

Vernieuwing Peperstraat Communicatie momenten en stappen in het proces

In de Peperstraat - aan de oostzijde van de Zaan en deelgebied van Centrum Oost - hebben wij plannen om de straat te vernieuwen door de panden te slopen en nieuwbouw te realiseren. We nemen u graag mee in de stappen die wij hebben gezet de afgelopen maanden. Bij dit overzicht hoort een aantal documenten die we hebben opgesteld voor onze huurders. Dit samen geeft een beeld van de communicatie die we met onze huurders hebben doorlopen.

Vernieuwing Peperstraat

In zes panden die Accres Real Estate in bezit heeft in de Peperstraat, huren nu 112 huishoudens een woning. Ook verhuren wij winkel- en kantoorruimtes. De panden worden gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. Er worden circa 460 woningen teruggebouwd, of zelfs 511 woningen afhankelijk van invulling wel of geen hotel. In beide gevallen wordt daarvan 30% sociale huur, 20% middenduur en 50% vrije sector (koop/huur).

Op de agenda van het programma MAAK.Zaanstad staat het versterken van de kwaliteiten van het gebied. Wij werken graag mee aan het verbeteren van de kwaliteit van de Peperstraat e.o.. Door het toevoegen van een groot aantal nieuwe woningen wordt ingegaan op de groeiende vraag naar betaalbare woonruimte in de regio.

Projectteam Peperstraat

Voor ons als eigenaar, is er veel aandacht voor de relatie met onze huidige huurders. Om onze huurders bij te staan hebben wij ons projectteam uitgebreid. Met ervaren projectconsulenten en communicatieadviseurs zetten wij ons samen in om dit ingrijpende proces zorgvuldig te begeleiden.

Terugblik (t/m eind oktober 2020)

In 2018 is de planontwikkeling voor de Vernieuwing Peperstraat gestart. Vanaf de start is er intensief met het gemeentelijk projectteam samengewerkt aan de plannen. De communicatie naar anderen buiten het projectteam is vanaf 2019 opgestart. De communicatie is zowel gericht op de huurders als op de directe omgeving en doelgroepen uit de hele stad. Een overzicht van de communicatie-activiteiten:

21 augustus 2019: Brief aan huurders

Met deze brief hebben we de huurders uit fase 1 en fase 2 geïnformeerd over de sloop- en nieuwbouwplannen. Wij kunnen ons natuurlijk voorstellen dat dit geen prettige boodschap is en allerlei vragen oproept. Om die reden hebben we huurders direct in die brief uitgenodigd voor een informatieve inloopbijeenkomst op woensdag 28 augustus.

28 augustus 2019: Informatiebijeenkomst huurders (Fase 1 en Fase 2)

Er waren tijdens deze bijeenkomst geen presentaties, maar tafels waar huurders informatie per onderwerp konden vinden en vooral hun vragen kunnen stellen. Na afloop kregen zij een informatiebrochure mee naar huis. Bij deze inloopbijeenkomst was het team van Accres Real Estate aanwezig, met projectconsulenten, de projectontwikkelaar, eigenaar en tevens de gemeente. We hebben 68 van de 97 huishoudens (met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, te weten 70%) tijdens deze bijeenkomst gesproken.

28 augustus 2019: Livegang website en nieuwsbrief

Lancering www.vernieuwingpeperstraat.nl en mogelijkheid tot aanmelden nieuwsbrief. Op de website stond direct een overzicht met vragen en antwoorden. Ook was de brochure te downloaden. Via een contact emailadres was het voor huurders en anderen direct mogelijk contact op te nemen en vragen te stellen. Op de vragen krijgen huurders snel en persoonlijk een antwoord.

18 september 2019: Inloopbijeenkomst direct omwonenden

We hebben de directe burens van ons project huis-aan-huis uitgenodigd voor de bijeenkomst op 18 september jl. om ze bij te praten over de stand van zaken. Behalve het team van Accres Real Estate en de gemeente Zaanstad was ook Sjoerd Soeters van PPHP architecten hierbij aanwezig.

