Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor het complex Notweg Noord in de Wildemanbuurt.

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw- West
Van Bart Laas b.laas@amsterdam.nl

Datum 14 januari 2026

Op 9 december 2025 is het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) voor de bewoners van het complex Notweg Noord (Wildemanbuurt) van Stadgenoot.

De Wildemanbuurt ligt in het gebied Osdorp. Stadgenoot werkt hier samen met gemeente aan een grote sloop/nieuwbouw- en verdichtingsopgave.

Al lang worden er plannen gemaakt voor vernieuwing van de Wildemanbuurt. In het najaar van 2022 is onderzoeks- en participatiebureau STIPO samen met de gemeente, Stadgenoot en bewoners de buurt ingegaan. Uit het onderzoek volgde dat 77% van de 355 van de deelnemers een voorkeur had voor sloop. 12% van de bewoners wenste renovatie, dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens die er al langere tijd wonen. Van de bewoners van het blok Notweg koos een iets hoger percentage voor renovatie (18%).

Daarna is het overleg gestart tussen stadsdeel Nieuw-West, bewoners en Stadgenoot. In de zomer van 2023 zijn verschillende stedenbouwkundige varianten voorgelegd aan de buurt. Met input van de bewoners heeft Stadsgenoot een definitief vernieuwingsplan opgesteld. Dat plan gaat uit van sloop van de 656 woningen en er komen 1200 tot 1300 woningen in de nieuwbouw en circa 1.700 m2 bruto vloeroppervlak niet-wonen (bedrijfsruimtes). Hiermee beoogt Stadsgenoot het realiseren van een gemengde en gedifferentieerde buurt. Stadsgenoot heeft vanaf de zomer 2023 het vernieuwingsplan verder uitgewerkt. De gemeenteraad heeft op 2 april 2025 het definitieve investeringsbesluit en het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt vastgesteld.

Informatie over de plannen voor de buurt



Vernieuwingsplan Wildemanbuurt

Stadgenoot gaat onder andere het gebouw Notweg 4-30 slopen en nieuwe woningen bouwen. Er worden woningen voor verschillende type huishoudens gebouwd: groot, klein (een kamer/ meer kamers), geschikt voor gezinnen, jongeren en ouderen.

Daarvoor zijn de volgende redenen:

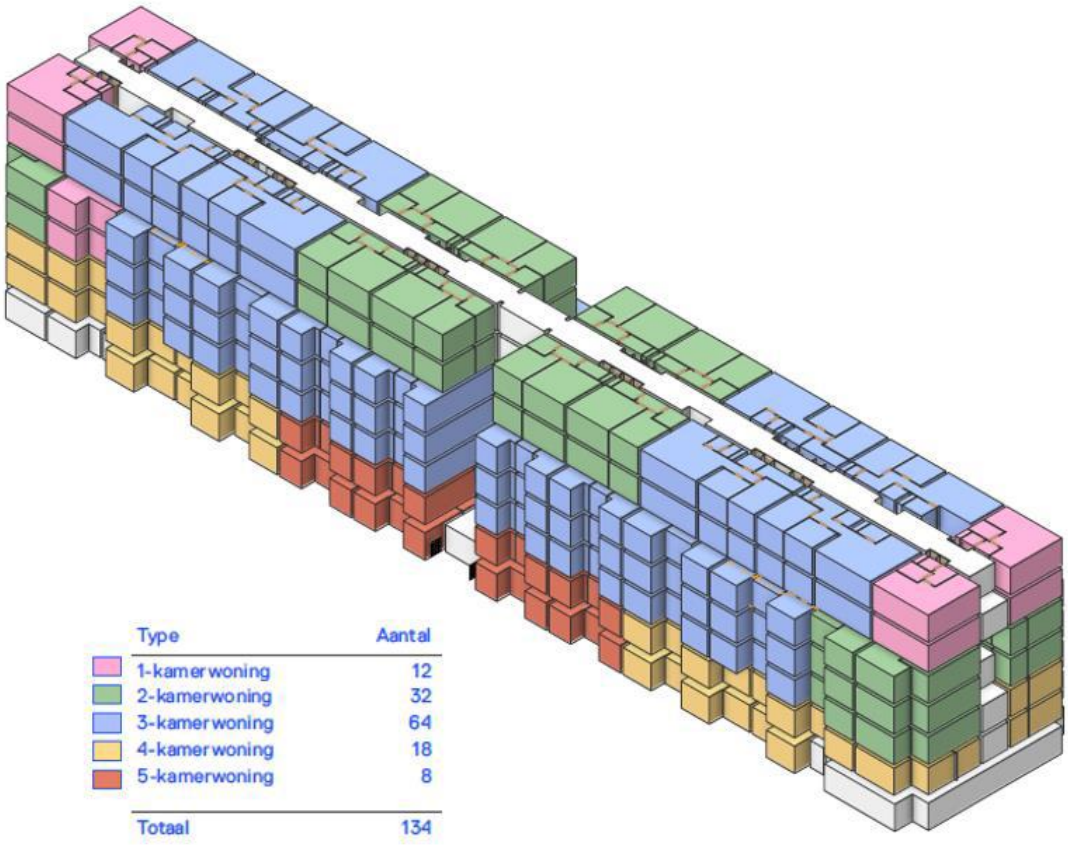
- De bestaande woningen zijn verouderd.
- De (technische) kwaliteit van de woningen is matig.
- De woningen zijn slecht geïsoleerd (waardoor het verwarmen veel energie kost).
- De woningvoorraad in de Wildemanbuurt is eenzijdig.
- De buurt kent geen gelijkvloerse woningen.
- De woningen op de begane grond hebben inpandige trappen.
- De woningen op de verdiepingen zijn niet per lift bereikbaar.
-

