Verslag bewonersbijeenkomsten juni 2023
Vernieuwing Maassluisstraat

Woonstichting Lieven de Key wil de 240 sociale huurwoningen aan de Maassluisstraat gaan vernieuwen. Om de bewoners hierover te informeren en te betrekken bij het proces zijn vier informatiebijeenkomsten georganiseerd. De bijeenkomsten waren op:

- maandag 19 juni - Maassluisstraat 114-160
- woensdag 21 juni - Maassluisstraat 272-318
- dinsdag 27 juni - Maassluisstraat 430-476
- donderdag 29 juni - Maassluisstraat 588-634

Van deze bijeenkomsten is dit gezamenlijke verslag gemaakt.

Aanwezig

- Team van Lieven de Key Mariette Adriaanssen (gebiedsontwikkelaar), Praveen Kartaram (projectontwikkelaar), Jamila Belbachir en Remco Aardenburg (bewonersbegeleiders), Jeroen Bulterman (beheerder) en Leonie de Jong (communicatie)
- Projectteam Maassluiszone van de Gemeente Amsterdam
- Karin Ammerlaan (bewonersbegeleider) van WOON!
- Marjo Methorst van Arcade, de huurdersvereniging van Lieven de Key
- Doede Jaarsma: gespreksleider en verslag
- Per avond waren tussen de 25 en 40 bewoners aanwezig.

1. We staan helemaal aan het begin van het proces

Er is nu nog geen plan of ontwerp. In samenwerking met de bewoners willen we een plan maken. De woningen zijn in slechte staat. Dit is het moment om de buurt te versterken. Lieven de Key wil daarom verder kijken dan alleen het vernieuwen van de woningen. Met het project willen we de volgende doelen bereiken:

- Betere woningen voor de bewoners.
- Extra woningen bouwen. De gemeente heeft een woningprogramma neergelegd. Er moeten meer woningen komen in de Maassluisstraat. Ook moet er meer verscheidenheid in de woningen komen zowel in grootte als in prijsstelling.
- De kwaliteit van de binnentuinen verbeteren.
- Met elkaar kijken of en zo ja welke extra voorzieningen er nodig zijn in de straat. Bijvoorbeeld een gezamenlijke ruimte voor ontmoeting of bedrijfsruimtes.

De gemeente Amsterdam is betrokken bij de ontwikkeling van de Maassluisstraat. Beatrijs Lont, projectmanager gemeente: **“**De gemeente gaat kijken naar de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen in de buurt. We gaan graag met de bewoners in gesprek over ideeën wat er beter kan of anders zou moeten. Zoals bijvoorbeeld speelvoorzieningen of sport. De gemeente heeft een webpagina voor dit project: www.amsterdam.nl/maassluiszone. Hierop is informatie te vinden over het gebied en de contactgegevens van het projectteam van de gemeente.”

2. Samenwerken aan een plan om de buurt te verbeteren

De woningen aan de Maassluisstraat zijn gebouwd in 1961/1962 en zijn verouderd. Er is een grootschalige aanpak nodig om de woningen de woonkwaliteit van nu te geven. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de vernieuwing:

- sloop/nieuwbouw,
- slopen tot het betonnen casco en daarin nieuwe woningen bouwen.

Er kunnen verschillende argumenten zijn om voor één van de varianten te kiezen, bijvoorbeeld duurzaamheid/woongeluk/leefomgeving/gezondheid. Hierover gaan we in het najaar met elkaar in gesprek.

In 2010 is er al een keer een sloop- nieuwbouwplan gemaakt. Dat is toen door de crisis niet doorgegaan. Het plan van toen kunnen we niet zomaar weer uit de kast halen en gaan bouwen. De tijden zijn veranderd. Er zijn andere eisen waar de woningen aan moeten voldoen en de woonwensen zijn veranderd. We beginnen daarom opnieuw en doen het nu ook anders. We presenteren geen kant en klaar plan waarop jullie kunnen reageren. We willen dit plan samen met de bewoners maken. De Bewoners Commissie krijgt hierin een grote rol.