24 september 2019: Inloopbijeenkomst geïnteresseerden Zaanadam

Op 24 september organiseerden we een bijeenkomst voor overige geïnteresseerden uit de buurt en Zaanadam breed. Ook hier was het volledige team van Accres Real Estate, Gemeente Zaanstad en PPHP bij aanwezig.

3,10,14 en 28 oktober 2019: Overleggen Sociaal Plan met klankbordgroep

Wij hebben bij de start van het project gevraagd of een aantal huurders met ons Sociaal Plan mee wilden lezen. Deze overleggen werden georganiseerd en voorgezeten door de projectconsulenten van Accres Real Estate. De klankbordgroep bestaat uit 4 huurders uit fase 1. We hebben de afspraak gemaakt dat we - tot het Sociaal Plan is vastgesteld - geen informatie over de inhoud van het Sociaal Plan zouden delen met de huurders.

25 oktober 2019: Nieuwsbrief oktober - aan de huurders

In deze eerste nieuwsbrief praten we de huurders bij over de afgelopen bijeenkomsten, de planning en fasering, het Sociaal Plan en over waar ze terecht kunnen met welke vragen. De komende periode wordt er elke zes weken een nieuwsbrief verstuurd. Belangrijke mededelingen en uitnodigingen voor bijeenkomsten ontvangen de huurders ook van ons per post.

5 nov. 2019 - 30 jan. 2020 Overleggen klankbordgroep

We hebben een aantal gesprekken gehad met de klankbordgroep over het Sociaal Plan. Toen deze gesprekken over de inhoud van het Sociaal Plan met de projectconsulenten stil vielen (de klankbordgroep had veel overige vragen en wilde graag een onafhankelijk advies) zijn we meerdere keren samengekomen met de klankbordgroep om overige vragen en onderwerpen met elkaar te bespreken. Daarbij schoof de projectmanager van de gemeente ook aan. Ook zijn wij ingegaan op het verzoek van de klankbordgroep om door een onafhankelijke partij het Sociaal Plan te laten toetsen.

19 november 2019: Nieuwsbrief november - aan de huurders

In deze nieuwsbrief informeren wij huurders over de wens van de klankbordgroep om het Sociaal Plan te laten beoordelen door een onafhankelijke partij.

20 december 2019: Nieuwsbrief december - aan de huurders

In deze nieuwsbrief praten wij huurders bij over de huidige stand van zaken, het sociaal plan en de informatiebijeenkomst in januari. Alle nieuwsbrieven die wij eerder hebben verzonden, zijn allemaal terug te vinden op onze website.

Januari 2020: onafhankelijk advies

In januari is mevrouw Jonkman door de klankbordgroep geselecteerd als jurist, op basis van het eerdere verzoek. De klankbordgroep had de vraag of het Sociaal Plan rechtmatig en juridisch correct was. Zij wilden het Sociaal Plan laten toetsen en hebben daarvoor mevrouw Jonkman benaderd.

We hebben met de klankbordgroep en mevrouw Jonkman vooraf werkafspraken gemaakt. Zij heeft alle stukken ontvangen, we hebben op 22 januari jl. een gesprek gehad.

Vervolgens heeft mevrouw Jonkman op 3 februari een concept advies uitgebracht. Zij geeft aan: 'Na bestudering van de aangeleverde stukken en het sociaal plan is mijn conclusie dat het sociaal plan rechtmatig is in die zin dat de wijze waarop in het sociaal plan wordt toegewerkt naar het aanbieden van passende vervangende woonruimte voldoet aan de in wet en jurisprudentie gestelde eisen aan passende woonruimte'. Ze schets een aantal procesrisico's in de uitvoering. Daarna kregen de klankbordgroep en Accres de gelegenheid om een reactie te geven. Dat is gebeurd.

