Namens commissieleden van Grasrijk/ Wildeman/Notweg Noord

Amsterdam Nieuw-West

Aan: Woningcorporatie Stadgenoot

t.a.v. Yvette de Roos en Joost Nellen

Amsterdam, 28 november 2025

Betreft: Gekwalificeerd advies ontwikkelingsfase

Geachte mevrouw De Roos en meneer Nellen,

In oktober 2025 heeft Stadgenoot aan de commissieleden van de bewonerscommissies Grasrijk, Wildeman en Notweg Noord een gekwalificeerd advies aangevraagd op het concept sociaal plan van Notweg Noord, conform de kaderafspraken. De commissieleden geven graag gehoor aan dit verzoek.

Bewonersraadpleging

Ter voorbereiding op dit advies hebben de bewonerscommissies een achterbandraadpleging gehouden die uitgevoerd is door Rigo.
De raadpleging vond plaats nadat alle bewoners het concept sociaal plan hadden ontvangen en, er een inloopbijeenkomst was geweest voor bewoners. Het streven van de commissies was om een respons van rond 70% te halen. Wel was er enige terughoudendheid over de haalbaarheid hiervan. Temeer gezien de voorgeschiedenis qua bereidheid van de bewoners van Notweg Noord om te participeren. Tot 4 maal toe is er een poging geweest om een bewonerscommissie op te richten, wat uiteindelijk niet is gelukt vanwege een gebrek aan animo. Wat een extra complicatie gevormd kan hebben, is dat tegelijkertijd met de achterbanraadpleging, bewoners de mogelijkheid werd geboden om door te schuiven naar de nieuwbouw in Groenehuyzen. Van deze mogelijkheid hebben 19, van de 54, bewoners gebruik gemaakt.
Uiteindelijk hebben 22 bewoners de enquête ingevuld, waarvan er 5 gaan verhuizen naar Groenehuyzen. De totale respons ligt dan ook rond de 40%. Onderzocht is voornamelijk de bekendheid van de sloop/nieuwbouwplannen, het sociaal plan en de beoordeling van de verschillende onderdelen van het sociaal plan.
Doordat het percentage respondenten niet representatief is, evenals dat de uitkomsten zeer diffuus zijn, is de achterbanraadpleging niet leidend voor de commissies. Wel is deze meegenomen en gewogen in het advies. Als extra ondersteuning hebben de commissies ook de resultaten van het Woononderzoek dat in het begin van dit jaar, 20-01-2025-06-02-2025, onder de bewoners Notweg Noord, meegewogen en genomen in hun advies.

Gekwalificeerd advies

Het percentage respondenten is niet representatief evenals de uitkomsten van de achterbanraadpleging niet eenduidig zijn. Er zijn, behalve bij één vraag, geen harde conclusies aan te verbinden. Op de eindvraag in de achterbanraadpleging dat als ze alles tegen elkaar afwegen hoe ze dan in het algemeen tegenover het sociaal plan staan. Negatief scoort met 6 respondenten hoger dan positief, 4 respondenten, maar het hoogst scoren ‘neutraal’ en ‘geen mening’ in totaal 11

respondenten. Hieruit kan dus geen positief noch negatief advies uit gehaal worden. Kijken we echter naar het Woononderzoek dat door eerder dit jaar werd uitgevoerd, dan zien we dat 58% van de respondenten voor de sloop/ nieuwbouwplannen is. Waarvan 23% daar 'neutraal' tegenover staat. Maar neutraal, vertaalde zich vooral in voorzichtigheid over de plannen gezien de quotes. 'Eerst zien dan geloven.' En 'Blij maar nog geen planning'. Van alle respondenten gaf 19% aan negatief tegenover de sloop/ nieuwbouw plannen te staan. Er lijkt dus een meerderheid neutraal en/of positief tegenover de plannen te staan. Het sociaal plan, is een voortvloeisel van deze plannen. Tijdens het overleg hebben de commissies met Stadgenoot onderhandeld over bovenwettelijk afspraken. Deze zijn, op een paar na, overgenomen door Stadgenoot in het sociaal plan. Gegeven het draagvlak voor de plannen van sloop/ nieuwbouw, in combinatie met veel bovenwettelijke extra's in het sociaal plan kunnen de commissies dan ook niets anders dan een positief advies geven. Wel geven de commissies nog aanbevelingen, om het draagvlak verder te vergroten. Want daar zien de commissieleden een terrein waar nog veel winst is te behalen mits de aanbevelingen worden opgevolgd.

Hoogste en meest duidelijke scores uit de achterbanraadpleging

Een aantal onderdelen scoren erg hoog, zowel bij het Woononderzoek als bij de achterbanraadpleging.

Bekendheid met de sloop/ nieuwbouwplannen

Dat is de bekendheid van de plannen voor sloop/ nieuwbouw. In beide gevallen wordt daar net geen 100% aangetikt. De overgrote meerderheid lijkt dus wel bekend te zijn met de plannen.

Zorgen bewoners

Een tweede onderdeel dat erg hoog scoort betreft de zorgen van bewoners. Veel bewoners geven aan hulp nodig te hebben, waarbij hulp bij het vinden van een woning bovenaan staat, zowel bij het Woononderzoek als bij de achterbanraadpleging is dat de nummer één zorg van bewoners.

