Gekwalificeerd advies

Projectcommissie Paulus van Hemert blok te Amsterdam
Secretaris Sofia Abbach, namens de voorzitter Jamal Ouarghi
Paulus van Hemertstraat
1064 LK Amsterdam

Woningbouwvereniging Stadgenoot
t.a.v. Mike Hoeksema, Programma medewerker
Sarphatistraat 410
1018GW Amsterdam

Betreft: Advies op het sociaal plan t.b.v. de sloop van De Paulus van Hemertstraat 2 t/m 32 (even) en Burgermeester van Leeuwenlaan 1 t/m 51 (oneven), met ontbinding van huurcontract.

Amsterdam, 20 december 2025

Geachte heer Hoeksema,

In November jl. heeft u ons mondeling verzocht om ten aanzien van de voorgenomen sloopplannen, van de hierboven genoemde woningen aan De Paulus van Hemertstraat en Burgermeester van Leeuwenlaan conform de Amsterdamse kaderafspraken, een gekwalificeerd advies uit te brengen, naar aanleiding van het sociaal plan en de bewonersraadpleging. Stadgenoot is voornemens de woningen te slopen en hiervoor meer woningen terug te bouwen.

De bewonerscommissie heeft hiervoor een bewonersraadpleging en Stadgenoot heeft verschillende bewonersavonden gehouden. bewonersavond gehouden. Tijdens de bewonersraadpleging heeft de commissie meerdere vragen gesteld over zaken, waar zij informatie over nodig hadden om tot een goed advies te komen.

Betreffende woningen
De bovengenoemde woningen zijn gesitueerd in Nieuw-West, Slotermeer- West (Confucius-buurt). De woningen zijn gestapeld en hebben 4 verdiepingen (inclusief de plint) en een zolder verdieping, zogenoemd appartementen. De woningen worden gesloopt, daarvoor in de plaats komen meer nieuwbouwwoningen. Er worden appartementen en maisonnettes terug gebouwd. Stadgenoot heeft de voorbereidingen getroffen tot het maken van de plannen om de woningen te slopen, die plannen staan beschreven in het sociaal plan. De bewonerscommissie is hiervan op de hoogte gebracht.

Gekwalificeerd advies
Als uitvloeisel van de kaderafspraken, is de bewonerscommissie gevraagd om een gekwalificeerd advies uit te brengen over het sociaal plan. Hierbij zijn wij geadviseerd door Karin Ammerlaan van stichting !WOON en heeft de commissie voor de raadpleging, gebruik gemaakt van de expertise voor de raadpleging van Edwin de Jong van !WOON.

Draagvlakmeting sociaal plan
Aan de hand van een vragenlijst heeft Edwin van !WOON de bewoners gevraagd naar hun mening over het sociaal plan. In totaal hebben 55 (81%) bewoners van de 68 gereageerd op de vragenlijst van !WOON. Uit het onderzoek kwam naar voren dat alle bewoners die hebben gereageerd (respondenten), op de hoogte zijn van de plannen van Stadgenoot. Niet iedereen heeft het sociaal plan ontvangen of gelezen.

Informatie verstrekking
Van de respondenten vindt 29% dat Stadgenoot de bewoners voldoende en helder informeert, 53% is neutraal en 16% vindt dat Stadgenoot de bewoners niet voldoende informeert.

Terug verhuizen naar de Paulus van Hemert

Op de vraag wat de bewoners ervan vinden dat zij moeten verhuizen naar een andere woning en daarna mits passend, kunnen terug verhuizen naar nieuwbouw aan de Paulus van Hemert was 44 het mee eens, 38 % was neutraal en 9% hebben aangegeven het niet eens te zijn.

Verhuismogelijkheden
Op de vraag welke mogelijkheid om te verhuizen de bewoners zouden kiezen, geeft 16% aan dat zij naar de zelfde plek terug willen verhuizen. Verhuizen naar een andere woning in N-W met behulp van een stadsvernieuwingsurgentie, is door 11% gekozen. Voor verhuizen naar een ander stadsdeel, koos 16%. Verhuizen naar de nieuwbouwwoningen van Stadgenoot op de TAK-locatie, koos 33% voor, 18% procent wist het nog niet.

Meepraten over het ontwerp van de nieuwbouw
Op de vraag of men wil meedenken over het ontwerp van de Paulus van Hemertstraat. Heeft 25% aangegeven graag mee te willen denken, 16% ook als zij daar tijd voor hebben en 15% misschien. De reden dat veel bewoners willen meedenken is omdat zij vinden dat er geen rekening wordt gehouden met grote gezinnen, er worden te veel kleine woningen gebouwd, volgens bewoners. Ook willen zij meedenken om dat zij willen weten waar zij straks naar terug kunnen verhuizen in de nieuwbouw aan de Paulus van Hemertstraat.

