Gekwalificeerd advies

Bewonerscommissie Rousseau blok te Amsterdam
Voorzitter Anil Sayar
Rousseaustraat 32
1064 XJ Amsterdam

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

Betreft: Advies op het sociaal plan t.b.v. de sloop van De Rousseaustraat 2 t/m 48 (even), met ontbinding van huurcontract.

Amsterdam, 14 januari 2026

Geachte heer Hoeksema,

In November jl. heeft u ons mondeling verzocht om ten aanzien van de voorgenomen sloopplannen, van de hierboven genoemde woningen aan Rousseaustraat, een gekwalificeerd advies uit te brengen, conform de Amsterdamse kaderafspraken. Op basis van het sociaal plan, een zelf gehouden bewonersonderzoek en de uitslag van de bewonersraadpleging. Stadgenoot is voornemens de woningen te slopen en hiervoor meer woningen terug te bouwen.

De bewonerscommissie heeft hiervoor een bewonersraadpleging gehouden, uitgevoerd door de Woonbond in persoon van Reneé van der Zanden. In de bewonersraadpleging heeft de commissie meerdere vragen gesteld over zaken, waar zij informatie over nodig hadden om tot een goed advies te komen. Stadgenoot heeft verschillende bewonersavonden gehouden, tijdens deze avonden zijn vragen en zorgen van bewoners naar voren gekomen.

Betreffende woningen
De bovengenoemde woningen zijn gesitueerd in Nieuw-West, Slotermeer-West (Confucius-buurt). De woningen zijn gestapeld en hebben 2 verdiepingen (een plint waar diverse ruimtes zijn gesitueerd) en een zolderverdieping, 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 en heeft gedurende het participatietraject Stadgenoot geadviseerd en meegedacht.

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.

Draagvlakmeting sociaal plan
Aan de hand van een vragenlijst heeft Reneé van der Zanden, van de Woonbond de bewoners gevraagd naar hun mening over het sociaal plan met betrekking tot de sloop. In totaal hebben 23 bewoners van de 24 woningen gereageerd op de vragenlijst van de Woonbond. Dit is 100% omdat 1 woning tijdelijk is bewoond. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de bewoners goed zijn geïnformeerd en positief zijn over de sloopplannen, maar maken zich zorgen over, waar ze straks naartoe verhuizen. Op 4 bewoners na heeft iedereen het sociaal plan ontvangen en gelezen. Een ruime meerderheid (87%) staat achter de keuze van Stadgenoot voor sloop-nieuwbouw. Bewoners vinden de woningen verouderd en men heeft last van problemen zoals schimmel en muizen. **13** *van de 23 bewoners is uitgesproken positief over de nieuwbouwplannen. Slechts één bewoner beoordeelt de plannen negatief, terwijl negen bewoners neutraal zijn. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de sloop-nieuwbouw plannen, vooral over de kwaliteit, grootte en huurprijs van de toekomstige woning waar men naartoe zal verhuizen.*

Duidelijkheid sociaal plan
De inhoud van het sociaal plan is voor de meeste bewoners duidelijk
Voor een op de drie bewoners is de inhoud van het sociaal plan niet helemaal duidelijk.

Mening over de hoofdstukken
De meeste bewoners zijn tevreden of neutraal over de verschillende hoofdstukken De meeste ontevredenheid, mogelijk onduidelijkheid, zit bij de verhuismogelijkheden en wat er met de huur gaat gebeuren.

Nakomen van de afspraken
Van de 23 bewoners antwoorden 18 neutraal op de stelling "Ik heb vertrouwen dat Stadgenoot de afspraken die worden vastgelegd in het sociaal plan nakomt." **2** *bewoners hebben er helemaal vertrouwen in dat de afspraken worden nageleefd en* **3** *bewoners helemaal niet.*

Verhuiskostenvergoeding
*Slechts 8 bewoners (35%) vinden de vergoedingen uit het plan voldoende of goed, 9 bewoners (39%) vindt de vergoeding onvoldoende, 6 personen hebben geen mening***.**

Belangrijkste regelingen
De bewoners vinden de regelingen rondom herhuisvesting veruit het belangrijkste. Het gaat hier met name om:

- *Herhuisvesting*
- *Verhuiskostenvergoeding*
- *Regelingen rondom (semi-)stadsvernieuwingsurgentie*
- *Huurbevriezing van huidige huur*
- *Praktische hulp bij de verhuizing*
- *Maatregelen voor leefbaarheid en veiligheid in de wijk*
- *Huurgewenning bij wegverhuizen of terugverhuizen naar andere woning*
- *Voorrang op terugkeer naar de nieuwbouw in de Rousseaustraat*
- *Het behoud van een parkeervergunning bij een verhuizing*
- *Verder van familie, vrienden en kennissen komen te wonen*
- *Het verlies van sociale contacten en netwerk in de buurt*

Herhuisvesting

9 bewoners willen graag naar een nieuwbouwlocatie van Stadgenoot verhuizen (TAK-locatie of elders), 1 bewoner wil terugkeren naar Rousseaustraat.