30 januari 2020: Informatiebijeenkomst huurders (fase 1 en fase 2)

We hebben de huurders uit fase 1 en fase 2 uitgenodigd voor de tweede informatiebijeenkomst op donderdag 30 januari in de St Bonifatiuskerk, Oostzijde 14. Het programma hebben we tijdens de avond aangepast op verzoek van de aanwezigen. De presentatie van stedenbouwkundig architect Sjoerd Soeters is komen te vervallen en we hebben als team de tijd gebruikt om zoveel als mogelijk was alle vragen van huurders plenair te beantwoorden. Het was een avond waar de emoties bij de huurders soms hoog opliepen. Duidelijk werd dat er behoefte is aan helderheid over afspraken en planning. Lastig bleek ook deze avond is dat we over de planning en de inhoud van het Sociaal Plan nog niets konden delen met alle huurders.

4 februari 2020: Nieuwsbrief februari - aan de huurders

Voor de informatieavond op donderdag 30 januari jl. waren alle huurders van de woningen van Accres in de Peperstraat uitgenodigd. Circa 40 personen, van de in totaal 112 huishoudens, waren aanwezig. Het was een avond vol vragen en emotie, waar we in deze nieuwsbrief kort op terugblikken.

27 februari 2020: brief per post met alle vragen en antwoorden

Alle huurders ontvangen een brief met daarbij een overzicht van alle gestelde vragen en antwoorden die we hebben opgesteld n.a.v. de laatste bewonersbijeenkomst eind januari.

9 maart 2020: Nieuwsbrief maart - aan de huurders

In deze nieuwsbrief delen wij informatie over ons besluit om de verhuisvergoeding per direct te doen ingaan. En geven we informatie over de extra inloopsprekuren die we in maart organiseren voor huurders. Vanwege de coronacrisis hebben we niet alle inloopsprekuren door kunnen laten gaan.

6 april 2020: conceptversie Sociaal Plan naar klankbordgroep

We stonden op het punt om het advies van de onafhankelijke jurist over het Sociaal Plan te bespreken met de klankbordgroep, toen de corona maatregelen werden afgekondigd. Wij hebben voorgesteld de overleggen online voor te zetten. Omdat de klankbordgroep heeft aangegeven niet online te willen vergaderen over het Sociaal Plan en afspreken ook geen optie was, hebben we besloten de finale bespreekronde over het Sociaal Plan schriftelijk te doen.

We kunnen niet wachten tot we weer live om meerdere redenen. De behoefte aan duidelijkheid bij de huurders groot is. Huurders ontvangen nu onduidelijke informatie via diverse kanalen en wij vinden het belangrijk om de juiste en correcte informatie te kunnen gaan delen. We moeten het Sociaal Plan ook aanleveren bij de gemeente, als onderdeel van de documenten die nodig zijn voor het haalbaarheidsbesluit.

Het Sociaal Plan is opgesteld in lijn met de 'Kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie Zaanstad en Wormerland 2017-2020'. Dit zijn afspraken die woningbouwcorporaties en huurders hanteren bij sloop en ingrijpende renovatie. Behoudens het verlenen van SV urgentie voor scheefwoners, hetgeen afwijkt van de kaderafspraken. Dit besluit is genomen door de gemeente (na veelvuldig overleg met de Zaanse woningbouwcorporaties) en er zijn - op dit moment - geen signalen dat het besluit anders wordt. Wij moeten dan ook uitgaan van de situatie die er is, daar is het Sociaal Plan op gebaseerd. We hebben de toelichting op de planning in een brief toegelicht. Ook is het Sociaal Plan (incl. een overzicht van de aanpassingen die gedaan zijn n.a.v. de overleggen met de klankbordgroep) digitaal en per post aan de Klankbordgroep verstuurd.

9 april 2020: Nieuwsbrief april - aan de huurders

In deze nieuwsbrief delen wij informatie over de impact van corona op onze planning en informatie over het Sociaal Plan.

10 april 2020: reactie van de Klankbordgroep

De klankbordgroep laat weten in een reactie dat ze het Sociaal Plan niet per mail willen formaliseren. Ze geven aan er vanuit te gaan dat het Sociaal Plan pas ná het haalbaarheidsbesluit gereed moet zijn. En dat zij eerst in gesprek willen gaan met de gemeente en pas na het haalbaarheidsbesluit weer met Accres in gesprek willen over het Sociaal Plan.

