

Verslag van,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Postbus 2643
1000 CP Amsterdam

020 621 43 33

info@lievendekey.nl
lievendekey.nl

Vergadering: Participatieavond over sociaal plan vernieuwing Maassluisstraat
Datum: 15 april 2025
Tijd: 19:00 uur
Locatie: Lola Lieven (Rodenijsstraat 43)
Notulist: Doede Jaarsma
Aanwezig: 69 huishoudens inclusief meerdere leden van de bewonerscommissie
Doede Jaarsma: gespreksleider en verslag
Karin Ammerlaan (bewonersbegeleider) van WOON!
Marjo Methorst van Arcade, de huurdersvereniging van Lieven de Key
Team van Lieven de Key: Mariette Adriaanssen (gebiedsontwikkelaar), Praveen
Kartaram (projectontwikkelaar) Yvonne Brekelmans (presentatie en
bewonersbegeleider), vier bewonersbegeleiders: Erik, Wendy, Remco & Floor,
René (beheerder) en Leonie de Jong (communicatie)
Gemeente Amsterdam: Maaïke Romans (projectmanager Maassluisstraat) en Sara
Khaloufi (beleidsadviseur wonen)

Woonstichting Lieven de Key wil de 240 sociale huurwoningen aan de Maassluisstraat vervangen door nieuwbouw. Op 15 april 2025 was er voor de bewoners een informatieavond over de start van het sociaal plan. Van deze presentatie en de vragen van de bewoners is dit verslag gemaakt.

1. Welkom

Doede heet de bewoners welkom. Deze avond geeft Yvonne, bewonersbegeleider bij Lieven de Key uitleg over het sociaal plan. Hierin gaat het over uw rechten en plichten in de volgende fase, wanneer er verhuisd moet gaan worden. Na de presentatie zijn er vijf bewonersbegeleiders en de beheerder van de gebouwen aanwezig voor al uw vragen. Ook is er een filmpje gemaakt, waarin alles nog eens goed wordt uitgelegd. Dit staat op de website maassluisstraat-amsterdam.nl.

2. Voor uw verhuizing worden veel dingen geregeld

Vanwege de vernieuwing van de Maassluisstraat moet u verhuizen. Dat heeft veel impact voor u als bewoner. Verhuizen is niet niks. Maar Lieven de Key gaat u daarbij begeleiden.

Dit jaar gaan we beginnen met het opstellen van het sociaal plan voor de Maassluisstraat. In een sociaal plan is opgenomen wat we voor u als bewoner hebben geregeld en welke afspraken er zijn gemaakt.

Het sociaal plan bestaat uit twee onderdelen:

De wettelijke kaders

Er is een hoop al geregeld door de Rijksoverheid óf door de gemeente Amsterdam:

- Huurrecht
- Huisvestingsverordening Amsterdam
- Amsterdamse Kaderafspraken

Afspraken tussen bewoners en Lieven de Key

Afspraken die we speciaal maken met u als bewoner van de Maassluisstraat. Dit doen we samen met de bewonerscommissie. Hier gaan we binnenkort mee starten.

Vanavond wordt uitleg gegeven over de wettelijke kaders die opgenomen zijn in het sociaal plan.



Lieven de Key

3. Sociaal plan

In het sociaal plan staan onderwerpen beschreven die belangrijk voor u zijn:

- a. Stadsvernieuwingsurgentie
- b. Passend toewijzen
- c. Verhuiskostenvergoeding
- d. Huurgewenning
- e. Regels voor uw kinderen

a. Stadsvernieuwingsurgentie

Er zijn veel woningzoekenden in Amsterdam, de wachttijden zijn lang. Omdat u moet verhuizen vanwege de sloop krijgt u een stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie kunt u reageren op alle woningen van alle corporaties in Amsterdam en krijgt u voorrang boven alle andere woningzoekenden. De urgentie is 18 maanden geldig.

