



## UvA-DARE (Digital Academic Repository)

### Meer inkomensdiversiteit, meer buurtvertrouwen? Sociale tectoniek of vreedzame co-existentie in Amsterdamse gentrification-wijken

Veldboer, L.; Bergstra, M.; Kleinhans, R.

**Publication date**

2011

**Document Version**

Final published version

[Link to publication](#)

**Citation for published version (APA):**

Veldboer, L., Bergstra, M., & Kleinhans, R. (2011). *Meer inkomensdiversiteit, meer buurtvertrouwen? Sociale tectoniek of vreedzame co-existentie in Amsterdamse gentrification-wijken*. NICIS Institute. <http://nicis.platform31.nl/dsresource?objectid=234100>

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

**Disclaimer/Complaints regulations**

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

# **Meer inkomensdiversiteit, meer buurtvertrouwen?**

Sociale tectoniek of vreedzame co-existentie  
in Amsterdamse gentrification-wijken

*Lex Veldboer, Machteld Bergstra & Reinout Kleinhans*

Met medewerking van Jan Willem Duyvendak en Janneke ten Kate

# Projectconsortium

Binnen het onderzoeksprogramma 'Kennis voor Krachtige Steden' van Nicis Institute zijn meer dan veertig projecten in uitvoering. Dit rapport is het resultaat van één van deze onderzoeken, namelijk het onderzoek 'De bindende invloed van middengroepen in gemengde buurten: hoe kan inkomensdifferentiatie bijdragen aan buurtvertrouwen?'. Ieder onderzoeksproject wordt uitgevoerd door een consortium van één of enkele universitaire onderzoeksprojecten en een aantal stedelijke partijen. Het is een samenwerkingsverband tussen wetenschappers en professionals uit de stedelijke praktijk.

Het consortium voor dit onderzoek bestaat uit:

- Universiteit van Amsterdam
- OTB TU Delft
- Gemeente Amsterdam
- Gemeente Enschede
- Nicis Institute

De studies richten zich op Amsterdam en Enschede. Het deelonderzoek over Enschede is eerder afgerond. Dit is het deelonderzoek over Amsterdam. Projectleider van het onderzoek is prof. Dr. J.W. Duyvendak, hoogleraar sociologie, UvA.

De auteurs danken eenieder die zo vriendelijk was tijd vrij te maken voor dit onderzoek. In het bijzonder alle geïnterviewden die ons te woord hebben gestaan. Daarnaast willen we graag Ivo de Bruijn bedanken voor de hulp bij het maken van de onderzoekskaarten. Ook de kritische meelezers die ons gewezen hebben op verbeterpunten, zijn wij zeer erkentelijk. Met name de commentaren van Ineke Teijmant (UvA) en van Ellen Lindeman & Willem Bosveld (O&S) zijn zeer behulpzaam geweest.

April 2011

# Samenvatting

## *Bevindingen uit de data-analyse:*

- In Amsterdamse wijken die in 2001 een 'eenzijdige' goedkope woningvoorraad kenden, heeft een verruiming van het koop aanbod geleid tot een toenemend buurtvertrouwen. Dat blijkt uit een multilevel regressie-analyse van data uit de enquêtes Wonen in Amsterdam 2001 en 2009.
- Buurtvertrouwen is de optelsom van de tevredenheid over de buurt, de mate waarin men zich thuis voelt in de buurt, de verwachting hoe de buurt zich de komende jaren zal ontwikkelen, de perceptie van de sociale omgang in de buurt en het oordeel over de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt.
- De toename in buurtvertrouwen geldt zowel voor naoorlogse stedelijke vernieuwingswijken als voor vooroorlogse gentrificatiegebieden in de negentiende-eeuwse ring. In beide gevallen heeft toenemende woningdifferentiatie geleid tot een positief omslagproces voor buurtvertrouwen.
- De stijging van het buurtvertrouwen door de toename van koopwoningen hangt niet samen met een eventuele afname van niet-westerse allochtonen. De toename van koopwoningen heeft een zelfstandig positief effect op buurtvertrouwen. De facto neemt het aandeel niet-westerse allochtonen ook niet of nauwelijks af in stedelijke vernieuwingsgebieden en gentrificatiewijken.

## *Bevindingen uit de casestudies over gentrification:*

- Gentrification – de economische en sociale opwaardering van een voorheen vervallen of eenzijdig samengestelde stedelijke buurt – beperkt zich tot enkele grote steden van Nederland en daarbinnen tot enkele wijken. In Amsterdam is het echter een veelvoorkomend fenomeen in bijna alle voormalige arbeidersbuurten binnen de ringweg. De opwaartse waardeverandering van bestaande woningen en veranderingen in de eigendomsvorm (omzettingen van huur naar koop) veroorzaken een toenemende inkomensdifferentiatie in deze wijken.
- Van Weesep en Wiegersma introduceerden in 1991 voor de Jordaan een model van milde gentrification met drie kenmerken: 1. een laag tempo van toename van koopwoningen; 2. vervanging van de vrijwillige uitstroom van lage inkomens door stijgers uit de buurt; 3. de gentrification leidt tot een stabiele sociale mix.
- In de casestudies (documentenstudie en interviews met sleutelfiguren) is nagegaan of dit model klopt voor de huidige gentrification-wijken en of deze milde gentrification de toename in buurtvertrouwen verklaart.
- Het model is in de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt verkend en op twee van de drie punten adequaat bevonden.
- Het tempo van gentrification is allereerst relatief laag. De geleidelijkheid van de toename van koopwoningen voorkomt in de wijken een schokeffect. Ten tweede draagt de toename van koopwoningen vooralsnog bij aan het evenwichtiger worden van de woningvoorraad en aan sociale menging. De beleidsambitie dat in gentrification-gebieden alleen de 'overmaat' aan goedkope particuliere en sociale huurwoningen wordt omgezet in koopwoningen en dat sociale menging het einddoel is, wekt volgens de meeste geïnterviewden vertrouwen onder de bewoners.
- Er is in de onderzochte gentrificatiewijken een afnemende verhuisgeneigdheid onder huurders. Bewoners willen blijven in de verbeterde buurt. Hun doorstroomkansen op de huurmarkt zijn echter beperkt. Ook de slaagkans van middeninkomens om door te stromen binnen de buurt daalt. Door prijsstijgingen zijn niet stijgers uit de buurt

(zogenoeten 'natural gentrifiers' met veel cultureel kapitaal), maar stijgers van buiten de wijk met meer nadruk op economisch kapitaal de kopers van omgezette huurwoningen. Van een milde aflossing is de laatste jaren dus minder sprake.

- Al met al is het correcter om de gentrification in Amsterdam aan te duiden als semi-mild.
- De twee onderzochte gentrificationwijken hebben eenzelfde ontwikkelingen in toenemend koopaandeel doorgemaakt, maar verschillen in de toename van buurtvertrouwen. In de Kinkerbuurt-Noord is dat veel sterker gestegen dan in de Oosterparkbuurt. Deze contrastscores hangen deels samen met het model van milde gentrification. In de Oosterparkbuurt is de aflossing van klassen historisch meer beladen. Andere factoren spelen echter een minstens zo grote rol. De impact van grote incidenten in het recente verleden, zoals de moord op Theo van Gogh, de etnische samenstelling en de lage status van de omringende buurten, verklaren de lagere score in de Oosterparkbuurt.
- In de onderzochte Amsterdamse gentrificationwijken in de negtiende-eeuwse ring verloopt de toename van koopwoningen door investeringen van particulieren ogenschijnlijk 'vanzelf', maar dit proces wordt vrij nauwkeurig bijgestuurd (gestimuleerd of afgeremd) door de overheid. De uitbreiding van koopwoningen is geen autonoom, maar een gereguleerd proces. De gemeente en de corporaties hebben (nog) greep op gentrification.
- Vooral nog kent Amsterdam een relatief rechtvaardige verdeling van de woningvoorraad in de negentiende-eeuwse ring. Alle groepen hebben een 'right to the city'. De cruciale kwestie voor de toekomst is of gentrification te stabiliseren is op het moment dat de door velen gewenste situatie van sociale menging is bereikt.

### *Vervolg vragen:*

- Om verschillen in buurtvertrouwen tussen Amsterdam Nieuw-West en de Bijlmer te verklaren kan in vervolgonderzoek worden gedifferentieerd naar etnische groepen. In beiden wijken is er een toenemende woning-differentiatie, maar Nieuw-West (met Turken en Marokkanen de belangrijkste groepen niet-westerse allochtonen) kent in tegenstelling tot de Bijlmer (waar veel Surinamers wonen) een veel gematigder toename in buurtvertrouwen.
- In vervolgonderzoek zou ook na kunnen worden gegaan of hoopopgeleide nieuwe stedelingen en westerse allochtonen belangrijke voorspellers zijn van toenemend buurtvertrouwen in gentrification-wijken. Een differentiering van deze groepen naar cultureel kapitaal en economisch kapitaal is daarbij relevant.

