

Aan: Stadgenoot
T.a.v. dhr. Marien de Langen en dhr. Gerard Anderiesen
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Rob Ferenčík
Roerstraat 76-2
1078 LS Amsterdam

Amsterdam, 11-09-2014

Geachte heren,

Hierbij teken ik protest aan tegen het door u gevoerde woningtoewijzingsbeleid in de Roerstraat!

Sinds het overlijden van onze buurman op 1 januari 2011, hij woonde in de Roerstraat op no. 76-1, heeft *Stadgenoot* zijn toewijzingsbeleid voor de woningen in onze straat drastisch gewijzigd. Ga maar na; het is ongeveer een jaar of 5 geleden dat *Stadgenoot* voor het laatst een vrijgekomen woning in deze straat aan een gezin heeft toegewezen. In juli 2011 (de woning stond 4 maanden leeg!) betrokken 3 studenten de woning op no. 76-1. (woonoppervlak ca. 94m²). De netto huurprijs ging met ca. 125% omhoog, naar € 1225,- netto per maand. Inmiddels hebben de dames meerdere huurverhogingen achter de rug, waardoor de huur nu ca. € 1400,- per maand bedraagt. Om dit op te vangen moest er een vierde student bij. Enkele maanden na deze verhuizing betrok een aantal studenten/vriendengroep een woning met tuin op no. 62 (ca. 94m²). Ongeveer een jaar hierna betrok opnieuw een aantal studenten een woning op no. 66-II. (ca. 94m²). Na het overlijden van de bewoner van Roerstraat 58-I (ca. 100m²) dit voorjaar, is deze woning wederom toegewezen aan een studenten/vriendengroep. Dus; 4 van de 24 woningen van Stadgenoot in deze straat zijn binnen 3 ½ jaar aan zo'n groep toegewezen! De huurprijzen bedragen inmiddels ca. € 1400,- bruto per maand of meer.

Waarom dit protest?

1. Studenten leven een ander leven dan de meesten van ons. Je kunt het al zien aan de omgang met de openbare ruimte in de Roerstraat tussen no. 20 en 40. Langzamerhand sluipt dit gedrag ook binnen in het gedeelte waar wij wonen. Als gekken fietsen op de stoep, met één fiets 3 parkeerplaatsen innemen, slecht onderhouden trapportalen, et cetera. Velen van ons hebben zich op die leeftijd niet beter gedragen. Het maakt allemaal deel uit van onze ontwikkeling. Echter, moeten deze mensen nu in **groepjes** wonen tussen bejaarde mensen, mensen met banen en schoolgaande kinderen, mensen met onregelmatige diensten? Een huurder, die onder een aantal studenten woont, heeft veel last van ze. Diep in de nacht thuiskomen en weekendtassen hard op de vloer laten vallen, wassen 's nachts laten draaien. Na een jaar leek er een verbetering in de situatie te komen. De studenten leken hun woongedrag enigszins op de benedenbuur af te stemmen. Maar ja, toen trokken er 3 nieuwe studenten in de woning en ben je terug bij af! Maar het is niet alleen om deze reden dat ik bezwaar aantekenen tegen het gevoerde beleid, de volgende redenen wegen nog zwaarder!
2. Deze straat is buitengewoon gezinsvriendelijk. De buurt hoort tot de veiligste buurten van Amsterdam. Ze is autoluw, zeker deze straat. Wij hebben aan de overkant een uitstekende speelplaats en daar zijn er vlakbij meer van. In een straal van 800 meter van deze straat

vinden wij: 2 NS stations, 2 (in 2017 3) metrostations, 3 uitvalswegen naar de ring, een keur aan basisscholen, een school voor moeilijk lerende kinderen, bij mijn weten 3 scholen voor MAVO, HAVO en V.W.O onderwijs en het *Vossius Gymnasium*, een keur aan MBO opleidingen, en een grote afdeling van *de Hogeschool van Amsterdam*. We vinden binnen deze straal eveneens: 4 parken en een kinderboerderij. Binnen 20 minuten fietsen bevindt men zich in het *Amsterdamse Bos*. Er zijn in Amsterdam talloze gezinnen (bijna iedereen kent wel zo'n gezin) die met kinderen in een veel te klein huis wonen, zich suf zoeken naar iets beters en bij wijze van spreken een moord doen voor een enigszins betaalbare woning op een locatie als deze. En wat doet *Stadgenoot*? Ze verhuurt deze woningen, waarvan 1 met tuin, aan studenten! (er gold vroeger bij *Het Oosten* een wachttijd van >30 jaar voor een woning als deze met tuin, of men moest in het bezit zijn van een medische urgentie).

4 van de 24 woningen in deze straat binnen een periode van 3½ jaar toewijzen aan studenten/vriendengroepen is een gotspe, een klap in het gezicht van gezinnen die een betaalbare passende woning zoeken.

