor. De aankomende weken zullen deze bewonerspanels worden gevormd, uitnodigingen worden verstuurd en opgestart.

*Bewonerspanel Bloemgracht:* In maart 2022 wordt een bewonerspanel voor de bewoners van de Bloemgracht (direct grenzend aan parkeerterrein) georganiseerd om hun zorgen over onder andere bezoning en privacy te bespreken en toe te lichten. Inmiddels heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de woordvoerders/vertegenwoordigers van de bewoners van de Bloemgracht (Eigenarencollectief Bloemgracht).

*Bewonerspanel communicatie:* In de nieuwsbrief van februari zijn de huurders van Opportunity Vastgoed uitgenodigd om in gesprek te gaan over hoe de communicatie over het project verloopt en wordt ervaren. Dit is een item dat ook naar voren kwam in het onderzoek uitgevoerd door Petra Boom, in zomer 2021.

*Aanspreekpunt gemeente:* Het college zou gaan onderzoeken of het mogelijk is om een vast gezicht vanuit de gemeente voor de mensen aan te stellen die de contacten onderhoudt. De verwachting is dat deze persoon op korte termijn kan gaan starten. In aansluiting hierop wordt onderzocht of het mogelijk is om een projectbureau op de Peperstraat te openen.

### Stand van zaken moties

Tijdens de raadsvergadering van 25 november 2021 is een aantal moties ingediend. Onderstaand hiervan een overzicht en de inspanning die het college levert om hieraan tegemoet te komen:

Motie	Van	Beschrijving (kort)	Aanpak
<b>Toekomstbestendige infrastructuur Peperstraat</b>	VVD	Bij verdere uitwerking minimaal 1 extra scenario waarbij 30 km/uur en gescheiden rijbanen als uitgangspunt wordt gehanteerd.	Wordt opgepakt bij de uitwerking van het ruimtelijk plan later dit jaar.
<b>Beatrixtoren</b>	CDA, GroenLinks, ROSA	<ol style="list-style-type: none"><li>Inzichtelijk maken voor- en nadelen van andere bouwvolumes</li><li>Sloop pas te starten wanneer de bouw zeker is</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>Er is een start gemaakt. Naar verwachting dit kwartaal of bij het ruimtelijk plan later dit jaar het resultaat.</li><li>Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst</li></ol>
<b>Parkeerbehoefte</b>	VVD	1. Voor Maak.Centrum-Oost totale parkeerbehoefte inzichtelijk maken	Wordt opgepakt bij de uitwerking van het ruimtelijk plan later dit jaar.

		2. Bij verdere uitwerking van de plannen inzichtelijk te maken hoe eventueel het aantal parkeerplaatsen binnen het gebied en specifiek de parkeergarage vergroot zou kunnen worden en welke kosten daarmee verbonden zijn.	
<b>Uitwerken Sociaal plan sloop/nieuwbouw Peperstraat</b>	ChristenUnie, D66, GroenLinks, PVDA, VVD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overleg met de corporaties over stadsvernieuwingsurgentie voor de scheefhuurders</li> <li>2. Hardheidsclausule</li> <li>3. Dat huurders die reeds vertrokken zijn alsnog een vergoeding krijgen voor verhuiskosten en kosten van dubbele huur;</li> <li>4. Meer duidelijkheid te creëren aan bewoners m.b.t. het recht op terugkeer in nieuwbouw</li> <li>5. Dat bewoners direct na bekendmaking van de peildatum een beroep kunnen doen op een projectconsulent bij het vinden van herhuisvesting;</li> <li>6. Ondersteuning voor senioren bij herhuisvesting nader wordt uitgewerkt/geconcretiseerd;</li> <li>7. Dat op korte termijn de concrete uitwerking van genoemde onderdelen met de Klankbordgroep Peperstraat en de bewoners wordt gecommuniceerd.</li> <li>8. Een actieve rol te nemen in het participatieproces, in lijn met Raadsinformatiebrief van 11-10-2021, maximaal in spannen om het vertrouwen van de bewoners van de Peperstraat te herstellen.</li> <li>9. De Raad periodiek te informeren over de voortgang en de resultaten van dit vernieuwde participatieproces.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zie boven</li> <li>2. Wordt nog opgepakt</li> <li>3. Is reeds georganiseerd en uitgekeerd in voorkomende gevallen</li> <li>4. Hier is in de huisbezoeken aandacht aan besteed, en zal ook vorm krijgen in een bewonerspanel.</li> <li>5. Reeds in gang gezet (zie informatiepakket op de website)</li> <li>6. Onderdeel van het Sociaal plan</li> <li>7. Nieuwsbrief is verstuurd op 9 februari vanuit verhuurder.</li> <li>8. Zie boven</li> <li>9. Bij deze, en zal per kwartaal plaatsvinden.</li> </ol>

<b>Betaalbaar bouwen</b>	POV, PVV	Een uiterste inspanning te doen om het deel middeldure woningen te vergroten naar 30% en deze 15% extra betaalbare woningen niet ten koste te laten gaan van sociale huurwoningen	Deze motie wordt in het kader van de te maken financiële afspraken opgepakt.
--------------------------	----------	---	--

**Opdrachtgever** A. Nicolás Gnodde  
A.NicolasGnodde@

**Bijgaande stukken** Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester  
Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 01-03-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris  
Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 01-03-2022