Memo 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

Aan:	Projectteam Maassluisstraat, team verhuurbeheer, team verhuuradministratie, Mt Wonen.
Datum	13 Januari 2026
Onderwerp	Maassluisstraat - Doorverhuizen bewoners fase 1 via 5% naar fase 2,3,4
Voor informatie:	Yvonne Brekelmans
Kopie aan:	
Van:	Yvonne Brekelmans

Ter informatie
Woningen die vanaf nu leegkomen in de Maassluisstraat fase 2,3 of 4 worden niet meer regulier geadverteerd op Mijndak, maar rechtstreeks via de 5% regeling aan de bewoners uit fase 1 aangeboden.

Korte inleiding
Het project Maassluisstraat (complex 2420701 en 2420601) bestaat uit 240 sociale huurwoningen verdeeld over 4 woonblokken.
De woningen zijn technisch in slechte staat en voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Zo is er schimmel, onvoldoende isolatie en is er asbest in constructieve onderdelen. De gemeente Amsterdam heeft het gebied van de Maassluisstraat aangewezen als verdichtingsgebied.

Woonstichting Lieven De Key en de gemeente Amsterdam hebben nu gezamenlijk een stedenbouwkundig plan en een investeringsnota voor de Maassluisstraat gemaakt. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woningen en de realisatie van een gemengd woonprogramma waarbij het aantal sociale huurwoningen uitbreidt van 240 naar 510 woningen (waaronder 8 rolstoelwoningen) Verder voorziet het in middenhuur en vrije sector, een nieuwe groene structuur met een buurtpark langs het spoor en verbeterde binnentuinen. Daarbij is duidelijk aandacht voor leefbaarheid, klimaatadaptatie en een toekomstbestendige openbare ruimte. Zowel de woningen als de leefomgeving worden aanzienlijk verbeterd, wat een groot voordeel is voor de zittende en toekomstige huurders.

Gevolgen voor huurders
Omdat de woningen worden gesloopt, is het noodzakelijk dat alle huurders verhuizen en de huurovereenkomsten ontbonden worden. De impact hiervan op bewoners is groot. Voor bewoners met een inkomen onder de inkomensgrens voor een sociale huurwoning is terugkeer naar een nieuwbouwwoning gegarandeerd.
Het projectteam Maassluisstraat heeft een plan van aanpak opgesteld. Voor dit plan zijn de complexen over 4 fases verdeeld. Dankzij dit plan van aanpak kunnen de bewoners van fase 2, 3 en 4 in 1x verhuizen naar een nieuwbouwwoning.
De bewoners van fase 1 zitten in een afwijkende positie. Omdat de woningen uit de 1e fase als eerste gesloopt gaan worden, moeten de bewoners eerst naar een andere woning verhuizen voordat zij kunnen terugkeren naar een nieuwbouwwoning. Voor een deel van de bewoners is dit geen probleem en zij zullen met een stadsvernieuwingsurgentie naar elders verhuizen. Maar er is een groep die teleurgesteld is omdat zij tweemaal moeten verhuizen om naar de nieuwbouw terug te kunnen keren. En meer nog leven zij in onzekerheid of ze wel in de buurt van de Maassluisstraat kunnen blijven wonen (zoals bijvoorbeeld mensen met schoolgaande kinderen).
Het projectteam heeft op de bewonersavond en via het woonwensenonderzoek geïnventariseerd of er onder de bewoners uit fase 1 interesse is om voorafgaand aan het afgeven van de peildatum binnen de Maassluisstraat te verhuizen. In totaal hebben 23 van de 60 bewoners interesse getoond. Dit is een aanzienlijk hogere interesse dan we hadden voorzien.

Verhuizen binnen de Maassluisstraat
Wat we gaan doen; woningen die nu leegkomen in de Maassluisstraat fase 2,3 of 4 niet meer regulier te verhuren, maar rechtstreeks via de 5% regeling aan de bewoners uit fase 1 aanbieden.

Lieven de Key

Voorwaarden bewoners:

- Voor deze woning tekenen de bewoners een nieuwe reguliere huurovereenkomst
- Bewoners nemen hun huidige huur mee en betalen geen waarborgsom en administratiekosten.
- Bewoners ontvangen een maatwerkvergoeding van €1500,00. Deze vergoeding is een vergoeding boven op de reguliere wettelijke verhuiskostenvergoeding, die bij een volgende verhuizing wordt uitgekeerd. Bewoners krijgen deze vergoeding omdat zij, in tegenstelling tot de bewoners uit de overige fases, 2x moeten verhuizen.