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| Puntsgewijze samenvatting .....   | 3         |
| <i>I Inleiding: Leidt toenemende inkomensdiversiteit in voorheen arme buurten tot meer vertrouwen in de buurt? .....</i>                      | <i>7</i>  |
| <i>II Kwantitatieve analyse. Wat is het effect van toenemende woningdifferentiatie op buurtvertrouwen? .....</i>                              | <i>11</i> |
| <i>III Casestudies. Op zoek naar verklaringen voor toegenomen buurtvertrouwen. ....</i>   | <i>19</i> |
| <i>IV Een geschiedenis van geringe inkomensdiversiteit. Negentiende-eeuwse wijken in de twintigste eeuw .....</i>                             | <i>23</i> |
| <i>V Toenemende inkomensdiversiteit in voormalige arbeidersbuurten. Een vergelijking van de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt .....</i> | <i>31</i> |
| <i>VI Conclusie .....</i>   | <i>45</i> |
| Literatuur .....  | 53        |
| Bijlagen .....  | 57        |



# I Inleiding: Leidt toenemende inkomensdiversiteit in voorheen arme buurten tot meer vertrouwen in de buurt?

In het onderzoek naar het mengen van eenzijdige wijken wordt de toon gezet door de vermaarde Amerikaanse socioloog Robert Putnam. Hij stelde in 2007 op grond van een analyse van grote databestanden dat etnische diversiteit én inkomensdiversiteit een negatieve weerslag hebben op het buurtvertrouwen. Beide vormen van diversiteit zouden leiden tot minder vertrouwen in buurtleiders, minder vertrouwen in het idee dat mensen samen zaken gedaan kunnen krijgen in de buurt en tot minder vrijwilligerswerk in de buurt. De vraagstelling van zijn onderzoek is veelvuldig herhaald in allerlei landen en plaatsen. De meeste aandacht ging daarbij uit naar het thema van etnische diversiteit, het onderwerp waarvoor ook Putnam de meeste belangstelling had. De relatie tussen buurtvertrouwen en inkomensdiversiteit is in Putnam's werk en in de vele reprises veel minder aan bod gekomen. Putnam maakte er weinig woorden aan vuil, maar stelde wel vast dat 'generally speaking, people who live in neighbourhoods of greater economic inequality tend to withdraw from social and civic life' (idem, 157). Uit zijn werk wordt echter niet duidelijk wat de impact is van een toename of afname van inkomensdiversiteit. Putnam geeft hoofdzakelijk een statisch beeld.

Amerikaanse en Engelse onderzoeken naar gentrification verkennen wel de vraag of een toenemende inkomensdiversiteit in arme buurten goed of slecht uitpakt voor het vertrouwen in de buurt. Casestudies tonen met grote regelmaat 'sociale tectoniek' (Butler & Rose, 2003). In arme stadswijken die populair worden bij de middenklasse zou er sprake zijn van schurende leefstijlen en van klassenconflicten (zie voor een overzicht Lees et al, 2010). Kern van de bevindingen is dat deze buurten na hun 'ontdekking' in snel tempo worden 'overgenomen' door beter bemiddelde groepen en dat deze wijken uiteindelijk 'doorslaan' naar dure gearriveerde wijken waar geen plaats meer is voor lage inkomens. Tijdens dit proces van 'vervanging van klassen' is er veel onvrede. Lage inkomens voelen zich opgejaagd en als minder bekeken. Beter bemiddelde groepen etaleren distinctiedrang en smetvrees. Deze twee sentimenten zouden een laag buurtvertrouwen verklaren.

De hypothese van Putnam en de Anglo-Saksische bevindingen over gentrification staan loodrecht op het Amsterdamse beleid. De gemeente Amsterdam en de stadsdelen streven al jaren naar een grotere inkomensdiversiteit in voorheen arme wijken door het toevoegen van koopwoningen aan de 'eenzijdige' woningvoorraad. Zowel in de huidige generatie aandachtswijken - zoals de Bijlmer, de Westelijke Tuinsteden en de Indische Buurt - als in de vorige lichting achterstandswijken - de inmiddels bij de middenklasse zeer populaire negentiende-eeuwse wijken rond het centrum - is inkomensdiversiteit al meer dan tien jaar het uitgangspunt van beleid. De beleidsmakers pleiten voor wijken met een grote inkomensdiversiteit vanuit drie overwegingen (vgl. Ouwehand & Van der Laan Bouma-Doff, 2007). Een wijk met inkomensmenging zou gelijke kansen bevorderen voor achterstandsbewoners (in gesegregeerde wijken met hoofdzakelijk arme bewoners zou er minder kans zijn op sociale stijging). Een wijk met inkomensmenging zou overlastgevend en afwijkend gedrag reduceren (gesegregeerde wijken gelden als onveiliger en minder leefbaar). Tot slot zou inkomensmenging bijdragen aan buurtverbetering (gesegregeerde wijken staan laag in de wijkenhiërarchie). In de meest recente woonvisie van Amsterdam (2009) stelt de gemeente dat de stad 'geen inkomenswijken wil' (idem, 10) en streeft naar 'gemengde wijken



van arm, rijk, jong en oud' (idem, 17) (..) 'sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling moeten worden voorkomen' (idem).

Moeten we 'Amerikaans' somber zijn over dit beleid of biedt een toenemende inkomensdiversiteit in Amsterdam wel perspectief op buurtvertrouwen? Onderzoekers komen niet tot een eenduidig beeld. Sommige Nederlandse auteurs onderschrijven het sombere scenario: 'Grote verschillen in de wijk tussen rijk en arm leiden in de praktijk tot spanningen en fricties', zo stellen bijvoorbeeld Van Bergeijk c.s. (2008: 238) en volgens Reijndorp (2008: 149-150) zet stedelijke vernieuwing 'de tweedeling aan tussen kansarmen versus hoger opgeleiden'. Anderzijds wijzen enkele Amsterdamse casestudies in negentiende-eeuwse wijken op een vreedzame co-existentie van klassen. De term 'milde gentrification' is in 1991 gelanceerd door Van Weesep & Wiegersma om de geringe veranderingsfricties in de Jordaan te beschrijven, maar deze kwalificatie zou ook nu nog opgaan voor de ontwikkelingen in De Pijp (Boer, 2005), Westerpark (Metaal & Teijmant, 2008) en Oud-West (Galesloot, 2010). Kern van het model is een zeer geleidelijke en gematigde toename van koopwoningen en een 'natuurlijke' uitsortering zonder actieve sociale verdringing. Milde gentrification zou leiden tot een stabiele buurtdiversiteit (Teijmant, 2010). Dat de bevindingen uit de casestudies mogelijk een bredere reikwijdte hebben, kwam naar voren in een onderzoek dat bevestigde dat er in de meeste negentiende-eeuwse wijken een relatief grote tevredenheid is over de gegroeide klassenmix (Van der Veer, 2009).<sup>1</sup>

Een nationale studie naar de relatie tussen inkomensdiversiteit en buurtvertrouwen biedt ook aanwijzingen voor een positief verband in Nederland. Lancee & Dronkers (2009) vonden dat in wijken met een relatief gelijke verdeling van inkomensgroepen het vertrouwen in de buurt groter is dan in wijken waar arme groepen domineren. Dit zou worden verklaard door de nationale Nederlandse condities zoals een grote verzorgingsstaat en een sterke overheidsregulering van de woningmarkt. Hierdoor is de sociale ongelijkheid gelimiteerd en heeft inkomensmenging minder scherpe randjes. Een nadeel van deze studie is dat de gebruikte data relatief oud zijn en dat de operationalisering van buurtvertrouwen relatief beperkt is.<sup>2</sup> Daarnaast illustreren de gegevens (net als bij Putnam) geen trendbeeld; er wordt slechts een enkele tijdsopname getoond. Tot slot wordt er geen onderscheid gemaakt naar steden en naar het type verandering in steden. Stedelijke vernieuwing<sup>3</sup> vindt bijna in alle (middel)grote steden plaats. Gentrification<sup>4</sup> beperkt zich echter tot enkele Nederlandse steden en vaak tot een enkele wijk. In Amsterdam is het echter een veelvoorkomend fenomeen in bijna alle wijken binnen de ringweg (vgl. Buys, 2008).