Met de nieuwbouw realiseert Stadsgenoot:

- Diversiteit in het woningaanbod (ongeveer de helft sociale huur, de ander helft bestaat uit middenhuur en vrijesectorwoningen).
- Woningen met meer kwaliteit en comfort: energiezuinig, aardgasvrij, duurzaam, toegankelijk met liften.

- Meer veiligheid en betere leefbaarheid in de openbare ruimte en de buitenruimte.
- Nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen in de buurt.

In de Wildemanbuurt komt door de sloop ruimte beschikbaar voor in totaal 1.200 tot 1.300 nieuwe woningen. Dat zijn 550 tot 650 extra woningen. Op de locatie Notweg 4-30 worden ongeveer 130 sociale huurwoningen teruggebouwd (meer dan er nu staan). Stadsgenoot kan dit realiseren, omdat de nieuwbouw groter en hoger wordt dan het bestaande gebouw.



Bewonersbetrokkenheid
De huurders van het woongebouw zijn vertegenwoordigd door een aantal bewoners van Notweg 4-30, leden van de bewonerscommissie Wildemanbuurt, bewonerscommissie Grasrijk en actieve bewoners van de Meedenkgroep en Huurgenoot. De Meedenkgroep is betrokken sinds de start van de voorbereidingen op het vernieuwingsplan. Zij vertegenwoordigen de huurders van het gebouw en stelden samen met Stadgenoot het sociaal plan op. Stadgenoot heeft tijdens de voorbereiding en uitwerking van de sloop- en nieuwbouwplannen regelmatig overleg met de bewoners en Huurgenoot gehad.

Punt van aandacht is wel dat het erg moeizaam bleek om bewoners uit het blok Notweg Noord bereid te vinden deel te nemen aan de bewonerscommissie. Stadsgenoot stelt dat het waarschijnlijk komt, doordat de bewoners van het complex reeds voor de afgifte van sv-urgentie

de mogelijkheid heeft gekregen om door te verhuizen naar het de nieuwbouw. De enkele bewoners uit het complex die zitting hadden in de BC hebben daar gebruik van gemaakt. Er hadden daarom geen bewoners van het complex Notweg Noord in de BC-zitting toen het gekwalificeerd advies werd uitgebracht. Deze bewoners waren wel betrokken bij de totstandkoming van het Sociaal Plan. De leden van de bewonerscommissies Wildeman en Grasrijk hebben nog wel zitting in de bewonerscommissie.

De bewonerscommissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het voorkeursscenario en sociaal plan en de mening van bewoners gevraagd over het sociaal plan in de achterbanraadpleging. Op basis van die raadpleging heeft de commissie een (voorzichtig) positief advies gegeven op het sociaal plan. Stadgenoot heeft daarna het sociaal plan op een aantal punten aangepast.

Peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie
De peildatum is de datum die door B&W wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners van een sloop- of renovatiecomplex. De peildatum markeert het moment dat bewoners stadsvernieuwingsurgent worden en met voorrang via Woningnet (Dak regio Amsterdam) naar een andere woning kunnen zoeken. Bij renovatie kunnen bewoners alleen stadsvernieuwingsurgent worden als de ingreep niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

De peildatum wordt verstrekt door de directie Wonen van de Gemeente Amsterdam. Wonen is gemandateerd door het College om de peildatum af te geven. Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeelbestuur een zwaarwegend advies aan Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum. In de "Verordening regelende het lokaal bestuur in Amsterdam" staat in de Takenlijst in bijlage 2 dat adviseren over herhuisvesting waaronder de peildatum bij sloop of renovatie van woningen en tijdelijke verhuur bij het stadsdeel ligt.

De leidraad voor het opstellen van dit advies is te vinden in nadere regel 3 "Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit" bij de Huisvestingsverordening.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies aan de directie Wonen naar twee criteria: realisme/haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken:

1. Planning van het project.
Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen de anderhalf jaar gestart kan worden met de sloop of renovatie?

2. Bewonersparticipatie
Draagvlak bij bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoer van plannen. Van belang daarbij is dat corporatie en bewoners de Kaderafspraken hanteren. Het participatietraject moet afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en corporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel dat beide partijen elkaar voldoende in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden.

Doel is te adviseren op de centrale vraag: Is het aannemelijk dat binnen één tot anderhalf jaar gesloopt of gerenoveerd gaat worden? Het woord "aannemelijk" is gebruikt in de centrale vraagstelling, omdat geadviseerd wordt op basis van de op dat moment beschikbare informatie. Het verleden leert dat ondanks een zorgvuldige voorbereiding gewijzigde omstandigheden voor onvoorziene vertraging in de uitvoering kunnen zorgen.

Om te kunnen beoordelen of het proces goed is verlopen, moet het participatietraject afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en woningcorporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel of beide partijen elkaar in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden of een geschillentraject af te ronden. Bij dit criterium gaat het over de vraag of de procedure correct is gevolgd en niet over de inhoud of uitkomst.

Toets en stadsdeeladvies peildatum voor het complex Notweg-Noord in de Wildemanbuurt (fase 1)

1. **Toets haalbaarheid van de planning**

a. *Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?*

Ja, het gaat hier om sloop van het complex Notweg-Noord in de Wildemanbuurt (fase 1).

b. *Is er overeenstemming met het stadsdeel of de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?*

Ja, de plannen sluiten aan bij beleidswensen om te vernieuwen en verdichten.

c. *Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?*

Ja, dat lijkt het geval te zijn. Stadgenoot is bezig met de voorbereidingen om de benodigde vergunningen te krijgen.

d. *Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen de termijn van anderhalf jaar gestart kan worden?*

Bewoners hebben positief geadviseerd over de sloopplannen voor dit deel van de Wildemanbuurt. Er worden van deze bewoners geen juridische procedures verwacht. Daarom lijkt het aannemelijk dat de planning gehaald gaat worden

2. **Toets Bewonersparticipatie**

a. *Heeft de bewonerscommissie van het complex gekwalificeerd advies kunnen geven op het sociaal plan (en het ontwerpplan bij renovatie met behoud van huurovereenkomst) zoals vastgelegd in de Kaderafspraken?*