Vragen

- Als het casco blijft staan, hoe wordt er dan omgegaan met het asbest dat in de woningen zit?
  Reactie: *De wanden en vloeren gaan we in dat geval helemaal inpakken, zodat er geen asbest kan vrijkomen. Er wordt gezorgd dat er wel gewoon spullen kunnen worden opgehangen.*
- Zou het ook nog een renovatie kunnen worden?
  Reactie: *Renovatie is niet meer mogelijk omdat we voor een betere kwaliteit van wonen willen gaanin verband met duurzaamheid en het behalen van betere energielabels. We gaan voor nieuwbouwkwaliteit.*

3. Er komen extra woningen in de Maassluisstraat

In Amsterdam is een groot woningtekort. Er is heel veel behoefte aan nieuwe woningen. Ook in Stadsdeel Nieuw-West moeten veel extra woningen komen. Daarom wil de gemeente dat we meer woningen bouwen in de Maassluisstraat dan de 240 sociale huurwoningen die er nu zijn. Die extra woningen bestaan uit sociale huur, midden huur en vrije sector woningen. Deze nieuwbouw komt in de tuinen en misschien bovenop de bestaande bouw.

Vragen

- Gaat er ook boven op onze woningen gebouwd worden?
  Reactie: *het bestemmingsplan staat zes verdiepingen toe. Er kunnen dus nog één of twee verdiepingen extra worden gebouwd.*
- Wanneer je wilt doorverhuizen naar een koopwoning, krijg je daar dan voorrang op?
  Reactie: *Lieven de Key gaat de koopwoningen niet zelf bouwen. Dus daar kunnen we nu nog niks over zeggen. Maar we nemen deze vraag mee wanneer we zover zijn.*
- De nieuwbouw komt dicht op de metrolijn. Hoe zit het met geluidsoverlast?
  Reactie: *We moeten aan de geluidsnormen voldoen. Er komt dus geluidsisolatie. Maar we gaan de woningen ook zo indelen dat de rustige functies, bijvoorbeeld slaapkamers, aan de rustige kant komen te liggen.*

4. Alle bewoners met een vast huurcontract kunnen in de Maassluisstraat blijven wonen

In de Maassluisstraat komen alleen maar sociale huurwoningen met vaste contracten. Er komen in het nieuwe plan geen jongerenwoningen met tijdelijke contracten. Er komt mogelijk een uitzondering voor de "oudere" kinderen die nu nog thuis wonen. Dit zijn we aan het onderzoeken.

Iedereen die nu met een vast huurcontract in de Maassluisstraat woont, kan in de Maassluisstraat blijven wonen. Je kunt er ook voor kiezen om als stadsvernieuwingsurgent te gaan zoeken naar een nieuwe plek in de stad als je dat graag wilt. Het duurt nog wel een tijdje voordat we zover zijn dat de urgentie wordt afgegeven. Een urgentie krijg je op het moment dat de peildatum bekend is. De

peildatum kunnen we aanvragen bij de gemeente zodra 70% van alle bewoners akkoord zijn met het plan.

In de zomer gaan de bewonersbegeleiders Jamila en Remco afspraken maken met alle bewoners voor een huisbezoek. Ze gaan kijken hoe jullie wonen, hoe groot het gezin is, en of er privéomstandigheden zijn waar we rekening mee moeten houden, bijvoorbeeld mensen die een lift nodig hebben. Deze informatie is nodig om het woningprogramma te maken. Elke (hoofd)bewoner met een vast contract krijgt straks een passende woning aangeboden.

Vragen
- Wanneer je alleen woont, krijg je dan een woning met vergelijkbare oppervlakte?
  Reactie: *De regel is om passend toe te wijzen. Daar zijn de huisbezoeken voor.*
- Ik heb nu een woning met een tuin, kan ik voorkeuren opgeven voor het type nieuwe woning?
  Reactie: *U mag altijd uw voorkeur uitspreken. Echter kunnen we niet beloven dat we hier aan kunnen voldoen.*
- Kunnen mijn kinderen straks een eigen woning krijgen omdat ze 18 jaar of ouder zijn?
  Reactie: *Alle inwonende kinderen vanaf 21 jaar die altijd thuis hebben gewoond krijgen een semi-urgentie waarmee ze op zoek kunnen naar een eigen woning. Wanneer de kinderen tussen de 18 en 21 jaar zijn wordt het maatwerk. Dat bekijken we tijdens de huisbezoeken die deze zomer plaatsvinden. Uiteindelijk is uw situatie op het moment van de verhuizing maatgevend.*
- Wanneer wordt bepaald of ik voor een woning in aanmerking kom?
  Reactie: *er zijn twee toetsingsmomenten waarop wordt gekeken voor welke woning u in aanmerking komt; de eerste is bij het afgeven van de SV-urgentie en de tweede toetsing is bij het opstellen van het nieuwe huurcontract.*