In dit onderzoek zijn we nieuwsgierig naar de precieze relatie tussen toenemende inkomensdifferentiatie en buurtvertrouwen in Amsterdam. We zullen in het onderzoek nagaan

---

<sup>1</sup> Ook de bevolking van transformerende aandachtswijken lijkt zich weinig zorgen te maken over de toename van kapitaalcrachtigen. In aandachtswijken waar bijvoorbeeld door stedelijke vernieuwing (sloop/nieuwbouw) een substantieel groter aandeel hogere inkomens is komen te wonen, wordt de aanwezigheid van deze groep beschouwd als een 'positief tipping point'. Al is er van te voren wel enige angst voor verdringing (Kleinmans & Bolt, 2010; vgl. Veldboer & Van der Land, 2011 voor Enschede).

<sup>2</sup> Vertrouwen in de buurt is door hen geoperationaliseerd als de opinie over de buurt en de mening over de vriendelijkheid van de contacten in de buurt. In een enigszins vergelijkbare studie vinden Tolsma et al (2009: 300 - 311) een overwegend positieve correlatie tussen inkomensdiversiteit en tolerantie voor 'andere' burens, ondanks dat er sprake is van minder contact tussen burens.

<sup>3</sup> Stedelijke vernieuwing voltrekt zich veelal in de naoorlogse wijken van Nederlandse steden, in gebieden waar woningcorporaties veel bezit hebben. Het doel is om in deze gebieden de 'overmaat' aan sociale huurwoningen terug te brengen door sloop-nieuwbouw (deels koop), verkoop en upgrading van de sociale woningvoorraad. Gemiddeld zal het aandeel sociale huur in deze wijken met ongeveer een kwart afnemen (Veldboer, 2010: 11). Deze maatregelen voor woningdifferentiatie leiden doorgaans tot een toenemende inkomensdifferentiatie.

<sup>4</sup> Gentrification – de economische en sociale opwaardering van een voorheen vervallen of eenzijdig samengestelde stadswijk - speelt zich af in stedelijke woongebieden waar de woningvoorraad grotendeels particuliere huur en in minder mate sociale huur is (geweest). Gentrification leidt tot waardeverandering van bestaande woningen c.q. veranderingen in de eigendomsvorm. Het gevolg is vaak een sterkere inkomensdifferentiatie. Gentrification heeft niet alleen betrekking op bestaande woningbouw. Het kan ook gaan om nieuwbouw, bijvoorbeeld bij de herinrichting van vervallen industriegebieden dichtbij het centrum.

hoe in Amsterdam en in het bijzonder in de negentiende-eeuwse ring de toegenomen inkomensdiversiteit – uitgedrukt in de uitbreiding van het aandeel koopwoningen - samenhangt met buurtvertrouwen. Is er inderdaad sprake van een positieve relatie of geldt conform de bevindingen van Putnam een negatieve relatie? Ten tweede willen we nagaan hoe we een positieve of negatieve samenhang kunnen verklaren. Hangt dit samen met het type gentrification? Is gentrification in Amsterdam mild en verklaart dit een toename van buurtvertrouwen? Of leidt een toename van koopwoningen in relatief arme wijken tot sociale spanningen?

We zullen deze vragen verkennen aan de hand van een multilevel regressie-analyse van recente onderzoeksdata uit de rapportage Wonen in Amsterdam. Vervolgens zullen we in de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt, twee buurten die op een aantal gentrification-indicatoren een vergelijkbare ontwikkeling doormaken, casestudies verrichten om gevonden verschillen in buurtvertrouwen te verklaren. Buurtvertrouwen zullen we in dit onderzoek meten aan de hand van vijf items. Het is de optelsom van de omgang tussen de verschillende groepen buurtbewoners, de betrokkenheid bij de buurt, de mate van thuis voelen in de buurt, de tevredenheid over de buurt en het vertrouwen in de toekomst van de buurt (vgl. Boutellier, et al, 2007; Van Oirschot, Slot & Van Oirschot, 2011). Naast inkomensdiversiteit kijken we in de casestudies ook naar andere mogelijke voorspellers van buurtvertrouwen zoals overlast en onveiligheid (vgl. Kleinhans & Bolt, 2010).



## II Kwantitatieve data-analyse. Wat is het effect van toenemende woningdifferentiatie op buurtvertrouwen?

### Inleiding

Het Amsterdamse beleid is gericht op het vergroten van de woningdifferentiatie in wijken met veel betaalbare sociale of particuliere huur. Dit moet leiden tot toenemende inkomensdiversiteit in deze gebieden. Of een toename van koopwoningen en een stijging van de WOZ waarde leidt tot meer buurtvertrouwen wordt in dit hoofdstuk verkend aan de hand van data uit de enquête Wonen in Amsterdam (WiA). Deze enquête wordt tweejaarlijks afgenomen door de Dienst Onderzoek en Statistiek (O&S) in samenwerking met de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, de stadsdelen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Voor onze analyse gebruiken wij data uit de jaren 2001 en 2009. In deze jaren zijn respectievelijk 17.346 en 18.166 inwoners van Amsterdam boven de 18 jaar ondervraagd over hun woning en fysieke en sociale aspecten van de leefomgeving.<sup>5</sup>

### *Werkwijze*

In navolging van Van Oirschot, Slot en Van Oirschot (2011), die de WiA-data uit 2009 gebruikten om de invloed van de etnische diversiteit van buurten op buurtvertrouwen te onderzoeken, voeren wij onze analyses uit op het niveau van buurtcombinaties. Amsterdam is door O&S ingedeeld in stadsdelen (tot 2010 15, nu 7), buurtcombinaties (97) en buurten (470). Op het kleinste niveau, dat van buurten, zijn onvoldoende respondenten benaderd om tot betrouwbare resultaten te komen, vandaar de keuze voor buurtcombinaties.

Allereerst zullen we verkennen welke individuele kenmerken van buurtbewoners of kenmerken van de buurt waarin zij wonen van invloed zijn geweest op het buurtvertrouwen. Dit verkennen wij aan de hand van een zogeheten multilevel analyse.<sup>6</sup> Daarna onderzoeken we de trends van een aantal buurtkenmerken in de periode tussen 2001 en 2009. Hierdoor kunnen we trends spotten (leidt toe- of afname van koopwoningen tot een bepaald effect?). De effecten van langlopende processen zoals stedelijke vernieuwing en gentrification zijn daardoor inzichtelijk te maken. Hiervoor gebruiken we een zogenaamde reguliere multivariate regressieanalyse (OLS).

### *Buurtvertrouwen gemeten*

De te verklaren variabele 'vertrouwen in de buurt' die wij gebruiken is gebaseerd op de schaal van buurtvertrouwen ontwikkeld door Boutellier et al. (2007) en verder uitgewerkt door Van Oirschot, Slot en Van Oirschot (2011). Deze vorm van vertrouwen is door hen geoperationaliseerd als de optelsom van vijf verschillende items, namelijk: de tevredenheid over de buurt, de mate waarin men zich thuis voelt in de buurt, de verwachting hoe de buurt zich de komende jaren zal ontwikkelen, de perceptie van de sociale omgang in de buurt en het oordeel over de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt. Deze schaal is betrouwbaar

---

<sup>5</sup> Aan dit bestand zijn geografische en demografische gegevens toegevoegd afkomstig uit verscheidene databronnen die beschikbaar zijn bij O&S.

<sup>6</sup> Multilevel regressie is een vorm van regressieanalyse waar het effect van variabelen op verschillende niveaus kan worden vastgesteld. In het kader van het huidige onderzoek houdt dit in dat wij het effect van individuele variabelen als inkomen en opleiding kunnen nagaan tegelijkertijd controlerend voor effecten van het type wijk waarin men woont (Lancee en Dronkers, 2008; Gijbels et al., 2009).

gebleken, wat wil zeggen dat de items in deze schaal onderling sterk correleren en dus in grote mate hetzelfde concept meten.<sup>7</sup> Een van de gebruikte items – de mate waarin mensen zich thuisvoelen in de buurt – zat in 2001 nog niet in het WiA-onderzoek. Maar de schalen correleren dusdanig sterk (.90) dat gesteld kan worden dat in beide jaren vrijwel hetzelfde is gemeten.

### *Verklarende factoren*

De verkoop van particuliere en sociale huur en de nieuwbouw van koopwoningen zijn de belangrijkste instrumenten voor het veranderen van de inkomenssamenstelling in voorheen door sociale huurwoningen en lage inkomens gedomineerde buurten. Daarom gebruiken wij de groei in het aandeel koopwoningen tussen 2001 en 2009 als indicatie voor een toenemende inkomensdiversiteit in (voormalige) aandachtsgebieden.<sup>8</sup> Daarnaast is de gemiddelde WOZ-waarde een aanwijzing voor het inkomensniveau in een wijk. Groei van het aandeel koopwoningen en groei van de WOZ-waarde zijn ook bij uitstek maten om de voortgang van stedelijke vernieuwing en gentrification in (voormalige) aandachtswijken aan af te lezen.