Voordelen bewoners:

- De bewoners blijven in de Maassluisstraat wonen. Dit is belangrijk voor bewoners met kinderen die in de buurt naar de basisschool gaan, voor bewoners die mantelzorg geven of krijgen aan/van mensen uit de buurt en voor ouderen die moeilijk aan een nieuwe woonomgeving kunnen wennen. Bij het toewijzen van een woning zal LDK deze criteria ook als volgorde voor toewijzing aanhouden.
- De bewoners die zijn verhuisd naar een nieuwe woning in fase 2,3 of 4 kunnen vanuit deze woning sneller doorschuiven naar een nieuwbouwwoning binnen het project.
- De bewoners ontvangen een maatwerkvergoeding van € 1500,00 voor deze eerste verhuizing. Voor deze vergoeding is budget vanuit het project gereserveerd.

Voordelen Lieven de Key:

- Met het aanbieden van deze verhuisregeling kweken wij veel goodwill onder de bewoners. Dit is belangrijk omdat een deel van de bewoners, vanwege slechte ervaringen in het verleden, weinig vertrouwen heeft in LDK. Deze houding van bewoners kan een belemmering zijn bij het opstellen van het sociaal plan en het verkrijgen van een positief advies.
- Elke woning die we op deze manier vrij krijgen in fase 1 bespoedigt de afhandeling voorafgaand aan de sloop.
- De woningen die door deze verhuisregeling in fase 1 leegkomen zal LDK tijdelijk verhuren aan economisch daklozen via de Regenbooggroep. Op deze manier blijven de woningen bewoond, zijn wij verzekerd van huurinkomsten en hoeven wij minder bewoners uit te plaatsen en minder verhuiskostenvergoeding te betalen. De Regenbooggroep zorgt namelijk dat alle bewoners die bij hen onder contract staan, voor de sloop zijn verhuisd.
- De woningen in fase 2,3 en 4 worden niet meer regulier verhuurd. Er komen geen nieuwe bewoners bij die uitgeplaatst moeten worden en recht hebben op een verhuiskostenvergoeding. Het uitplaatsen en herhuisvesten in andere projecten was zeer tijdrovend.

Aandachtspunten:

- Woningen verhuren op deze manier kost meer tijd omdat het afwijkt van het reguliere verhuurproces. De verhuurperiode loopt van heden tot aan de sloopdatum medio 3e kwartaal 2028.
- In woningen die leegkomen zo veel als mogelijk de vloerbedekking en gordijnen achterlaten door vertrokken bewoner.
- Aandragen en toewijzen van kandidaten gebeurt handmatig door het projectteam; we hebben een lijst met 23 geïnteresseerden. Deze personen worden collectief als project aangedragen bij de beoordelingscommissie van de 5%. De matching gebeurt vanuit het projectteam in samenwerking met maatwerkbegeleiding.
- Het daadwerkelijke aanbod van de woning loopt via de verhuuradministratie. Bij toewijzing wordt de verhoogde inkomensgrens voor stadsvernieuwingsurgenten gehanteerd.
- De bewoners moeten vooraf duidelijke informatie krijgen over hoe woningen worden toegewezen
- Hanteren opzegtermijn moet nog worden uitgewerkt. Bewoners betalen geen waarborgsom en administratiekosten voor de nieuwe woning.
- Budget vanuit het project reserveren voor het eventueel extra opknappen van de woningen, bijvoorbeeld het sauzen van de muren.

Betrokken partijen:

- Verhuuradministrateurs: Bijhouden leeggekomen woningen, verzamelen gegevens voor contractaanmaak, contract tekenen, huuropzegging verwerken.
- Verhuurbeheer: inspecties en opleveringen lege woningen.
- Exploitatiemanager: Behoud huidige huur mogelijk maken
- Beoordelingscommissie maatwerkregeling (5%)

- Programma’s en projecten wonen i.v.m. bijzondere contractvormen
- Projectteam Maassluisstraat: Aanwezig bij voorinspecties, aanleveren van kandidaten en aanspreekpunt voor de bewoners.

Met betrokken partijen is veelvuldig overleg geweest, betrokken partijen zijn akkoord en er zijn werkafspraken gemaakt.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting Lieven de Key

Yvonne Brekelmans
Projectmedewerker Programma's & Projecten Wonen