Stadgenoot stelt in een brief: "[.....]voelen wij een bijzondere verantwoordelijkheid voor de huisvesting van starters op de woningmarkt zoals jongeren en studenten. Daarvoor worden verschillende woonvormen ingezet. *Stadgenoot* is soepeler dan andere corporaties in het verhuren van duurdere huurwoningen aan meerdere studenten of pas afgestudeerden."

Was getekend: Gerard Anderiessen, bestuurder van *Stadgenoot*, d.d. 5 januari 2012

"*Stadgenoot* is soepeler". Dat klinkt nobel, maar is het niet. *Stadgenoot* komt hier wat mij betreft niet mee weg.

Het is toch niet de *core business* van een woningcorporatie, of voor mijn part stichting, om studenten ten koste van gezinnen aan een woonruimte te helpen? Waar zijn de wortels van het *AWV* en *Het Oosten* gebleven? Dit is niet meer gewoon verdwalen, dit is het spoor volkomen bijster zijn. Bovendien wordt er een verkeerd signaal afgegeven aan deze jonge mensen, namelijk, dat als je ouders maar een goed gevulde beurs hebben, je voorrang krijgt boven mensen voor wie een dergelijke woning van groot belang is.

3. Woningen die verhuurd worden voor de prijs waarvoor ze nu worden verhuurd veranderen in doorgangshuizen, want geen zinnig mens is van plan zo'n huur voor heel lange tijd te gaan betalen omdat je dan beter kunt kopen. Gevolg: het wordt een komen en gaan van huurders, de sociale cohesie loopt terug, de sociale infrastructuur wordt verwoest want men heeft er geen belang bij te investeren in de buurt en in de burens.

Met de nieuwe burens is er dan ook nauwelijks contact. De buurt wordt kil!

4. Huren als deze zullen de normaalste zaak van de wereld worden als wij deze ontwikkeling ongestoord zijn gang laten gaan. Immers, als mensen deze prijzen normaal gaan vinden waarom zou er bij de verhuurders dan nog reden zijn terug te gaan naar een lager prijsniveau? Als alle woningen binnen de ring alleen nog maar koopwoningen, of extreem dure huurhuizen zullen worden, zal er een segregatie van dramatische omvang gaan plaatsvinden. Deze buurten, die nu nog gemêleerd zijn, zullen voor de onderwijzer, politieagent, verpleegkundige, kleine middenstander en menig academicus onbereikbaar worden. Ze worden in het afvoerputje afgevoerd naar de periferie. Mijn voorzichtige inschatting is, dat minstens 70% van de huidige huurders (de inmiddels talloze studenten niet meegerekend) niet meer in deze buurt kunnen wonen als zij een nieuw huurcontract zouden moeten afsluiten. Zo kan dus binnenkort ook de geboren en getogen gewone Amsterdammer niet meer binnen de ring wonen, ook niet in een woning die ooit speciaal gebouwd was voor zijn/haar sociale klasse. Maar ook buiten de ring zijn de huren krankzinnig hoog geworden!

***Stadgenoot* en bepaalde politieke partijen houden geen rekening met de demografische realiteit!** Als ik goed geïnformeerd ben, is ca. 29% van de Amsterdamse beroepsbevolking laaggeschoold, ca. 30% middelbaar geschoold en de rest heeft een opleiding genoten op HBO of academisch niveau (*Dienst onderzoek en statistiek* 2011). Ongeveer 60% van de