Het kan zijn dat in plaats van een toename van koopwoningen andere buurtkenmerken het niveau van buurtvertrouwen verklaren. Ter controle voegen wij daarom andere buurtkenmerken toe zoals het aandeel niet-westerse allochtonen in 2009 en de verandering in het aandeel niet-westerse allochtonen tussen 2001 en 2009. Eerder onderzoek (zie o.a. Van Oirschot, Slot & Van Oirschot, 2011) heeft aangetoond dat het aandeel niet-westerse allochtonen negatief samenhangt met buurtvertrouwen. Van Oirschot, Slot en Van Oirschot hebben dit ook gecontroleerd voor het aandeel koopwoningen in een buurt. Ze schetsen echter (net als Putnam en Lancee & Dronkers) geen trendbeeld.

Naast de etnische diversiteit in een buurt zullen we ook controleren op individuele variabelen zoals sekse, leeftijd, inkomen, etniciteit, woontijd in jaren, opleidingsniveau,<sup>9</sup> ervaren veiligheid en type woning (particuliere huur, sociale huur of eigenaar-bewoner).<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Met  $\alpha = .844$  mag gesproken worden van een betrouwbare schaal. In de tweede regressieanalyse (zie tabel 4), gebruikmakende van OLS regressie, vormt de relatieve groei van buurtvertrouwen tussen 2001 en 2009 de afhankelijke variabele.

<sup>8</sup> We hebben ervoor gekozen deze variabelen te gebruiken in plaats van een herfindahl index voor inkomensdiversiteit op basis van inkomensgegevens, omdat deze laatste maat niet helder de verschuivingen in inkomensgroepen laat zien gedurende 2001-2009. Om een herfindahl index te berekenen worden de inwoners van een wijk ingedeeld in verschillende inkomensgroepen. Des te meer de verschillende groepen gelijk in de wijk zijn vertegenwoordigd, des te inkomensdiverser de wijk. Nadelig aan deze methode is dat de herfindahl score geen informatie geeft over *welke* groepen in welke mate aanwezig zijn, en dat een verschuiving van bijvoorbeeld een groep middeninkomens naar de categorie hogere inkomens geen verschil hoeft te maken in de herfindahl score. Wij zagen dan ook nauwelijks een verandering de herfindahl scores tussen 2001 en 2009, terwijl in veel wijken wel degelijk transformaties zijn opgetreden. De verschillen in het aandeel koopwoningen en de WOZ waarde tussen 2001 en 2009 tonen deze processen wel.

<sup>9</sup> We onderscheiden via dummyvariabelen de categorieën vbo, havo/vwo, hbo/wo. De basisschool als hoogst afgeronde opleiding fungeert als referentiecategorie.

<sup>10</sup> De categorieën 'alleen basisonderwijs genoten', autochtoon en eigenaar-bewoner gelden in de analyse als referentiecategorieën. Dit betekent bijvoorbeeld dat het effect van de variabele 'sociale huurwoning' moet worden bekeken in vergelijking met eigenaar-bewoners; is het effect negatief, dan hebben sociale huurders minder buurtvertrouwen *ten opzichte* van eigenaar-bewoners.

# Resultaten

## *Beschrijvende statistieken*

Bij de individuele variabelen zien we een lichte oververtegenwoordiging van mannen, hoger opgeleiden en kopers. De lichte oververtegenwoordiging van mannen komt voort uit het type enquête; WiA is een huishoudenenquête, gericht aan de hoofdbewoner van het adres, en hoofdbewoners zijn vaker mannen dan vrouwen. Niet-westerse allochtonen zijn in de steekproef ondervertegenwoordigd: 18 procent in tegenstelling tot het stedelijke aandeel van 33 procent.<sup>11</sup>

Bij de buurtvariabelen zien we dat het gemiddelde buurtvertrouwen in Amsterdam momenteel net boven de zeven ligt (op een schaal van 1 tot 10). Een ruime voldoende dus. De meeste buurten ontlopen elkaar weinig, zoals de geringe standaardafwijking aangeeft. Over de gehele linie is het buurtvertrouwen sinds 2001 aanzienlijk gestegen, van 6.23 in 2001 naar 7.04 in 2009. Gemiddeld bevatten Amsterdamse buurten in 2009 25 procent koopwoningen en dit aantal steeg met ongeveer 10 procent sinds 2001. In gentrificatiewijken is de score vaak iets hoger, terwijl in stedelijke vernieuwingsgebieden het stijgingspercentage kan oplopen tot meer dan dertig procent. De WOZ-waarde is in Amsterdam het afgelopen decennium gestegen van gemiddeld 125.642 euro tot 259.758 euro, huizen zijn dus gemiddeld twee keer zoveel waard geworden tussen 2001 en 2009.

**Tabel 1** . Beschrijvende waarden van gebruikte variabelen<sup>12</sup>

|                              | <b>Gemiddelde</b> | <b>Standaard-afwijking</b> | <b>Minimum</b> | <b>Maximum</b> |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Buurniveau</b>            |                   |                            |                |                |
| Buurtvertrouwen 2001         | 6.23              | 0.60                       | 4.82           | 7.27           |
| Buurtvertrouwen 2009         | 7.04              | 0.47                       | 5.93           | 7.83           |
| Aandeel koopwoningen 2001    | 15.24             | 11.53                      | 0.36           | 62.95          |
| Aandeel koopwoningen 2009    | 25.13             | 10.45                      | 4.79           | 55.83          |
| WOZ waarde 2001              | 125.642           | 46.213                     | 67.587         | 310.325        |
| WOZ waarde 2009              | 259.758           | 114.264                    | 143.699        | 752.094        |
| Aandeel n-w allochtonen 2001 | 30.06             | 18.08                      | 5.29           | 77.04          |
| Aandeel n-w allochtonen 2009 | 32.80             | 19.10                      | 7.77           | 78.42          |
| <b>Individueel niveau</b>    |                   |                            |                |                |
| Vrouw                        | 40%               | 49                         | 0              | 100            |
| Leeftijd                     | 47.64             | 15.50                      | 18.00          | 98.00          |
| Inkomen                      | 2617              | 1688                       | 101            | 19.584         |
| Woonduur in jaren            | 11.17             | 10.84                      | 0              | 81             |
| Lager onderwijs              | 6%                | 24                         | 0              | 100            |
| Lager middelbaar onderwijs   | 13%               | 34                         | 0              | 100            |
| Hoger middelbaar onderwijs   | 19%               | 39                         | 0              | 100            |
| Hoger onderwijs              | 58%               | 49                         | 0              | 100            |
| Niet-westerse allochtoon     | 18%               | 38                         | 0              | 100            |
| Westerse allochtoon          | 14%               | 35                         | 0              | 100            |
| Particuliere huur            | 14%               | 35                         | 0              | 100            |
| Sociale huur                 | 45%               | 50                         | 0              | 100            |
| Koopwoning                   | 39%               | 49                         | 0              | 100            |
| Veilig voelen in de wijk     | 7.72              | 1.59                       | 1              | 10             |
| <i>N</i>                     | 12878             |                            |                |                |

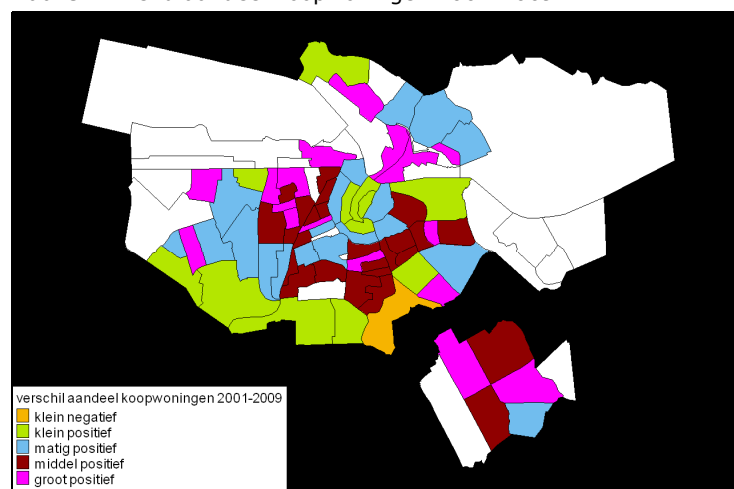
<sup>11</sup> Wij gebruiken ongewogen data aangezien wij datasets uit verschillende jaren combineren waar verschillende gewichten op van toepassing zijn.