Lieven de Key schrijft u in bij **Dak**. (Dat was vroeger Woningnet) Hierop staat het totale aanbod van sociale huurwoningen in Amsterdam. De inschrijving in Dak wordt betaald door Lieven de Key. Als u al een inschrijving heeft dan gebruiken wij die inschrijving en zullen wij de verlengkosten betalen.

Vraag: Moet je ingeschreven staan bij andere woningcorporaties om op hun woningaanbod te reageren?
Nee, dat hoeft niet meer. Alle corporaties werken nu samen in Dak.

Vraag: Moet ik me nu al inschrijven voor Dak?

*U mag zich altijd inschrijven bij **Dak**, maar in principe regelt Lieven de Key dat voor u. Als het zover is hebben we uiteraard hierover met u contact. Vanaf de peildatum betaalt Lieven de Key de inschrijfkosten.*

Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen geldt een maximale inkomensgrens. De inkomensgrens voor een stadsvernieuwingsurgentie bedraagt € 68.483 (prijspeil 2025). Deze inkomensgrens is bij stadsvernieuwingsurgentie wat hoger dan voor mensen die gewoon op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

Verdient u meer dan het maximale bedrag? Dan komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en zoekt Lieven de Key een woning voor u in de vrije sector.

Vraag: Tellen ook de inkomens van de kinderen mee in dit maximale bedrag?
Nee, het gaat om het belastbaar jaarinkomen van de hoofdbewoners.

b. Passend toewijzen

U kunt op alle woningen reageren op **Dak**, maar u moet wel rekening houden met passend toewijzen. U moet een woning zoeken die bij uw inkomen past en die bij uw gezinssamenstelling past. Dit zijn regels die door de Rijksoverheid zijn opgesteld. Er is helaas een enorme krapte op de woningmarkt. De woningen die er zijn moeten zo eerlijk mogelijk worden verdeeld. Dus goedkope woningen gaan naar mensen met een laag inkomen. Grote woningen gaan naar mensen met een groot gezin.

c. Verhuiskostenvergoeding

Verhuizen kost een hoop geld. Omdat u verplicht moet verhuizen krijgt u daarvoor een vergoeding. Het is een tegemoetkoming in de kosten die u maakt. Op dit moment bedraagt de vergoeding € 7.673 (prijspeil 2025). Deze vergoeding wordt per huishouden één keer uitbetaald, ook als je twee keer moet verhuizen. De vergoeding wordt ieder jaar op 1 maart opnieuw vastgesteld.

d. Huurtoeslag en huurgewenning

Als u naar een nieuwe woning verhuist, kan het zijn dat de huur van de nieuwe woning hoger is dan uw huidige huur. U kunt dan in aanmerking komen voor huurtoeslag. Als u hier niet in aanmerking voor komt, dan komt u misschien in aanmerking voor huurgewenning. Het woord zegt het al, u kunt dan in stapjes wennen aan de hogere huur. Het is een bijdrage voor 3 jaar, die langzaam wordt afgebouwd. Ook deze bijdrage bestaat enkel vanwege de verplichte verhuizing.

e. Kinderen

Ook voor uw kinderen wordt veel geregeld in het sociaal plan. Kinderen vanaf 23 jaar kunnen, als ze dat willen, zelf met voorrang verhuizen naar een andere woning. Uw kinderen tot en met 22 jaar kunnen gewoon met u meeverhuizen en tellen ook mee bij de grootte van uw huishouden.

De leeftijd van uw kinderen is dus belangrijk:

- Kinderen tot 23 jaar tellen mee bij uw huishouden,
- Kinderen vanaf 23 jaar kunnen zelf, onder bepaalde voorwaarden, in aanmerking komen voor een semi-urgentie als u zelf in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsstatus. Hiermee kunnen ze zelf op woningen reageren via Dak.