5. U hoeft maar één keer te verhuizen

Het idee is dat iedereen meer één keer hoeft te verhuizen. Omdat we meer woningen gaan bouwen kunnen we bewoners namelijk laten doorverhuizen naar een nieuwe woning. We beginnen met nieuwbouw waar de eerste mensen naartoe kunnen verhuizen. Het gebouw dat dan leegkomt wordt daarna aangepakt. In een aantal fasen kan iedereen verhuizen naar een nieuwe woning. Het is nog niet duidelijk aan welke kant we gaan beginnen met bouwen; dit kan aan de Vlaardingenlaan zijn maar ook vanaf de Heemstedestraat. Als het stedenbouwkundig ontwerp klaar is kunnen we daar een uitspraak over doen. Dit is afhankelijk van de staat van de bestaande gebouwen maar ook van het programma dat we gaan maken.
Normaal ga je als bewoners bij een dergelijk traject naar een tijdelijke wisselwoning, dat is hier niet nodig verwachten we. Uiteraard krijgt iedereen, die daar recht op heeft, een verhuiskostenvergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks vastgesteld door de overheid.

Vragen van bewoners
- Kunnen we ook weer terugkeren naar onze eigen woning?
  Reactie: *Het idee is dat u maar één keer gaat verhuizen, dus in principe niet.*
- Komen er wel genoeg sociale huurwoningen voor iedereen?
  Reactie: *Er komen meer sociale huurwoningen dan er nu zijn.*
- Aan welke kant van de Maassluisstraat willen jullie beginnen?
  Reactie: *Dat moeten we nog besluiten.*
- Gaan jullie bij verhuizing alleen nog maar tijdelijke contracten aanbieden wanneer een woning leeg komt?
  Reactie: *Vanaf het moment dat er een officieel akkoord is van de bewoners op het plan, dan kunnen we dat gaan doen. Dan geeft de gemeente ook een peildatum af. Tot dat moment blijven we gewone contracten aanbieden. Wel vertellen we vanaf nu aan nieuwe huurders dat deze plannen er zijn.*

- Ik heb een tijdelijk contract uit 2011, moet ik straks de woning uit bij de vernieuwing?
  Reactie: *Er is een tijdje gewerkt met tijdelijke contracten vanwege de sloopplannen waar in 2010 aan was gewerkt. Die tijdelijke contracten zijn allemaal omgezet naar vaste huurcontracten.*
- Hoe werkt het als je nu meer verdient dan toen je hier begon te huren?
  Reactie: *Hiervoor zijn de toewijzingsregels van toepassing. Voor een sociale huurwoning mag u, op dit moment, niet meer verdienen dan € 60.414. Er zijn twee momenten wanneer het getoetst wordt: Het moment van toekenning van de stadsvernieuwingsurgentie en later bij de toewijzing van de woning. In dat geval zoeken we met u een oplossing in de midden huur.*
- Tellen je kinderen mee in het verzamelinkomen voor de peildatum straks?
  Reactie: *Het inkomen van de thuiswonenden kinderen telt niet mee.*

6. Er komen straks ook woningen voor grote gezinnen

Nu zijn de woningen 40 tot 70 m^2 groot. Er komen straks ook sociale huurwoningen van 95 m^2 voor grote gezinnen. Het totale aanbod van sociale huurwoningen in het plan krijgt een variatie van 40 tot 95 m2.

Vragen:

- Hoeveel woningen komen er per categorie? Hoeveel van 60 m^2, hoeveel van 70 m^2, etc.
  Reactie: *Dat is nu nog niet te zeggen. We gaan eerst met iedereen in gesprek om te kijken wat de woonbehoefte is.*
- Komen er wel genoeg grote woningen voor grote gezinnen?
  Reactie: *Door de huisbezoeken krijgen we een beter beeld van de woningen die nodig zijn. Maar soms is het maatwerk. Bijvoorbeeld wanneer er oudere kinderen nog thuis wonen.*

7. Parkeren

Iedereen die nu een parkeervergunning heeft, houdt deze vergunning.