<sup>12</sup> Deze tabel is gebaseerd op ongewogen data. De variabelen m.b.t. koop, WOZ-waarde en aandeel niet-westerse allochtonen op buurniveau zijn afkomstig uit buurtgegevens beschikbaar bij O&S en zijn niet gebaseerd op survey data.

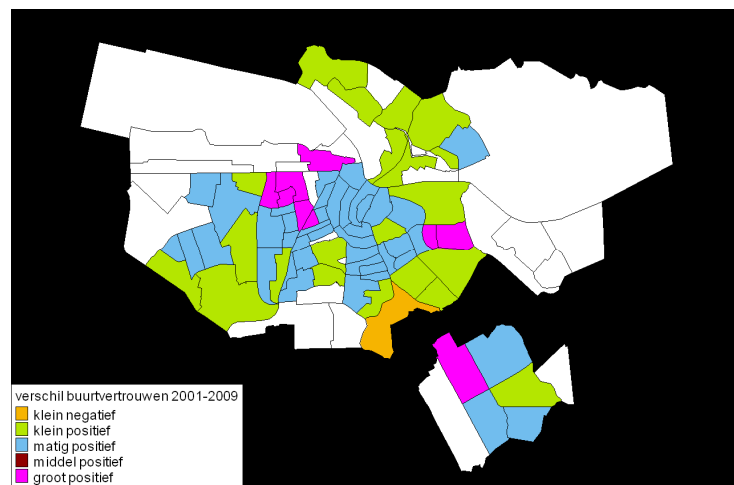
Een serie kaarten van Amsterdam<sup>13</sup> waar buurten zijn onderscheiden naar de trends in het aandeel koopwoningen, het buurtvertrouwen en het aandeel niet-westerse allochtonen, laat allereerst zien dat rond het Amsterdamse centrum zich een ring vormt van negentiende-eeuwse wijken waar het aandeel koopwoningen middelmatig tot sterk is toegenomen. Daarnaast is ook in de Bijlmer het aandeel koopwoningen sterk gestegen, terwijl in de welvarende grachtengordel, waar het aandeel koopwoningen ook in 2001 al relatief hoog lag, weinig verandering plaatsvond (zie kaart 1).

Op de tweede kaart is de trend in het buurtvertrouwen te zien. We zien dat de uitschieters met de meeste groei de wijken zijn waar zich nu een proces van stedelijke vernieuwing of gentrificatie voltrekt, zoals in de Kinkerbuurt, de Baarsjes, Bos & Lommer, de Indische buurt en de Bijlmer.

**Kaart 1.** Trend aandeel koopwoningen 2001-2009

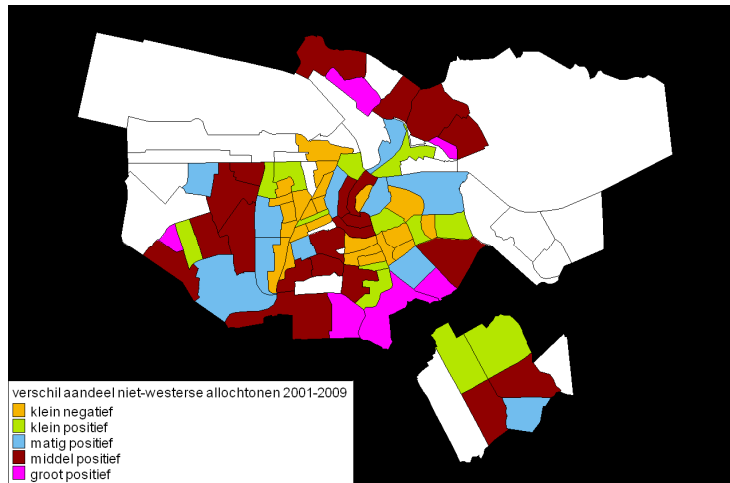


**Kaart 2.** Trend buurtvertrouwen 2001-2009



<sup>13</sup> Om de vergelijkbaarheid van de kaarten te vergroten is dezelfde legenda aangehouden, de categorie 'middel positief' kent bij trend buurtvertrouwen echter geen waarden.

**Kaart 3.** Trend aandeel niet-westerse allochtonen 2001-2009



Bij de vergelijking van kaart 1 met kaart 2 zien we dat wijken die al een hoge status genoten, zoals de grachtengordel en Oud-Zuid, een kleine of matige groei van buurtvertrouwen kennen. Zij zitten al aardig aan hun plafond. Wat verder opvalt is dat niet alle wijken uit de negentiende-eeuwse ring die een vergelijkbare toename kennen van koopwoningen, evenveel stijgen in buurtvertrouwen. Zo zien wij globaal in West meer wijken met een grote toename van buurtvertrouwen dan in Oost. In het volgende hoofdstuk verkennen we de vraag waarom in de ene buurt gentrification (nog) positiever wordt ontvangen dan in de andere buurt.

Hoewel het aandeel koop en de WOZ-waarde de afgelopen jaren flink zijn gestegen in (voormalige) aandachtswijken, is het aandeel allochtonen in veel van deze buurten weinig veranderd. Kaart 3 illustreert dat het aandeel niet-westerse allochtonen in negentiende-eeuwse gentrificationwijken een lichte verschuiving naar boven of beneden heeft doorgemaakt. Wijken waar wel sterkere veranderingen hebben plaatsgevonden – een sterke groei – liggen met name in Nieuw-West, Noord en Zuid-Oost (Holendrecht). Maar ook in het centrum en in Oud-Zuid neemt het percentage relatief sterk toe.

### *Buurtvertrouwen verklaard*

Tabel 2 toont een serie multilevel analyses waarin gezocht wordt naar determinanten voor het niveau van buurtvertrouwen in 2009.<sup>14</sup> Allereerst valt op dat individuele kenmerken van respondenten sterker het niveau van buurtvertrouwen bepalen dan de kenmerken van de buurt waarin zij wonen. Door een regressiemodel op de variabele buurtvertrouwen te schatten zonder toevoeging van verklarende variabelen (een leeg model 0, niet weergegeven in tabel 2) zien wij dat de variantie in buurtvertrouwen voor slechts 12,6 procent door buurtkenmerken kan worden verklaard. Dit is ongeveer vergelijkbaar met de resultaten van Van Oirschot, Slot en Van Oirschot (2011). Zij vonden een variantiecomponent op buurniveau van 17 procent.

<sup>14</sup> Daarbij houden we de N voor alle modellen constant door systematisch de respondenten met een groot aantal missende waarden op de variabelen in de analyse uit de regressie weg te laten. Daarnaast verwijderden wij de buurtcombinaties waar met minder dan 100 respondenten onvoldoende informatie over beschikbaar is, resulterend in een analyse op 74 van de 97 oorspronkelijke buurtcombinaties. De verwijderde buurtcombinaties omvatten 4 bedrijventerreinen, een stationsgebied, een wijk in aanbouw, twee landelijke gebieden en daarnaast enkele woonwijken.



Om de invloed van het aandeel koopwoningen en de WOZ-waarde goed te kunnen beoordelen moeten wij rekening houden met alternatieve verklaringen die het effect van deze hoofdvariabelen mogelijk teniet doen. Wij hebben in totaal vier modellen geschat en voegen na het lege model 0 allereerst het aandeel niet-westerse allochtonen in 2009 en de trend van het aandeel niet-westerse allochtonen tussen 2001 en 2009 toe.