Normaal gesproken tellen alleen kinderen tot 18 jaar mee bij het huishouden wanneer je reageert via Dak. Maar voor mensen met een stadsvernieuwingsurgentie is die grens hoger. Kinderen tot en met 22 jaar tellen mee bij het huishouden. Zij kunnen gewoon met u meeverhuizen naar een andere woning. Dus als er in een advertentie op Dak staat dat de woning alleen is met kinderen tot 18 jaar, dan is dat voor een stadsvernieuwingsurgentie tot en met 22 jaar.

Vraag: Wat gebeurt er wanneer je kind 23 wordt na de peildatum?

Dit is een onderwerp dat we in het sociaal plan verder moeten uitwerken. Voor deze kinderen is wettelijk niks geregeld, dus daar moeten we in het sociaal plan afspraken over maken.

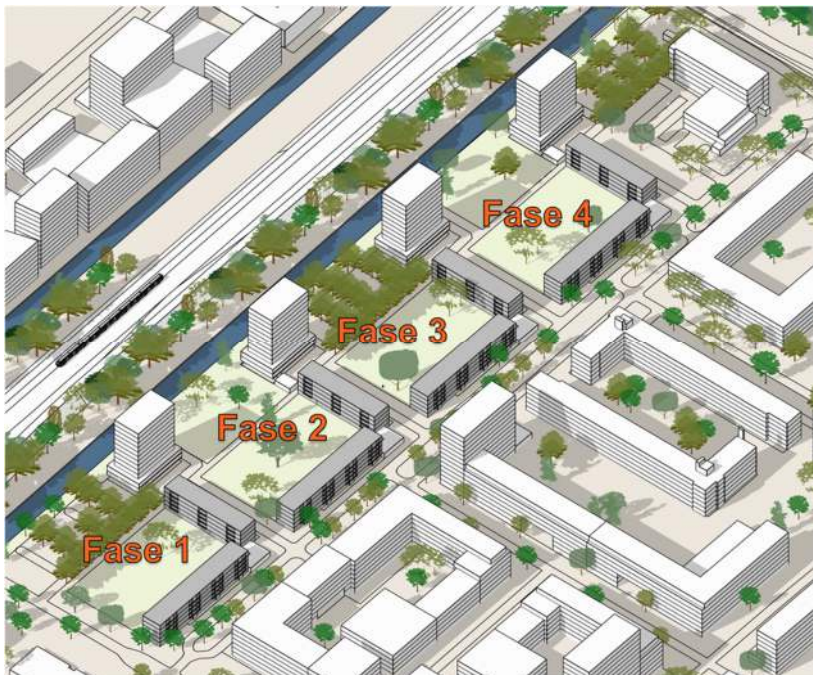
4. Peildatum

De stadsvernieuwingsurgentie gaat in als de gemeente Amsterdam een peildatum heeft afgegeven. De peildatum is een belangrijke datum, want dat is de startdatum voor alle regels en afspraken uit het sociaal plan en kunt u dus starten met zoeken naar een andere woning.

De peildatum wordt niet tegelijkertijd afgegeven voor alle blokken. Anders krijgen er veel te veel mensen in één keer een stadsvernieuwingsurgentie. We beginnen bij het blok aan de kant van de Vlaardingenlaan. Dat is de eerste fase en daarna zullen alle andere fasen volgen.

Indicatie van de peildatum per fase (let op: deze data kunnen nog vertragen):

- Fase 1 - juni 2026
- Fase 2 - september 2028
- Fase 3 - maart 2029
- Fase 4 - december 2030