- Komen er ook parkeergarages?
  Reactie: *Vanuit gemeentebeleid moet voor nieuwbouw van vrije sector woningen parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd; dit betekent dat er in het plan een parkeergarage wordt gerealiseerd. Afhankelijk van de wensen uit de buurt kunnen we die garage vergroten of niet.*
- Hoe zit het met de parkeerregels en normen?
  Reactie: *Als u nu een parkeervergunning heeft kunt u die meenemen naar de nieuwe woning. Nieuwe bewoners kunnen geen parkeervergunning meer krijgen omdat de gemeente werkt aan een autoluwe stad.*
- Wat als ik nu een garagebox huur voor mijn auto en geen parkeervergunning heb?
  Reactie: *Dat moeten we nog bekijken. U kunt dit aangeven tijdens het huisbezoek. Dan nemen we dat als wens mee. We kunnen echter nog niet garanderen dat we die kunnen verwerken in het plan.*

8. Bewonerscommissie oprichten

Er is nu nog geen bewonerscommissie. Het is heel belangrijk bij een dergelijk proces dat deze er gaat komen. De bewonerscommissie is gesprekspartner voor Lieven de Key. In overleg met de bewonerscommissie gaan we bijvoorbeeld het sociaal plan opstellen. De commissie wordt inhoudelijk ondersteund door WOON! en huurdersvereniging Arcade. Het zou mooi zijn dat er in de commissie een vertegenwoordiging is vanuit alle vier de gebouwen.

Karin van stichting !Woon “Met een bewonerscommissie sta je als huurders sterker bij renovatie of sloop-nieuwbouw. Je hebt eerder inzage in de plannen. Je adviseert de corporatie en als het goed is luistert de corporatie ook naar jullie. Jullie organiseren zelf ook een bewonersavonden, buiten de corporatie om, om de achterban te informeren. Een bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie personen maar kan ook uit meer mensen bestaan. Er is geen maximum voor bepaald maar een hele grote commissie is meestal niet zo efficiënt.

Jullie vergaderen met een projectcommissie van Lieven de Key. Er wordt gewerkt volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. !Woon ondersteunt de bewonerscommissie maar je moet ook zelf aan het werk als lid van de bewonerscommissie."

Vragen

- Hoe vaak komt de bewonerscommissie bij elkaar?
  Reactie: *Meestal eens in de 4 tot 6 weken. Afhankelijk van de fase waarin het traject zich bevindt. De bewonerscommissie overlegt meestal eerst zelf voor een overleg met de corporatie. Dan is er met WOON! nog een vooroverleg waarin we jullie adviseren en dan het overleg met de corporatie. In de beginperiode zal het intensief zijn. Als het plan helder is wordt het wat rustiger. Kort voor de start van de bouw of sloop kan het weer wat meer werk zijn.*
- Hoeveel tijd ben je bezig met de bewonerscommissie als lid?
  Reactie: *Dat hangt een beetje af van hoe actief je bent, maar als je het echt goed wilt doen ben je er toch wel een paar uur per week mee bezig.*

9. Meer kwaliteit toevoegen aan de tuinen

De huidige tuinen worden nu niet of nauwelijks gebruikt. De tuinen zijn op dit moment vooral van waarde als kijktuin. Die tuinen willen we graag in overleg met jullie meer gebruikskwaliteit geven. Misschien is er behoefte aan een moestuin of speeltoestellen voor kinderen, bankjes om er te verblijven of een wandelroute om te dwalen van de ene naar de andere tuin.
Door de nieuwbouw worden de tuinen kleiner, daarom willen we de kwaliteit van de tuinen verbeteren.