**Tabel 2.** Resultaten multilevel regressie-analyse op variabele buurtvertrouwen 2009

|                                     | <b>Model 1</b> |           | <b>Model 2</b> |           | <b>Model 3</b> |           |
|-------------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
|                                     | <b>b</b>       | <b>SE</b> | <b>B</b>       | <b>SE</b> | <b>b</b>       | <b>SE</b> |
| <b>Buurtkenmerken</b>               |                |           |                |           |                |           |
| Aandeel n-w allochtonen 2009        | -0.0216***     | 0.00142   | -0.00981***    | 0.00230   | -0.00354*      | 0.00183   |
| Trend aandeel n-w allochtonen 01-09 | -0.382***      | 0.127     | -0.384***      | 0.122     | -0.325***      | 0.0970    |
| Buurtvertrouwen 2001                |                |           | 0.373***       | 0.0797    | 0.219***       | 0.0630    |
| Aandeel koopwoningen 2009           |                |           | 0.00323        | 0.00213   | 0.00160        | 0.00170   |
| Trend aandeel koopwoningen 01-09    |                |           | 0.00682**      | 0.00315   | 0.00511**      | 0.00251   |
| Trend WOZ waarde 01-09              |                |           | 0.305***       | 0.101     | 0.153*         | 0.0803    |
| <b>Individuele kenmerken</b>        |                |           |                |           |                |           |
| Vrouw                               |                |           |                |           | 0.105***       | 0.0185    |
| Leeftijd                            |                |           |                |           | 0.00715***     | 0.000757  |
| Inkomen                             |                |           |                |           | 3.66e-05***    | 5.86e-06  |
| Woonduur                            |                |           |                |           | -0.00163       | 0.00101   |
| Lager middelbaar onderwijs          |                |           |                |           | -0.0262        | 0.0368    |
| Hoger middelbaar onderwijs          |                |           |                |           | -0.0799**      | 0.0352    |
| Hoger onderwijs                     |                |           |                |           | -0.0286        | 0.0332    |
| Niet-westerse allochtoon            |                |           |                |           | 0.0526**       | 0.0261    |
| Westerse allochtoon                 |                |           |                |           | -0.0228        | 0.0254    |
| Particuliere huur                   |                |           |                |           | -0.00576       | 0.0267    |
| Sociale huur                        |                |           |                |           | -0.000617      | 0.0192    |
| Veilig voelen in de wijk            |                |           |                |           | 0.457***       | 0.00582   |
| Constant                            | 7.793***       | 0.0565    | 4.633***       | 0.551     | 1.638***       | 0.438     |
| <b>Proportie variantie</b>          |                |           |                |           |                |           |
| Op buurniveau                       | .02            |           | .01            |           | .01            |           |
| Op individueel niveau               | 99.98          |           | 99.99          |           | 99.99          |           |
| Individuen                          | 12,878         |           | 12,878         |           | 12,878         |           |
| Wijken                              | 74             |           | 74             |           | 74             |           |

\*\*\* p<0,01, \*\* p<0,05, \* p<0,1

Net zoals bij Van Oirschot, Slot en Van Oirschot (2011) blijkt uit de analyse dat het aandeel niet-westerse allochtonen negatief samenhangt met buurtvertrouwen. Daarnaast vinden wij ook voor buurten waar het aandeel niet-westerse allochtonen sterker dan gemiddeld is gestegen in de periode 2001 tot 2009 een lager buurtvertrouwen. Een stijging van het aandeel niet-westerse allochtonen heeft dus een negatief effect op het vertrouwen in de buurt.

Men zou kunnen denken dat een positieve werking op buurtvertrouwen van een groeiend aandeel koop en een hogere WOZ-waarde slechts een afgeleide is van verschuivingen in de etnische samenstelling van een gebied. Simpel gezegd: meer koop, is minder niet-westerse allochtonen, is meer buurtvertrouwen. Om twee redenen klopt deze redenering niet. Allereerst neemt het aandeel niet-westerse allochtonen niet sterk af door woningdifferentiatie. Ten tweede heeft een toename van koopwoningen een zelfstandig positief effect op het buurtvertrouwen.

Rekening houdend met het aandeel niet-westerse allochtonen en de trend van het aandeel niet-westerse allochtonen tussen 2001 en 2009 blijkt uit model 2 dat de stijging van het aandeel koopwoningen significant positief samenhangt met buurtvertrouwen. De trend van de WOZ-waarde heeft eveneens een significant positief effect op buurtvertrouwen.

Ter extra controle voegden wij ook een interactieterm bestaande uit de trend van het aandeel koopwoningen vermenigvuldigd met de trend van het aandeel niet-westerse allochtonen toe aan de regressie (niet in tabel 2 weergegeven), maar ook deze bleek geen significant effect te hebben. Dit geeft aan dat het effect van het aandeel koopwoningen niet varieert afhankelijk van de trend in aandeel niet-westerse allochtonen. In wijken met een grotere of kleinere stijging van het aandeel niet-westerse allochtonen heeft het aandeel koopwoningen nog steeds hetzelfde positieve effect op buurtvertrouwen.

Bij de individuele kenmerken valt op dat vrouwen gemiddeld hoger scoren op buurtvertrouwen dan mannen. Ook geldt: hoe ouder en hoe hoger het inkomen en hoe hoger het veilige gevoel, des te groter het buurtvertrouwen. Opleiding, woontuur en type woning hebben geen significant effect op buurtvertrouwen. Met name de afwezigheid van een significant effect voor type woning is interessant. Een populaire aanname onder politici en beleidsmakers is immers dat eigenaar-bewoners van koopwoningen meer binding hebben met de buurt en zich meer betrokken voelen bij ontwikkelingen in de woonomgeving. Het is aannemelijk dat dit zich zou vertalen naar een hoger vertrouwen in de buurt, onze analyse draagt hier echter geen bewijs voor aan.

Opmerkelijk is tenslotte dat niet-westerse allochtonen op individueel niveau een positievere kijk hebben op de buurt dan autochtonen. Deze uitkomst komt overeen met die van Van Oirschot, Slot en Van Oirschot (2011), die vonden dat Marokkaanse Nederlanders een hoger vertrouwen in de buurt hebben dan autochtonen.

### *Dynamisch trendbeeld*

Tot nu toe keken we welke trends de scores voor buurtvertrouwen in 2009 kunnen verklaren. We zagen dat maatregelen voor stedelijke vernieuwing (sloop/nieuwbouw, upgrading, samenvoeging etc) en gentrification (verkoop van particuliere en sociale huur) een hoger vertrouwen in de buurt hebben bewerkstelligd. Mogelijk hangt de toename in buurtvertrouwen samen met het tempo van de veranderingen (een hoog tempo zou kunnen duiden op meer onrust, zie de Amerikaanse gentrification-onderzoeken). Tabel 3 toont de resultaten van een OLS regressie van trendvariabelen op de *ontwikkeling* van buurtvertrouwen. De resultaten laten zien dat het eerder gevonden beeld terugkeert: hoe sterker de stijging van het aandeel koopwoningen en de gemiddelde WOZ-waarde is, hoe sterker ook de toename was van het vertrouwen in de buurt in de periode 2001 tot 2009. Een stijging van het aandeel niet-westerse allochtonen zorgt daarentegen voor een *lagere groei* van buurtvertrouwen.

Als wij kijken naar de gestandaardiseerde beta's valt op dat de trend van het aandeel allochtonen een sterker effect heeft dan de trends van het aandeel koopwoningen en de WOZ-waarde. Anders gesteld: beide ontwikkelingen hebben apart van elkaar een zelfstandig effect op buurtvertrouwen, maar de trendmatige ontwikkeling van etnische diversiteit heeft iets meer impact op buurtvertrouwen dan de ontwikkeling van woningdifferentiatie. De drie variabelen samen verklaren 36 procent van de variantie in de groei van buurtvertrouwen.

**Tabel 3.** Resultaten OLS regressie van trendvariabelen op buurniveau op variabele relatieve groei buurtvertrouwen 2001-2009

|                                      | <b>Model 1</b> |             |           |
|--------------------------------------|----------------|-------------|-----------|
|                                      | <b>b</b>       | <b>Beta</b> | <b>SE</b> |
| <b><i>Trendvariabelen</i></b>        |                |             |           |
| Trend aandeel koopwoningen 2001-2009 | 0.002***       | .073***     | 0.001     |
| Trend WOZ waarde 2001-2009           | 2.305***       | .085***     | 0.213     |
| Trend aandeel allochtonen 2001-2009  | -18.83***      | -.554***    | 0.268     |
| Intercept                            | 13.19***       |             | 0.249     |
| <i>N</i>                             | 13.128         |             |           |
| <i>R</i> <sup>2</sup>                | 36.3%          |             |           |

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

# III Casestudies. Op zoek naar verklaringen voor toegenomen buurtvertrouwen in gentrification-wijken

## Inleiding

Uit de data-analyse spreekt dat in voormalige arme buurten een toename van koopwoningen en een stijgende woningwaarde tot meer buurtvertrouwen leiden. Of het nu gaat om een geforceerde toename van inkomensdiversiteit zoals in stedelijke vernieuwingsgebieden (zie bijvoorbeeld de Bijlmer)<sup>15</sup> of om een geleidelijke toename door een langzaam proces van gentrification zoals in de negentiende-eeuwse wijken van Amsterdam: het buurtvertrouwen neemt toe.

Die bevinding gaat in tegen veel Amerikaans en Engels onderzoek waar in wordt gesteld dat een toenemende inkomensdiversiteit, zeker als deze wordt veroorzaakt door gentrification, leidt tot 'sociale tectoniek' (vgl. Butler & Rose, 2003). Bij gentrification wint uiteindelijk de economisch sterkste en verliest de zwakste, zo is de communis opinio in Angelsaksische landen. Gentrification komt in deze landen neer op een relatief snelle, onvrijwillige en volledige vervanging van een minder welvarende groep door een rijkere groep bewoners.<sup>16</sup> Een situatie van inkomensmenging is een tussenfase in deze 'place struggle', die onprettig verloopt omdat het proces niet te stabiliseren is. In Amsterdam vinden we echter weinig elementen van een dergelijke 'sociale strijd' terug. Alle inkomensgroepen vertonen in gentrificationwijken in de negentiende-eeuwse ring een toenemend buurtvertrouwen.