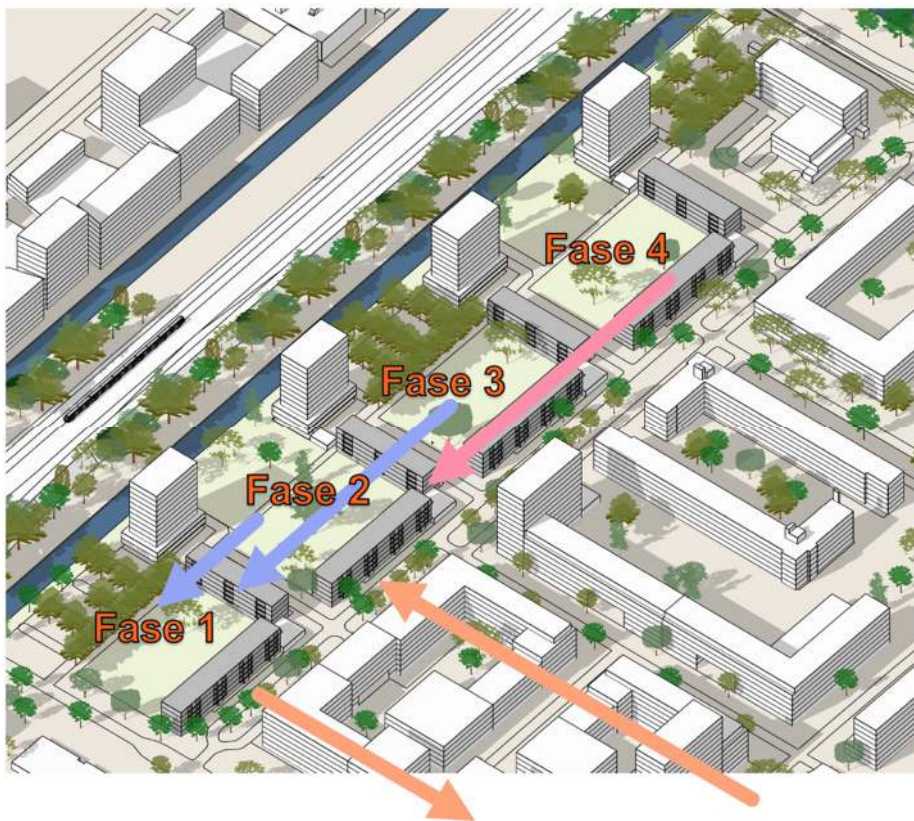
75% van de bewoners hoeft maar één keer te verhuizen

De vernieuwing wordt opgedeeld in 4 fasen. De planning is zo gemaakt dat 75% van de bewoners direct kan verhuizen naar de nieuwbouw.

- De bewoners van fase 1 (de kant van de Vlaardingenlaan) zijn het eerste aan de beurt.
- De bewoners van fase 1 verhuizen met hun stadsvernieuwingsurgentie naar een woning elders in Amsterdam.
- Bewoners van fase 2 tot en met 4 kunnen doorschuiven naar de nieuwbouw in de Maassluisstraat of ervoor kiezen om elders in Amsterdam een woning te zoeken met hun stadsvernieuwingsurgentie. Uw voorkeur kunt u tegen die tijd aangeven.
- Bewoners van fase 1 kunnen, als zij dat willen, terugkeren naar de Maassluisstraat zodra de nieuwbouw van fase 2 gereed is.

In dit kaartje wordt de planning voor de verhuizing uitgelegd.

- Fase 1 verhuist als eerste
- Fase 2 en 3 gaan naar nieuwbouw fase 1
- Fase 4 gaat naar nieuwbouw fase 2
- Fase 1 kan terug naar nieuwbouw fase 2



Vraag: bewoners van fase 1 moeten dus twee keer verhuizen en krijgen maar één keer verhuiskostenvergoeding?

Dat klopt inderdaad. Zij kunnen terugkeren zodra de nieuwbouw klaar is, maar krijgen net zoals alle stadsvernieuwingsurgenten één keer een vergoeding. Dit zijn de wettelijke regels. We gaan dit uiteraard ook bespreken met de bewonerscommissie.

Vraag: Wat gebeurt er als er bij het doorschuiven woningen leeg blijven?