16 april 2020: advies over Sociaal Plan

Mevrouw Jonkman heeft haar advies gegeven over het Sociaal Plan zoals nu is opgesteld.

11 mei 2020: brief aan klankbordgroep over planning

Wij hebben de klankbordgroep laten weten niet te kunnen wachten met het afronden van het Sociaal Plan. We moeten het Sociaal Plan eind mei afronden om aan te leveren bij de gemeente. En we willen het plan ook afronden, omdat bij de huurders de behoefte aan duidelijkheid groeit. We hebben deze overwegingen meegegeven en gevraagd of ze wel willen reageren op het Sociaal Plan. We geven daarbij ook aan dat het Sociaal Plan nog niet ingaat, dat gebeurt pas als de peildatum is afgegeven.

13 mei 2020: reactie van de klankbordgroep

De klankbordgroep laat per mail weten dat ze wel willen reageren maar niet nu. Ze willen wachten op antwoorden van de gemeente over de situatie van de scheefwoners. Tevens geven ze aan te willen wachten met het reageren op het Sociaal Plan, tot na het haalbaarheidsbesluit.

14 mei 2020: reactie aan klankbordgroep over planning

We hebben in een reactie aan de klankbordgroep aangegeven dat we het Sociaal Plan gaan aanleveren bij de gemeente vóór het haalbaarheidsbesluit wordt genomen. We geven daarbij aan dat mocht er bij het bespreken van het haalbaarheidsbesluit besluiten worden genomen door het gemeentebestuur, die van invloed zijn op de inhoud van de Sociaal Plan, dat wij in overleg met de gemeente het Sociaal Plan daarop aanpassen. We vragen hen in deze brief nogmaals wel te reageren op het plan.

15 mei: Nieuwsbrief mei - aan alle huurders

In deze nieuwsbrief geven we een toelichting op de stand van zaken rond het Sociaal Plan, de planning en lichten we toe hoe de afspraken zijn rond verhuiskostenvergoeding.

18 mei 2020: reactie van de klankbordgroep

De klankbordgroep laat per mail weten niet te willen reageren op het Sociaal Plan dat nu voorligt.

Rond 20 mei: artikelen in de krant

Er verschijnt een aantal berichten in lokale media over de situatie die is ontstaan rond de gesprekken over het Sociaal Plan. De berichten die worden gedeeld op de Facebookpagina Burenvereniging Peperstraat is een bron voor de journalisten, die daarin worden getagd. Accres is niet benaderd voor een reactie.

27 mei 2020: Brief aan de klankbordgroep

In een reactie aan de klankbordgroep reageren wij op hun besluit om niet meer te reageren. Ook geven we een reactie op een aantal feitelijke onjuistheden. We geven aan het jammer te vinden dat deze situatie via de media zo scherp wordt gevoerd. We geven aan dat het Sociaal Plan het startpunt is, op basis waarvan we de gesprekken met huurders gaan opstarten. En dat het begeleiden van de huurders maatwerk zal zijn.

4 juni 2020: Overleg met klankbordgroep

Op donderdag 4 juni jl. heeft een overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep en de gemeente Zaanstad, waarbij Wethouder Krieger ook bij het overleg aanwezig was. Dit om de zorgen vanuit de klankbordgroep te bespreken en openstaande vragen.

9 juni 2020: Sociaal Plan per post

Het Sociaal Plan is op dinsdag 9 juni per post verzonden aan alle huurders van fase 1. Door het plan te delen, willen we huurders duidelijkheid geven over hoe het proces van het zoeken van een nieuwe woning eruitziet, welke vergoedingen beschikbaar zijn en hoe we ze gaan ondersteunen nadat de peildatum is afgegeven.

12 juni 2020: Sociaal Plan online

Sinds 12 juni, is het Sociaal Plan via onze website www.vernieuwingpeperstraat.nl te downloaden door iedereen die geïnteresseerd is in de inhoud van het plan.

12 juni: Nieuwsbrief juni - aan alle huurders

In deze nieuwsbrief geven we een toelichting op de stand van zaken rond het Sociaal Plan.