Tevredenheid over verhuizing vanwege sloop
Op de vraag hoe tevreden bewoners waren over de mogelijkheid om naar een andere woning te verhuizen omdat de huidige woning wordt gesloopt. Heeft 44% aangegeven tevreden te zijn, 38% gaf aan neutraal hierin te staan en 9% is ontevreden net als dat 9% geen mening hierover heeft.

Hulp nodig bij het zoeken naar een woning of met verhuizen
Op de vraag of de bewoners hulp denken nodig te hebben bij het zoeken naar een woning of met verhuizen. Heeft 51% aan gegeven dit nodig te hebben, als reden gaf men op de hoge leeftijd, gezondheid, denkt geen passende woning of benedenwoning te kunnen vinden. Misschien, weet ik nog niet heeft 47% aangegeven. Maar 2% denkt alles zelf te kunnen.

Wat vinden bewoners van het gehele sociaal plan?
Daarover heeft 42% aangegeven het sociaal plan **goed** te vinden, 49% is neutraal en vindt het niet goed maar ook niet slecht. 4% vindt het plan over het algemeen slecht. Wat de bewoners er goed aan vonden was dat zij met voorrang naar de TAK-locatie kunnen verhuizen, het is duidelijk geschreven, goede hulp ook financieel. Wat bewoners er minder aan vinden is, er komt geen extra vergoeding voor elektrisch koken, missen nog de uitleg hoe mensen geholpen worden, weet niet hoe ze een nieuwe woning moeten zoeken.

Overige opmerkingen
Wil graag een benedenwoning met behoud van huidige huur, recht op parkeer vergunning moet blijven na verhuizing, wil graag naar grotere woning, bewonerscommissie onzichtbaar, wil niet van een oude woning naar een andere oude woning verhuizen, wil geholpen worden met verhuizen naar het centrum van Amsterdam.

Advies van de commissie
Bij het geven van een positief advies over het sociaal plan, geldt dat het merendeel van de reguliere huurders moet instemmen met het sociaal plan of het een goed sociaal plan vinden. Deze meerderheid is niet eenduidig behaald. De meeste bewoners (49%) die gereageerd hebben zijn neutraal, volgens de commissie komt dit niet omdat zij het plan slecht vinden maar meer door de onzekerheid die naar voren komt uit de antwoorden. 42% vinden het sociaal plan goed. Slechts 4% vind het sociaal plan slecht.

De commissie heeft besloten om een **Positief** gekwalificeerd advies af te geven. De commissie is deze mening toegedaan omdat de commissie vindt dat zij hun best hebben gedaan om tot een goed plan te komen en dat zij daarmee veel hebben bereikt. Wij zien ook aanbevelingen terug uit het voorkeursscenario. Stadgenoot heeft naar onze mening haar best gedaan om de verhuizing naar de Tak-locatie mogelijk te maken, door de peildatum te verschuiven en de mogelijkheid om door te schuiven naar de TAK-locatie goed mogelijk te maken. Wij begrijpen ook de onzekerheid en zorgen van de bewoners, die komen terug in onze adviezen.

Duur van het participatie traject

De commissie betreurt het feit dat het traject onnodig lang heeft geduurd omdat in het begin, Stadgenoot het plan opperde om de woningen te renoveren in onbewoonde staat, daar is later twijfel over ontstaan maar om tot een uiteindelijk duidelijk plan te komen, is er veel tijd verstreken. Een tijd waarin de commissie en de bewoners veel onduidelijkheid en onzekerheid hebben ondervonden. Wij geven Stadgenoot daarom als advies mee, om in de toekomst plannen beter uit te denken en betere vooronderzoeken te doen. Dit is beter voor de gemoedrust van de bewoners en voor de relatie en vertrouwen tussen Stadgenoot en bewoners.

Puntsgewijze advisering:

Wij adviseren Stadgenoot het volgende:

Aanvraag peildatum
Omdat het nog steeds 100% vaststaat, wanneer er kan gestart worden aan de bouw van de TAK-locatie, adviseert de commissie hierin rekening te houden met de aanvraag van de peildatum. Er is uit het onderzoek gebleken dat veel bewoners naar de TAK-locatie willen doorverhuizen maar onzeker zijn of dit ook daadwerkelijk gaat lukken. Ook adviseren wij om de peildatum te verlengen als blijkt dat de oplevering van de woningen in de TAK-locatie niet aansluit op de peildatum. Dit om te voorkomen dat Stadgenoot de toezegging om de bewoners de mogelijkheid (mits passend) te geven om naar de nieuwbouw van de TAK-locatie de verhuizen, na kan komen.