Wanneer niet iedereen doorschuift en er woningen overblijven, dan gaan we uiteraard mensen uit latere fasen eerder aanschrijven dat ze kunnen verhuizen naar de nieuwbouw.

Vraag: Moet je verplicht doorschuiven naar de nieuwbouw?

Met uw stadsvernieuwingsurgentie kunt u ook naar een andere woning in Amsterdam verhuizen.

Vraag: Kan je ook naar Weesp verhuizen? Dat is ook gemeente Amsterdam!

De gemeente Weesp wil de eigen bewoners niet teleurstellen. Daarom reserveren ze een deel van de woningen voor mensen die oorspronkelijk uit Weesp komen. De overige woningen worden aangeboden via Dak en daar kunt u op reageren.

Vraag: Hoe snel gaat er gesloopt worden?

Pas wanneer iedereen is verhuisd, kan gestart worden met de sloop. Per fase zijn er 60 woningen. Iedereen heeft 18 maanden de tijd om te verhuizen. Dus na het afgeven van de peildatum duurt het zeker 18 maanden voordat de werkzaamheden starten.

Vraag: Hoe lang is de bouwtijd?

Ongeveer 2 jaar per fase.

Vraag: Kan ik al voordat de peildatum is afgegeven gaan verhuizen?

Dat kan, alleen heeft u dan geen stadsvernieuwingsurgentie en krijgt u ook geen verhuiskostenvergoeding. Maar u kunt gewoon via Dak reageren op woningen.

Vraag: Kunnen mensen uit fase 2 t/m 4 woningruil doen met bewoners van fase 1 zodat ze snel urgentie krijgen en kunnen verhuizen?

Dat is een goede vraag, daar kunnen we over nadenken.

5. Vervolgprocedure

Dit gaat er de komende tijd gebeuren:

a. Uitwerken Sociaal Plan

De komende tijd gaan we samen met uw bewonerscommissie het sociaal plan verder ontwikkelen. Dat zal dit jaar gaan gebeuren. Er zijn nog een hoop dingen niet bekend en daar gaan we nu aan werken. Bijvoorbeeld de doorstroombmogelijkheden naar de nieuwbouw, de planning en wat voor een soort woningen er komen? Wanneer het sociaal plan gereed is, maken we daar een boekje van voor u.

b. Woonwensenonderzoek

Samen met de bewonerscommissie stellen we de vragen op voor het woonwensenonderzoek. Daarmee starten we na de zomer. We laten een bureau het woonwensenonderzoek uitvoeren. Zodoende weten we precies wie er in de woningen woont en wat de woonwensen zijn van die bewoners?

c. Achterbanraadpleging

Als het sociaal plan helemaal klaar is, dan zal de bewonerscommissie haar achterban, dat bent u, raadplegen. Zij kunnen dat zelf organiseren of met een onafhankelijk bureau. U wordt dan gevraagd om aan te geven wat u vindt van het sociaal plan en van de nieuwbouw. De bewonerscommissie gaat ons, op basis van de resultaten, een advies geven. Dat is een belangrijk moment.

d. Peildatum aanvragen

Als laatste stap gaat Lieven de Key een peildatum aanvragen bij de gemeente. Zodra deze is afgegeven kunt u met voorrang gaan reageren op woningen in Dak. Iedereen kan dat zelf doen. Maar wanneer dat niet lukt, dan helpen wij daarmee.

Wij zijn er hier voor u

Er is nu alle ruimte voor uw individuele vragen. Er zijn vijf bewonersbegeleiders, de beheerder van het gebouw, de projectleiders van Lieven de Key en de gemeente Amsterdam aanwezig voor uw vragen. Ook zijn er mensen van de bewonerscommissie waar u mee in gesprek kunt gaan.

Wilt u de presentatie nog een keer bekijken? **Op de website staat een filmpje waarin Yvonne alles nog een keer uitlegt!**

We houden iedereen sowieso op de hoogte met nieuwsbrieven en informatieavonden.