30 juni: Sociaal plan naar de Raad

Het Sociaal Plan is op dinsdag 30 juni tevens met de gemeenteraad gedeeld, zodoende inzicht te geven in het herhuisvestingstraject.

3 juli 2020: Vraag en antwoord klankbordgroep

Naar aanleiding van het overleg op 4 juni 2020 en de hoeveelheid openstaande vragen vanuit de klankbordgroep zijn de antwoorden gebundeld en per e-mail verstrekt aan de klankbordgroep door de gemeente Zaanstad.

Juli 2020: Start huisbezoeken fase 1

In juli zijn de projectconsulenten gestart met de huisbezoeken van de huurders uit fase 1. Tijdens de huisbezoeken wordt ingegaan op de woonsituatie en uitgelegd hoe de herhuisvesting in zijn werk gaat. Alle vragen worden beantwoord.

Juli 2020: Start spreekuren fase 2

De projectconsulenten gaan door met spreekuren op afspraak. Wanneer ook huurders uit fase 2 een projectconsulent persoonlijk willen spreken kunnen zij bellen of mailen.

3 juli: Nieuwsbrief juli - aan alle huurders

In deze nieuwsbrief geven we - vlak voor de zomervakantie - meer informatie over de stand van zaken rond de huisbezoeken, de besluitvorming en de spreekuren.

16 juli: Nieuwsbrief juli - aan de buurt

In deze nieuwsbrief geven we meer informatie over het proces, het niet hebben houden van informatiebijeenkomsten gezien de aanhoudende corona maatregelen en dat we hun na de zomer willen bijpraten.

28 augustus 2020: Overleg met klankbordgroep

Een overleg heeft plaatsgevonden met de klankbordgroep, waarbij vragen zijn gesteld over de wijze van verstrekken SV-urgentie, de eigendomssituatie van Accres Real Estate alsmede het proces.

17 september 2020: Brief na de zomer - aan alle huurders

In deze brief praten we alle bewoners van de Peperstraat bij. We informeren over de stand van zaken. En vertellen wat bewoners de komende tijd kunnen verwachten op het gebied van huisbezoeken, peildatum en spreekuren.

5 oktober 2020: Reactie aan klankbordgroep

De klankbordgroep heeft per e-mail gevraagd om duidelijkheid te ontvangen over de eigendomssituatie van Accres Real Estate. Deze vragen hebben wij per e-mail beantwoord.

12 oktober 2020: Reactie aan klankbordgroep

Wij reageerden - om verwarring te voorkomen en een aantal feitelijke onjuistheden te benoemen - puntsgewijs op een aantal punten uit de brief van 7 oktober van de klankbordgroep.

14 oktober 2020: Vraag en antwoord huisbezoeken

Wij begrijpen dat het besluit om woningen in de Peperstraat te slopen ingrijpend is. En dat bewoners daarover allerlei vragen hebben. De projectconsulenten bieden daarom ondersteuning tijdens het proces van sloop-nieuwbouw. De belangrijkste vragen, naar voren gekomen tijdens de huisbezoeken, staan beschreven in een vraag en antwoord document te downloaden via de website www.vernieuwingpeperstraat.nl. Het overzicht met vraag en antwoord is inclusief begeleidende brief per post verstuurd aan de huurders van fase 1.

15 oktober 2020: Brief aan huurders fase 2

In deze brief hebben wij aangegeven een overzicht te hebben gemaakt van de meestgestelde vragen van bewoners tijdens de huisbezoeken van fase 1. Het overzicht met vraag en antwoord, is voor iedereen terug te vinden op www.vernieuwingpeperstraat.nl.

Eind oktober/begin november 2020: bijpraten huurders en buurt

Ondanks de corona maatregelen vinden wij het belangrijk om de huurders en de buurt bij te praten over de nieuwbouwplannen. We hebben een video gemaakt om de plannen te presenteren aan de buurt en bieden gelegenheid voor een (digitaal) spreekuur, zodat mensen hun vragen en/of opmerkingen kunnen geven op het plan.