In dit kwalitatieve deel van het onderzoek proberen we de gevonden trend in de data te verklaren. We zijn vooral geïnteresseerd in de positieve relatie tussen een toenemend percentage koopwoningen en buurtvertrouwen in de negentiende-eeuwse wijken. Bijna een eeuw lang zijn deze wijken gedomineerd door lage inkomens. De laatste tien jaar is er steeds meer inkomensmenging ontstaan. Kennelijk tot eenieders tevredenheid. Hoe is dat te verklaren?

Sommige Nederlandse onderzoekers gaan uit van een eigen Nederlands c.q. Amsterdams model van 'milde gentrification', met als belangrijkste kenmerk blijvende buurtdiversiteit (Van Weesep & Wiegiersma, 1991; vgl. Teijmant, 2010). Zij wijzen op de mogelijkheden die het Nederlandse woonbeleid biedt om gentrification klein te houden en menging te stabiliseren door het aandeel goedkope huurwoningen op een bepaald niveau te consolideren in de opkomende gebieden. De gentrification is volgens deze gedachte niet alleen mild in tempo en omvang, maar ook mild in de bijbehorende sociale processen. Het model gaat naast een geleidelijke en begrensde toename van koopwoningen uit van een 'natuurlijke uitsortering' zonder sociale verdringing. Het aandeel oorspronkelijke stedelingen en immigranten zou krimpen door een vertrek uit eigen keus naar ruimere woningen in suburbane omgevingen of doordat deze bewoners op leeftijd komen en niet langer zelfstandig op een etage kunnen wonen. Jongeren die voor studie of werk

<sup>15</sup> Zie ook de casestudies in het parallelle onderzoek in Enschede (Veldboer & Van der Land, 2011).

<sup>16</sup> Deze vervanging hoeft overigens niet samen te gaan met actieve verdringing zoals vaak wordt verondersteld.

Gentrificationwijken in New York kennen bijvoorbeeld ten opzichte van niet-gentrificationwijken een lage sociale mobiliteit onder arme bewoners. Deze bewoners blijven ondanks stijgende huren langer zitten omdat ze de opwaartse trend van de buurt waarderen. Degenen die wel vertrekken worden echter steevast opgevolgd door hogere inkomensgroepen. Die eenzijdige opvolging verklaart de relatieve sterke afname van lage inkomens in de wijk met ongeveer 2 procent per jaar (Freeman & Braconi, 2004).

naar de stad zijn gekomen – in vaktaal: nieuwe stedelingen met veel cultureel kapitaal – die binnen de wijk een wooncarrière willen maken, zouden in aandeel toenemen en zorgen voor een stabiliserende sociale opvolging.

Klopt dit milde model als we naar de Amsterdamse gentrificationwijken kijken? Is er een geleidelijke en begrensde woningdifferentiatie en nemen hoger opgeleide tolerante 'natural gentrifiers' de plaatsen in van vrijwillig vertrekkende huurders? Kan hierdoor verklaard worden waarom in Nederland in gentrificationwijken geen sprake is van stressvolle sociale verhoudingen, maar van tevredenheid en toenemend buurtvertrouwen? We gaan deze vraag verkennen in twee onderzoekswijken die een vergelijkbare ontwikkeling kennen op het gebied van gentrification: de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt.

Beide buurten kennen sinds 2001 een matige geleidelijke toename van koopwoningen, waardoor zij zich ontwikkelen naar wijken met een meer 'evenwichtige' woningvoorraad. Ook de ontwikkeling in het gemiddeld inkomen is sterk overeenkomstig. Dat stijgt in beide buurten in gelijke mate, maar blijft (nog) iets achter bij het Amsterdams gemiddelde (vgl. Dienst Wonen, 2009). In de Kinkerbuurt-Noord is de WOZ-waarde iets sterker toegenomen dan in de Oosterparkbuurt, maar ook hier ontloopt het elkaar niet veel. Het aandeel allochtonen daalt in beide buurten zeer licht, al is het absolute aandeel duidelijk hoger in de Oosterparkbuurt. Toch weten we dat de waardering van etnische diversiteit weinig verschilt tussen de twee buurten. Des te opmerkelijker is het dat het buurtvertrouwen sneller stijgt in de ene gentrificationwijk dan in de andere. De Kinkerbuurt-Noord zit inmiddels duidelijk boven het gemiddelde van Amsterdam, de Oosterparkbuurt eronder.

**Tabel 5:** vergelijking van ontwikkelingen in de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt tussen 2001 en 2009.

|                                   | Kinkerbuurt-Noord 2001 | Kinkerbuurt-Noord 2009 | Oosterparkbuurt 2001 | Oosterparkbuurt 2009 | Amsterdam 2001 | Amsterdam 2009 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Aandeel koop                      | 6,9                    | 17,7                   | 9,8                  | 19,2                 | 15,2           | 25,1           |
| Aandeel niet-westerse allochtonen | 27,7                   | 24,4                   | 40,6                 | 38,2                 | 30,1           | 32,8           |
| Buurtvertrouwen                   | 5,77                   | 7,33                   | 5,87                 | 6,87                 | 6,23           | 7,04           |

Ook het totale buurtoordeel liet in de Wonen in Amsterdam (WIA) enquête uit 2009 een duidelijk verschillende score zien: de ondervraagden uit de Kinkerbuurt-Noord gaven tussen de 7 en de 8 voor hun buurt, terwijl de Oosterparkbuurt tussen de 6 en de 7 scoorde.

Hoe kunnen we dit contrast verklaren? Op basis van de gegevens uit het WIA-survey krijgen we geen scherp beeld. De beide buurten kennen een gelijke waardering van de overlast, van de etnische diversiteit en van de inkomensdiversiteit. Toch stellen de bewoners van de Kinkerbuurt-Noord dat er een betere omgang is tussen verschillende groepen bewoners, zien ze een hogere betrokkenheid, voelen ze zich meer thuis in de buurt en zijn ze meer tevreden over de buurt en is er meer vertrouwen in de toekomst. Deze vijf items vormen samen het buurtvertrouwen. Wat verklaart het verschil in buurtvertrouwen tussen twee wijken die qua sociaal-economische kenmerken veelal een zelfde ontwikkeling doormaken? Is de gentrification in de ene wijk minder mild dan in de andere?

## Opzet van de casestudies in de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt

Casestudies zijn te beschouwen als een dieptestudie van het bijzondere. Ze zijn gericht op het verzamelen van concrete en contextafhankelijke kennis en zeer geschikt om hypothesen te testen (vgl. Veldboer, 2010: 108). In dit geval doen we dat aan de hand van twee contrastwijken. In de casestudies laten we zoveel mogelijk de geïnterviewden en de literatuur aan het woord over de al dan niet milde gentrification in de onderzoeksbuurt. In de conclusie passen we de bevindingen toe op onze vraagstelling.

De buurtstudies kennen een gemeenschappelijke aanloop waarin we de geschiedenis schetsen van deze wijken (hoofdstuk IV). Daarna beschrijven we apart de ontwikkelingen in de beide buurten in de laatste tien jaar (hoofdstuk V). Juist in deze periode is immers de inkomensdiversiteit toegenomen. Om onze onderzoeksvraag te beantwoorden zijn in de twee buurten interviews afgenomen onder 'kenners' zoals onderzoekers en onder 'spelers' zoals professionals en politici. We hebben vooral sleutelfiguren gesproken die beroepshalve een kijk op de buurt hebben, die kunnen vergelijken met andere buurten en dus enigszins een helicopterview hebben. In elke buurt zijn 12 van deze personen bevroegd aan de hand van een semi-gestructureerde vragenlijst (zie bijlage). De onderliggende thema's waren de ontwikkeling van de buurt, de toename van koopwoningen, de in- en uitstroom in de buurt, de toekomstverwachtingen en de sociale verhoudingen in de buurt. Naast deze interviews hebben we onderzoeks- en beleidsdocumenten bestudeerd die betrekking hebben op de twee buurten en op de ontwikkeling van de negentiende-eeuwse ring in het algemeen.