Als u toch nog vragen heeft, blijf er niet bij rondlopen, maar kom naar ons toe.

Spreekuur iedere maandag in de Maassluisstraat 152 hs of bel via 020-6214333 of mail naar maassluisstraat@lievendekey.nl

Dinsdag 20 mei is de volgende bijeenkomst

Op dinsdag 20 mei organiseren we weer een buurtbijeenkomst. Dan gaat het over het concept stedenbouwkundig plan. Dit is de eerste stap in de besluitvorming hoe het ontwerp er uiteindelijk uit gaat zien. Daarna gaat er ook inspraak plaatsvinden! Dus het is een belangrijke datum!

NB: Data en bedragen in dit verslag zijn onder voorbehoud. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de avond hebben de medewerkers van Lieven de Key de volgende vragen van bewoners opgeschreven:

1. Worden jongeren met een tijdelijk contract ook meegenomen in het sociaal plan?
Jongeren die een contract hebben met een einddatum voor de start van de werkzaamheden vallen niet onder het sociaal plan. Deze jongeren moeten voor vervangende woonruimte zorgen. Jongeren met een contract dat afloopt na de start van de werkzaamheden, vallen wel onder het sociaal plan.
2. Wat zijn de mogelijkheden voor huurders met een hoog inkomen?
Mensen met een inkomen boven de maximale inkomensgrens van € 68.483 (prijsspeil 2025) kunnen naar een midden huur/vrije sector of koopwoning verhuizen.
3. Krijgen huurders die nu al een parkeervergunning hebben in de nieuwe situatie ook een parkeervergunning?
De gemeente Amsterdam geeft parkeervergunningen af. Voor bewoners die vanwege sloop gedwongen moeten verhuizen zijn speciale regels opgesteld. Zie: <https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-voor-bewoners/parkeervergunning-bij-herhuisvesting/>
4. Wanneer moeten huurders aangeven of ze definitief terug willen of niet?
Hier denken wij nog over na, u krijgt hiervoor nog lang de tijd.
5. Inwonende kinderen 18+. Kan Lieven de Key ook iets voor hun doen?
Kinderen tussen de 18 en 22 jaar kunnen meeverhuizen met ouders. Kinderen vanaf 23 jaar kunnen in sommige gevallen zelf in aanmerking komen voor een semi-urgentie.
6. Zijn er mogelijkheden om in het complex te blijven vanwege schoolgaande kinderen (iemand uit blok 1)?
Hier denken we nog over na.
7. Wat als iemand zwanger wordt na de peildatum? Kan je dan op zoek naar een grotere woning?
Een zwangerschap telt niet mee bij het bepalen van de gezinsgrootte. Het aantal kinderen wat u heeft op het moment van reageren op een woning op DAK is bepalend. Dus niet het aantal kinderen wat u op de peildatum heeft.
8. Wat als mensen gaan scheiden na de peildatum?
Er wordt één stadvernieuwingsurgentie per huishouden afgeven. Bij een scheiding bepaalt de rechter aan wie de woning, en dus de stadvernieuwingsurgentie, wordt toegewezen.
9. Met een Stadsvernieuwingsurgentie status geldt een hogere inkomensgrens (€ 68.483 in plaats van € 54.848, prijspeil 2025) voor een sociale huurwoning. Is er ook een hogere inkomensgrens voor de middenhuur?
Nee, voor de middenhuur geldt één inkomensgrens, namelijk € 78.477 (prijsspeil 2025).
10. Hoe gaat Lieven de Key om met kinderen boven 23 jaar van ouders die een inkomen hebben boven € 68.483 (prijsspeil 2025)? Bij een eerder huisbezoek is aangegeven dat kinderen dan toch een semi-status kunnen krijgen, maar dit blijkt nu niet meer zo te zijn.
Dit weten wij nog niet. Hier gaan wij over nadenken en bespreken tijdens de onderhandelingen met de Bewonerscommissie.