Ja, de bewonerscommissie heeft haar advies gegeven
Gezien het draagvlak voor de plannen van sloop/nieuwbouw, in combinatie met veel bovenwettelijke extra's in het sociaal plan heeft de bewonerscommissie een positief advies geven. Wel geven de commissies nog aanbevelingen om het draagvlak verder te vergroten. De bewonerscommissie geeft de volgende aanbevelingen:

1. Begeleiding van bewoners bij het zoeken naar een nieuwe woning.
2. Monitoring om vroegtijdig te signaleren wanneer bewoners niet zoeken.
3. Periodiek overleg met bewonerscommissie over de stand van zaken.
4. Vroegtijdig verwachtingsmanagement over terugkeergarantie door de beperkte capaciteit woonvoorraad.
5. Laagdrempelige spreekuren.
6. Blijvend en herhaaldelijk uitleg geven over wat passend toewijzen betekent.
7. Éénmalig passend aanbod voor kinderen ouder dan 23 jaar of deze kinderen mee te tellen met de gezinssamenstelling.

De eerste zes aanbevelingen heeft Stadsgenoot overgenomen, de laatste aanbeveling niet. Wel heeft Stadsgenoot bij Directie Wonen navraag gedaan of hiertoe een mogelijkheid was, maar dat blijkt gezien de regelgeving niet mogelijk.

b. *Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?*

Ja, er heeft een achterbanraadpleging plaatsgevonden waar de bewonerscommissie haar gekwalificeerd advies op heeft gebaseerd. Deze achterbanraadpleging is uitgevoerd door een extern onderzoeksbureau RIGO.

De totale respons op het bewonersonderzoek ligt 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. Omdat het percentage respondenten niet representatief is en de uitkomsten zeer diffuus zijn, geeft de BC aan dat de achterbanraadpleging niet leidend is voor het advies. 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 onder de bewoners Notweg Noord is uitgevoerd, meegewogen en meegenomen in hun advies.

Op de vraag in de achterbanraadpleging aan bewoners 'hoe men in het algemeen tegenover het sociaal plan staat', is de score: 6 respondenten negatief, 4 positief en 11 'neutraal' en 'geen mening'. Hieruit kan de BC geen onderbouwing vinden noch voor een positief, noch voor een negatief advies. Gekeken naar het Woononderzoek dat eerder dit jaar werd uitgevoerd, zijn de uitkomsten als volgt: 58% van de respondenten is voor de sloop/ nieuwbouwplannen en 23% staat daar 'neutraal' tegenover. Op basis van deze analyse heeft de BC hun positieve advies gekwalificeerd.

c. *Heeft de woningcorporatie inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies? Indien de woningcorporatie afwijkt van het advies van de bewonerscommissie: heeft de woningcorporatie dit voldoende beargumenteerd en onderbouwd? Wordt deze beargumentering en onderbouwing ondersteund door de bewonerscommissie?*

Stadgenoot heeft gereageerd op alle punten van de bewonerscommissie in haar gekwalificeerd advies.

d. Heeft de bewonerscommissie ingestemd met de aanvraag peildatum of is er een uitspraak over het geschil? Loopt er een zaak bij de geschillencommissie en/of kantonrechter?

Er heeft een evaluatiegesprek over het proces plaatsgevonden. Daarmee zijn de bewoners akkoord gegaan met het aanvragen van de peildatum.

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Stadgenoot aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit het complex Notweg Noord in de Wildemanbuurt.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Nieuw-West geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum.

Documenten bij het besluit
Bij het besluit is een aantal stukken gevoegd.

Ambtelijk worden aangeleverd:
1. De notitie met toets en advies Notweg Noord

Door Stadgenoot zijn de volgende stukken overlegd:
2. Aanvraag peildatum Stadgenoot
3. Definitief Sociaal Plan Notweg Noord december 2025
4. Gekwalificeerd advies BC Notweg Noord
5. Aangevulde reactie Stadgenoot
6. Verslag evaluatiegesprek Bewonerscommissie Notweg Noord

Extra is bijgevoegd:
7. Notweg Noord Voorkeursscenario Stadgenoot tbv Peildatumaanvraag 29 november