Vragen/ reacties

- Ik heb liever een grotere tuin dan nieuwbouw waar ik op uitkijk.
  Reactie: *Dit snappen we, maar de ruimte in Amsterdam is beperkt. Veel mensen wonen graag in een grote stad. Met alleen woningen boven op de bestaande bouw voldoen we niet aan de 7.500 woningen die er wettelijk per jaar bijgebouwd moeten worden. De tuinen worden nu weinig gebruikt. Met de nieuwe ontwerpen willen we hier verandering in brengen. Zodat er naast de zichtkwaliteit ook verblijfskwaliteit is.*
- De tuinen vind ik vooral belangrijk om naar te kijken. Het is mijn uitzicht, ik hoef ze niet te gebruiken.
  Reactie: *We zullen bij het ontwerp van de tuinen zeker ook op de waarde als kijktuin blijven letten. Het toevoegen van gebruiksfuncties in de tuin moeten de mooie groene beleving vanuit de woning natuurlijk niet schaden. Ook is het zo dat er bewoners zijn die wel behoefte hebben aan het gebruiken van de buitenruimte.*

10. Onderhoud aan de gebouwen en reparaties gaan gewoon door

Het reguliere onderhoud gaat door tot de peildatum. Ook reparatieverzoeken worden gewoon opgepakt. Dus wanneer er iets kapot is, dan moet u dat blijven melden.

Vragen/reacties

- Ik heb schimmel in mijn huis en dat wordt niet weggehaald omdat er vernieuwingsplannen zijn, wordt er gezegd.
- **Reactie:** *Het is de bedoeling dat klachten gewoon worden afgehandeld tot het moment van de peildatum.*
- Waarom krijgen we nog wel huurverhogingen terwijl onze huizen van slechte kwaliteit zijn?
  R**eactie:** *Dit is een standaard procedure waar wij als projectteam geen invloed op hebben. Als u van mening bent dat de huurverhoging onterecht is kunt u bezwaar maken. De jaarlijkse inflatiecorrectie stopt zodra er een peildatum is afgegeven door de gemeente.*

11. Planning van de vernieuwing

- Deze zomer gaan bewonersbegeleiders Jamila en Remco met iedereen een afspraak voor een huisbezoek maken.
- In september gaan we de bewonerscommissie oprichten.
- In september wordt ook gestart met het stedenbouwkundige ontwerp. Hoe gaan we alles indelen, waar komt de nieuwbouw, wat wordt de sfeer van de buurt.
- In het najaar komen er themabijeenkomsten per onderwerp. Dan gaan we ook al de eerste ideeën bespreken.

Als het lukt om eind 2023 het stedenbouwkundig plan af te ronden kunnen we verder met de volgende onderdelen:

- In januari 2024 willen we starten met de architectenselectie, die de gebouwen gaat ontwerpen.
- Begin 2024 hopen we een voorlopig ontwerp van een architect te presenteren.
- Begin 2025 komen we dan jullie akkoord vragen op het plan en moet ook het sociaal plan klaar zijn. Dan komt er een peildatum van de gemeente en krijg je ook de stadsvernieuwingsurgentie. Je zou dan ook naar een andere plek kunnen verhuizen in de stad.
- In 2025 kan dan ook de omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- Begin 2026 kunnen we dan beginnen met bouwen. Dat gaat in een aantal fasen.

Voorwaarde voor bovengenoemde planning is wel dat de voortgang in de samenwerking soepel verloopt. We kunnen deze planning dus niet geheel garanderen. De planning zal bij afronding van elke fase weer opnieuw worden bijgesteld.

Vragen van bewoners

- Gaat het plan dit keer wel door? Of bestaat de kans dat het weer wordt afgeblazen als er weer een crisis komt?
  Reactie: *We hebben goedkeuring van de directie om met de bewoners een plan te gaan ontwikkelen. We zijn vastbesloten het nu wel te laten slagen. Er is echter nooit met zekerheid te voorspellen wat er nog voor ontwikkelingen of tegenslagen op ons pad komen.*
- Er moet haast gemaakt worden
  Reactie: *Het gaat best wel een tijd duren, want het zijn ingewikkelde processen met wettelijke termijnen. We doen ons best om het zo spoedig mogelijk te realiseren.*
- Krijgt iedereen in één keer stadsvernieuwingsurgentie, of gaat dat per blok?
  Reactie: *We moeten dat met de gemeente overleggen. De verwachting is dat dit per blok wordt uitgegeven omdat de urgentie voor een periode van 1,5 jaar wordt uitgegeven en moet aansluiten op de datum dat u uit uw woning moet in verband met de sloop.*