Nieuwbouw Struijckenkade

Omdat er waarschijnlijk niet genoeg grote woningen zijn voor grote gezinnen in de TAK-locatie adviseert de commissie om de mogelijk om door te verhuizen naar de Struijckenkade, of een andere locatie van Stadgenoot of andere corporatie, open te houden.

Nieuwbouwplannen en plattegronden Paulus v Hemertstraat en TAK_lokatie

Wij adviseren Stadgenoot om de nieuwbouwplannen aan de Paulus van Hemert, bekend te maken en de bewoners erbij te betrekken en te laten meedenken zodat de woningen geschikt zijn voor de huidige bewoners. Je kunt dan denken aan:

- Dat er meer grotere woningen gebouwd worden
- Betaalbare woningen voor de huidige bewoners die daarvoor in aanmerking komen, doormiddel van passend toewijzen
- De plattegronden van de TAK-locatie duidelijk kenbaar te maken bij de bewoners zodat zij meer een beeld krijgen van wat voor woningen er gebouwd worden, hoe groot ze zijn en wat de indeling is. Wij hebben nu het gevoel dat dit expres voor ons vaag gehouden wordt.
- Het betrekken van alle bewoners bij de nieuwbouwplannen
  Het artikel 'Betrek bewoners beter bij beslissing over sloop of renovatie huurhuis' dat gepubliceerd werd door de Nationale Ombudsman op 11 juni jl. en de nota aan het Ministerie van BZK van 18 april jl. met als onderwerp 'Nationale sloop- en renovatiestatuut en beantwoording Kamervragen' geeft aan dat bewoners en kinderen niet worden gehoord en betrokken bij sloop- en ingrijpende renovatieplannen. Aangezien de plannen van Stadgenoot ook verstrekkende gevolgen heeft voor ons allen, willen wij dat ook wij allen hierin een stem krijgen.

Stadsvernieuwingsurgentie

Uit de bewoners raadpleging is gebleken dat veel bewoners onzeker zijn over hoe zij aan een andere woning moeten komen. Dit komt omdat veel mensen niet weten hoe het werkt, sommige geen internet hebben of weten dat er niet veel geschikte woning op DAK staan. Wij adviseren daarom dat de woonbegeleiders, kort na het afgeven van de peildatum langs de bewoners gaan en de bewoners duidelijkheid geven over wat de mogelijkheden zijn en hoe zij voor een andere woning in aanmerking kunnen komen.

Meer huur betalen

Omdat verschillende bewoners zich zorgen maken dat ze straks meer huur moeten gaan betalen voor minder vierkante meters, adviseren wij om de bewonersgoed advies te geven over aanvraag van (meer) huurtoeslag of het aanvragen van de huurkorting gedurende drie jaar. Sommige bewoners willen hun huurprijs meenemen, wij begrijpen dat, dat niet mogelijk is.

Verhuizen naar een andere regio

Wanneer een bewoner naar een andere stad wil verhuizen, die buiten de regio van Woningnet valt, dan verwacht de commissie dat Stadgenoot zoals eerder toegezegd is, de bewoner helpt met het vinden van een passende woning, volgens de geldende regels.

Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden

Wij vragen extra hulp of verwijzing naar hulp voor ouderen en hulpbehoevenden bij het verhuizen. Voor deze groep is het extra uitdagend. Wij vragen om hulp bij het reageren op woningen of verwijzing naar verhuizers of andere instanties die hulp aanbieden wel of niet tegen betaling.

Parkeervergunningen

Uit het onderzoek is gebleken dat bewoners zich zorgen maken over het meenemen van hun parkeervergunning, met name wanneer men terug wil keren naar de nieuwbouw aan de Paulus van Hemertstraat. Bij terugkeer kan Stadgenoot een herhuisvestingverklaring geven aan de bewoner en hiermee kan de bewoner naar de gemeente om te verzoeken, zijn parkeervergunning over te schrijven naar het adres in de nieuwbouw van de Paulus van Hemertstraat.

Wij hebben alles zorgvuldig gelezen en geschreven, daarom hopen wij dat Stadgenoot onze adviezen goed leest en ook opvolging aangeeft.

Met vriendelijke groet,

Sofia Abbach, namens de bewonerscommissie