Amsterdamse beroepsbevolking heeft dus niet het inkomen om iedere maand een huur op te hoesten van >€ 900,- per maand, of je moet een onevenredig groot deel van je inkomen aan huur betalen, wat zeer nadelig is voor de economie. En ik heb het dan nog niet eens gehad over de huishoudens die vanwege ouderdom, ziekte of werkeloosheid moeten rondkomen van een lage uitkering! In Londen en Parijs is deze ontwikkeling al voltooid, met alle sociale gevolgen van dien. In San Francisco is dit drama zich nu aan het voltrekken, de mensen die al hun hele leven in deze stad hebben gewoond worden verdreven door de goed betaalde ICT'ers van *Silicon Valley*. Deze mensen zijn wanhopig en protesteren luid. De heer Anderiessen stelt in dezelfde brief van 2012: "Op dit moment heeft slechts 3% (929) van onze woningen een hogere huurprijs" (dan € 650). Dat wás dan misschien zo, maar dat verandert in een zeer rap tempo. De heer Anderiessen stelde eveneens in deze brief: "Het klopt wel dat we meer woningen met een huur boven € 650,- zullen gaan verhuren. Afgelopen jaar is het woningwaarderingstelsel veranderd. De toenmalige minister Donner heeft aan woningen in zogenaamde schaarstegebieden extra punten toegekend. Wij zullen van de verruiming van de mogelijkheden gebruik gaan maken. We hebben een streefhuurbeleid geformuleerd, waarin we het evenwicht zoeken tussen een voldoende aanbod voor verschillende inkomensgroepen en het genereren van voldoende opbrengsten. Dat betekent dat met ingang van 2012 ongeveer 75% van alle vrijkomende woningen worden aangeboden via *WoningNet* met een huur onder de € 650,- aan huishoudens met een inkomen tot € 34.000,-. 20% van de woningen wordt aangeboden in het zogenaamde middensegment (tot € 900) aan een huishouden met een inkomen tot € 50.000". Einde citaat. Klinkt goed. Alleen heeft hij het over inkomensgroepen en niet over vierkante meters en is de ravage die Donner heeft aangericht inmiddels legendarisch. Een kijkje nemen op de *site* van *WoningNet* en *Rooftrack* beneemt je de adem. Voor huisjes in Amsterdam-Noord en in de buitenwijken betaal je tegenwoordig al gauw een huur van boven de € 500,- voor een woonoppervlak van rond de 40m². Kun je nagaan wat de iets grotere huizen moeten gaan kosten. Zo leerde een onderzoek op *Rooftrack* in het voorjaar van 2013 dat *Stadgenoot* een gerenoveerde woning aanbood op het Bertelmanplein 1 hoog in Amsterdam Oud-Zuid: woonoppervlak 54m² met balkon en berging. Bruto huurprijs per maand: € 876,-. Let wel; dit is niet het chique gedeelte van Zuid. Voor een mooiere gerenoveerde woning van *Onze Woning* (58 m², 3 kamers, zolderkamer, groot balkon en betegeld en omheind dakterras van 20m²) in de Haarlemmermeerstraat, 500 meter verderop, betaalde je in 1987 395 gulden bruto per maand. Woningen als deze hebben tegenwoordig ook een huurprijs van rond de € 900,-. Dit is een inflatie van ca. 500%!! Als het modale inkomen uit die tijd gelijke tred had gehouden met de ontwikkeling van een dergelijke huurprijs, dan zou het modale inkomen in 2014 geen € 34000,- bruto per jaar bedragen maar € 93000,-. Dit worden tegenwoordig normale huurprijzen, zo blijkt uit het napluizen van *Rooftrack* en *WoningNet*. Deze woningen werden indertijd gebouwd voor de gewone man. Een zeer groot deel van de Nederlandse bevolking heeft zich de afgelopen eeuw door beter onderwijs, gezondheidszorg én huisvesting kunnen optrekken tot het niveau waartoe hij nu behoort. De woningbouwverenigingen hebben ervoor gezorgd dat verschillende klassen door elkaar heen woonden. Dit was tot voor kort ook een van hun doelstellingen. De minder goed opgeleiden konden zich optrekken aan de beter opgeleiden, en de beter opgeleiden kregen meer oog voor de noden van de minder goed opgeleiden en de zwakkeren. Dit erfgoed wordt verkwanseld! *Stadgenoot* doet gewoon mee aan de totale vermarkting van de samenleving.

Stadgenoot staat onder verscherpt toezicht. En dat is niet zomaar. Dat uw beleid u in de problemen heeft gebracht mag geen reden zijn bij te dragen aan een *skybox* samenleving, een samenleving waarin men niet meer samen leeft, maar iedere sociale klasse in zijn eigen wereldje; de welgestelden in hun skybox, de rest mag kijken in de regen! Als u extra geld moet binnenhalen om het bedrijf

rendabel te houden zou ik zeggen; verhuur de ambitieuze complexen die jullie zo nodig moesten bouwen, en waar jullie de vingers aan hebben gebrand, aan studenten- en vriendengroepen!

De eis luidt dan ook: *Stadgenoot* moet dit beleid herzien! Niet alleen stoppen, maar bij de eerste de beste gelegenheid die zich voordoet, dit beleid terugdraaien en gaan doen waar jullie goed in waren. De tijden zijn dan wel veranderd, maar bepaalde noden niet. Om die noden te lenigen zouden jullie er moeten zijn, makelaars en vastgoedhandelaren zijn er al genoeg!

Mijn excuses voor de wijdlopiegheid van dit schrijven. Het doel hiervan is u te doordringen van de vele consequenties die dit beleid heeft.

Met vriendelijke groet,

R.Ferenčík

D.J.M.Wijnne

P.S

Een kopie van deze brief en kopieën van de adhesiebetuigingen zijn gestuurd naar: Laurens Ivens, wethouder bouwen, wonen, wijkaanpak en dierenwelzijn, Huurgenoot, Huurdersvereniging Zuider Amstel, Huurdersvereniging Amsterdam, De Nederlandse woonbond, Meldpunt ongewenst verhuurgedrag, Erik Flentge, SP, Marjolein Moorman, PvdA, Rutger Groot Wassink G.L., Raadscommissie wonen A'dam, Sadet Karabulut, woordvoerder energie en wonen Tweede-Kamerfractie SP, Linda Voortman, woordvoerder wonen Tweede-Kamerfractie Groen Links, en Jaques Monash woordvoerder wonen Tweede-Kamerfractie PvdA, Adri Duivesteijn fractielid eerste kamer, PvdA.

Bijlagen: 10 adhesiebetuigingen