Aanbeveling 1

Veel respondenten geven aan hulp nodig te hebben bij het vinden van een andere woning. Zet extra uren/ personeel in om bewoners hierin te begeleiden. Hetzij om voor bewoners te zoeken die zelf niet digitaal vaardig zijn, of om bewoners die wel de middelen en vaardigheden te leren hoe ze zelf kunnen zoeken op DAK.

Aanbeveling 2

Monitor vanaf het begin welke bewoners al dan niet zelf actief zoeken naar een andere woning vanaf het begin van afgifte van de peildatum. Dan kan er vroegtijdig gesignaleerd en geacteerd op deze signalen, door deze bewoners te benaderen om de reden hiervan te achterhalen.

Aanbeveling 3

Ieder kwartaal overleg met de commissieleden over de stand van zaken. Hoe verloopt de herhuisvesting, zijn er signalen die commissieleden vanuit bewoners van Notweg Noord te horen krijgen. Wederom, dan kan er vroegtijdig actief een plan van aanpak gemaakt worden. Dit om te voorkomen dat er later reactief gereageerd moet worden, omdat deze signalen en input zijn gemist.

Verhuizen

Daarnaast komt in beide onderzoeken duidelijk naar voren dat de meeste respondenten, wederom zowel in het Woononderzoek als de achterbanraadpleging, graag maar één keer willen verhuizen. Waarbij de meeste respondenten in Osdorp willen blijven wonen die maar één keer willen verhuizen.

Aanbeveling 4

Het gros van de respondenten wil in Osdorp blijven wonen. Zijn er voldoende woningen beschikbaar voor deze bewoners? Dus wat is de mutatiegraad, om wat voor soort woningen gaat het gemiddeld, die vrij komen in Osdorp. Mocht daaruit blijken dat er niet genoeg woningen vrij komen/ beschikbaar

zijn gedurende de periode van stadsvernieuwingsurgentie, communiceer dit vroegtijdig. Doe aan management verwachting.

Sociaal plan
Bijna alle respondenten van de achterbanraadpleging geven aan het sociaal plan te hebben ontvangen, één respondent gaf aan deze niet te hebben ontvangen. Het gros van de respondenten geeft aan het sociaal plan gelezen te hebben. Echter als gekeken wordt naar hoeveel bewoners het sociaal plan begrijpen en wat dit betekent voor hun persoonlijke situatie dan geeft rond de 40% aan het niet volledig te begrijpen.
Aanbeveling 5
Stel laagdrempelige spreekuren in, waar bewoners terecht kunnen met hun vragen. Bij voorkeur bijvoorbeeld op een dinsdag. Op dinsdag is het markt in Osdorp, waar veel bewoners naartoe gaan. Dan is de drempel om even op de heen- of terugweg even binnen te lopen laag.

Overige aanbevelingen

Kinderen van 23 jaar en ouder
Bewoners die willen terugkeren, daarvan is in het sociaal plan afgesproken dat zij kunnen terugkeren met dezelfde rechten en voorwaarden die gelden voor stadsvernieuwingsurgenten. Echter met één uitzondering, kinderen die dan inmiddels 23 jaar of ouder zijn, vallen buiten de boot. Zij worden niet meegeteld met de gezinssamenstelling, maar hebben ook geen kans op bijvoorbeeld een andere woning. Door deze situatie kan het voor gezinnen die willen terugkeren naar de nieuwbouw een belemmering vormen om terug te keren.
Aanbeveling 6
Voor bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw en waarvan de kinderen 23 jaar of ouder zijn, daarvan krijgen de kinderen een éénmalig passend aanbod. Dit kan een jongerenwoning zijn of bijvoorbeeld een studio in de nieuwbouw.
Mocht Stadgenoot daar niet voor opteren, dan is het advies om deze kinderen wel mee te tellen met de gezinssamenstelling.

Passend toewijzen
Onder bewoners leeft vaak het beeld dat zij zelf kunnen aangeven welke woning zij passend vinden. Temeer er vaak bij de huisbezoeken gevraagd wordt naar de woonwensen. Dat ‘passend toewijzen’ enkel kijkt naar de juridische criteria, leidt vaak tot misverstanden en miscommunicatie tussen bewoners en corporaties.
Aanbeveling 7
Leg herhaaldelijk goed uit, eventueel met herhaling wat passend toewijzen betekent. Ook in geval een bewoner bijvoorbeeld aangeeft slecht te kunnen traplopen, een bewoner hiervoor een WMO indicatie kan/ moet aanvragen. Zonder een WMO indicatie zijn bijvoorbeeld woningen met trappen een ‘passende aanbieding’.

Tot slot
Het sociaal plan dat er nu ligt, is volgens de commissies een goed plan. Echter er is twijfel over in hoeverre de bewoners van Notweg Noord echt hun rechten en plichten begrijpen. De commissies hebben er alle vertrouwen in dat met de gedane aanbevelingen, mits opgevolgd door Stadgenoot, dit voor het grootste deel kan worden weggenomen.

De bewonerscommissies bedanken Stadgenoot voor de goede en prettige samenwerking bij de totstandkoming van het concept sociaal plan en, hoopt dat deze samenwerking tussen Stadgenoot en de commissies kan worden voortgezet in de uitvoeringsfase.

Met vriendelijke groet,

Bewonerscommissies Notweg Noord, Wildeman, Grasrijk