Beoordeling sociaal plan
Het concept sociaal plan krijgt gemiddelde een voldoende (6,8),11 bewoners adviseren de bewonerscommissie een positief advies uit te brengen, 1 bewoner geeft aan dat de BC 'tegen' moet stemmen. 11 van de 23 bewoners hebben geen mening.

Advies van de commissie
Bij het geven van een positief gekwalificeerd 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. Alle bewoners hebben de raadpleging ingevuld. Waarvan 11 bewoners aangeven dat wij een positief advies moeten geven en 11 bewoners zijn neutraal. Slechts 1 bewoner is tegen. Omdat de bewoners toch een redelijk cijfer geven aan het sociaal plan en de meerderheid voor de sloopplannen heeft gestemd, heeft de commissie besloten om een **positief advies** *voor het sociaal plan af te geven. Wel met een aantal kanttekeningen en adviezen.*

Kanttekening

Uit het onderzoek komt meerdere malen naar voren dat de bewoners er minder vertrouwen in hebben dat Stadgenoot de afspraken naleeft die in het sociaal plan staan. Ook zijn de bewoners onzeker over de herhuisvesting, hier is veel onzekerheid over en dat begrijpt de commissie wel. De bewoners van de Rousseaustraat hebben al lange tijd in onzekerheid geleefd over de toekomst van de woningen, eerder waren er plannen over renovatie en plotseling werd dit sloop. Wat de herhuisvesting betreft, hebben de bewoners geen garantie om door te kunnen stromen naar de TAK-locatie of andere nieuwbouw in de buurt. Dit omdat er andere bewoners uit andere sloopprojecten voorgaan op onze bewoners.

Puntsgewijze advisering:

Wij adviseren Stadgenoot het volgende:

Aanvraag peildatum
Omdat het nog steeds niet 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. Een minderheid wil doorstromen naar de TAK-locatie, toch is het belangrijk dat deze groep bewoners serieus genomen wordt. 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, niet na kan komen. Verder adviseert de commissie aan Stadgenoot om te kijken naar andere projecten in de buurt waar de bewoners kans op kunnen maken. Bijvoorbeeld de Struijckenkade.

Stadsvernieuwingsurgentie
Uit de bewoners raadpleging is gebleken dat 14 bewoners recht denken te hebben op SV-urgentie, 7 bewoners weten het niet. Daarnaast willen13 (klein) kinderen in aanmerking komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Bijna de heft van de bewoners denken hulpnodig te hebben bij het zoeken naar een andere woning. Iedereen weet dat hij/zij zelf moet zoeken maar dat er weinig geschikte woning op Dak staan, is ook bekend bij de meeste bewoners. Ook heeft niet iedereen internet of kan hiermee werken. 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.

Verhuizen naar een andere regio
Wanneer een bewoner naar een andere gemeente/regio wil verhuizen, die buiten de regio van Woningnet valt. Dan vraagt de commissie of Stadgenoot zoals eerder toegezegd is, zich in spant om de urgentie van de bewoner om te zetten, naar een urgentie voor de gewenste regio/gemeente. Wij begrijpen dat dit niet altijd mogelijk omdat de beslissing ligt bij des betreffend gemeente.

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 denken dan aan, hulp bij het reageren op woningen of verwijzing naar verhuisbedrijven waar Stadgenoot goede ervaringen mee heeft of andere instanties die hulp aanbieden wel of niet tegen betaling.

Parkeervergunningen
Uit het onderzoek is gebleken dat verschillende bewoners zich zorgen maken over het meenemen van hun parkeervergunning. Hier graag duidelijke uitleg over hoe dit meenemen in zijn werk gaat en wanneer wel en wanneer niet de parkeervergunning meegenomen, kan worden naar de andere woning. Wij weten dat het parkeerbeleid de verantwoording van de gemeente is maar er is een hoop onduidelijkheid en zorgen over. Niet iedereen snapt de site van de gemeente.

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

Met vriendelijke groet,

Anil Sayar namens de bewonerscommissie