## IV Een geschiedenis van geringe inkomensdiversiteit. Negentiende-eeuwse wijken in de twintigste eeuw.

### Nieuwe arbeidersbuurten

Eind negentiende eeuw barstte Amsterdam door een economische opleving uit haar voegen. De stad industrialiseerde snel en was een magneet voor arbeiders. Tussen 1880 en 1910 werden nieuwe wijken voor hen gebouwd aan de rand van de oude stad. Uit de binnenstad, uit de Jordaan, maar vooral uit verre provincies zoals Friesland, Groningen en Noord-Brabant trokken mensen naar deze buurten. De bebouwing bestond merendeels uit gesloten bouwblokken van drie, vier of vijf lagen hoog in een omgeving met verder weinig openbaar groen en weinig pleinen. Met minimale vormgeving werden door particuliere bouwers die uit waren op snelle winsten de monotone blokken aangekleed met ornamenten, afwisselende geveltoppen en dergelijke om een suggestie van schilderachtigheid aan te brengen (Buursink, 2010: 30).

De Oosterparkbuurt en de zuidelijke Kinkerbuurt zijn typische voorbeelden van deze revolutiebouw. De Kinkerbuurt-Noord is gebouwd na 1901, na de invoering van de woningwet, en kende een iets betere kwaliteit. De buurt omsloot een aantal straten met oudere percelen: de Bellamybuurt. Minke Wagenaar, architect, ex-kraakster, bewoonster en onderzoekster stelde in 2010 een Bellamy-atlas samen met prenten, kaarten, foto's en essays over dit veel oudere stukje buurt. 'Je had hier van meet af aan een afwisseling van rijkere huizen en armere huizen. Een historische menging van mensen met werkplaatsen en hun personeel, zeg maar bazen en knechten. Dat gemengde element van de buurtcultuur is altijd gebleven'.

Rond de vorige eeuwwisseling was de perceptie over de bouwstijl van de nieuwe arbeidersbuurten en van de productiewijze erg negatief. De sterk opkomende sociaal-democraten hadden zelfs een uitgesproken afkeer van de speculatiebouw en de wijkopzet. Voorman Henri Polak noemde de nieuwe wijken rond het centrum 'Een sjofele krans van schrijnende banaliteit en troosteloze lelijkheid'<sup>17</sup> (Van Haaren, 2004: 18). De woningen waren klein, vaak per etage twee halve woningen, maar ze waren niet voor de allerarmsten. De huren die de particuliere eigenaren vroegen waren relatief hoog. Naast de kleine arbeiderswoningen telden sommige buurten zoals de Pijp en de Oosterparkbuurt een bescheiden gouden rand van grotere woningen tegenover de aangelegde parken. Met name in de meest uitgesproken arbeidersbuurten – zoals de Kinkerbuurt en de Oosterparkbuurt – hadden de sociaaldemocraten en de communisten onder de bewoners veel aanhang (Heijdra, 2001: 75). In de Oosterparkbuurt bestond de bevolking voor een aanzienlijk deel uit een 'joods proletariaat'. In de Tweede Wereldoorlog werd het grootste deel daarvan afgevoerd en vermoord door de Nazi's.

Na de Tweede Wereldoorlog voorzagen de buurten nog lang in de nijpende woningnood. Tegen de jaren zestig trokken steeds meer bewoners weg naar de toen nieuw opgeleverde tuinsteden of groeikernen. De woningen verkeerden na een lange periode van overbewoning in slecht onderhouden staat. Ze werden door huisjesmelkers soms gebruikt als pensions voor gastarbeiders. Grauwe woningblokken en maatschappelijke uitzichtloosheid bepaalden steeds meer het beeld. De negentiende-eeuwse wijken van Amsterdam kregen eind jaren zestig

---

<sup>17</sup> Als reactie op deze revolutiebouw zetten de socialisten en andere partijen zich in voor de woningwet en begon men met het opzetten van woningcorporaties.



opnieuw een bedenkelijke bijnaam als 'grafkrans rond de binnenstad' (Wagenaar, 2000). De Kinkerbuurt werd in die periode bijvoorbeeld omschreven als 'troosteloos lelijk' door columnist Jan Blokker (geciteerd in Galesloot, 2010: 5). Er waren al plannen geweest voor cityvorming, voor grote doorbraken naar het centrum van de stad. Voor de Kinkerbuurt werden die plannen afgeblazen, maar in Oost werd bij de Wibautstraat de metro aangelegd met daarboven een vierbaansweg en kantoren (Heijdra, 1996: 105). Uiteindelijk werd besloten dat de woningbouw van de wijken op de helling moest. Er mankeerde veel aan de huizen. Veel woningen hadden geen douche, de kamers waren smal, er was soms geen behoorlijke keuken. De huizen hadden ook vaak vochtproblemen (zie o.a. Heukels & Smolders, 1983; Van Amerongen et al, 1984: 258).

## Stadsvernieuwing

Afhankelijk van de kwaliteit merkte de gemeente de verschillende buurten aan voor instandhoudings- c.q. rehabilitatie-ingrepen (kleine beurten in afwachting van latere renovatie of sloop) of grootschalige sloop en nieuwbouw. De veelal particuliere eigenaren van woningen met achterstallig onderhoud werden via het zogenaamde aanschrijfbeleid voor het blok gezet. Of opknappen of verkopen was de eis van de gemeente (Metaal & Teijmant, 2008:12). Hoewel de funderingen van de panden vaak nog goed waren, verkochten veel eigenaren hun bezit. Renovaties waren voor hen moeilijk rendabel te krijgen omdat ze door het huurprijsbeleid en de huurbescherming geen huurverhogingen kon doorvoeren om de investeringen te dekken. Zowel speculanten als de gemeente waren potentiële kopers. Als de gemeente het aankocht kon deze overgaan tot renovatie of 'krotopruiming' en herbouw, waarna woningcorporaties de woningen in beheer namen.<sup>18</sup>

In de noordelijke Kinkerbuurt was instandhouding het parool. De zuidelijke Kinkerbuurt, destijds bekend als de Jacob van Lennepbuurt kreeg een grootschalige sloop aangezegd. 'Wat typerend was voor Oud-West als geheel, gold het sterkst voor de Jacob van Lennepbuurt: lage inkomens, veel buitenlanders, werkloosheid, krotwoningen, weinig vooruitzichten en dicht opeengepakte bebouwing. De leegloop was hier het sterkst' (De Liagre Böhl, 2010: 218). De plannen voor de Oosterparkbuurt wisselden elkaar snel af. In 1971 stelde de gemeente een instandhoudingsingreep voor. Zes jaar later, in 1977, zetten de bestuurders echter in op sloop-nieuwbouw. Uiteindelijk werd besloten tot een combinatie van renoveren en herbouwen in overleg met de buurt (idem, 297-302).

Woningen die direct voor sloop in aanmerking kwamen, werden dichtgespijkerd. Dit leidde op sommige plekken tot een snelle verpaupering van het straatbeeld. Krakkers, studenten en andere woningzoekenden zoals de eerste Marokkaanse en Turkse gezinnen trokken (semi-) illegaal of als tijdelijke huurders in deze sloopwoningen. 'Je kon zo de woningen intrekken' ondervond Walter Oomen, een voormalige kraker die verschillende bijdrages leverde aan de website *Het Geheugen van Oost*: 'Er zat van alles door elkaar'. Vooral de krakers pleitten voor renovatie en herstel. Zittende bewoners gingen soms coalities aan met krakers. Zij streden gezamenlijk voor behoud van het stedelijke karakter, en voor betaalbare huisvesting voor buurtbewoners en voor jongeren (Heijdra, 2001: 96). Onder PvdA-wethouder Schaefer werd dit ook steeds meer de gemeentelijke lijn: opkopen en renoveren of compact herbouwen voor de buurt in overleg met de buurt. Als er vernieuwd moest worden dan via het principe van bouwen

---

<sup>18</sup> De stadsvernieuwing werd aanvankelijk gefinancierd met gelden van het rijk en viel in zijn geheel onder de gesubsidieerde volkshuisvesting. De stadsvernieuwing was geen vanzelfsprekende opdracht voor corporaties. De taak werd pas na enig aarzelen aanvaard. De corporaties waren ooit opgericht als tegenreactie op revolutiebouw van particuliere woningen. Deze woningen kwamen door de stadsvernieuwing alsnog op hun bord terecht. De corporaties kenden bovendien een besloten karakter. De allerarmste huurders vielen tot dan eerder onder de gemeente of zaten bij particulieren, dan bij de corporaties (De Liagre Böhl, 2010: 283).

voor de buurt en geleidelijke doorstroom. Toch waren er nog wel eens conflicten over sloop. Zittende bewoners neigden vaak meer naar sloop-herbouw dan de van renovatie gediende krakers. In Oost leidde dit tot onderlinge spanningen tussen oorspronkelijke stedelingen en krakers, toen deze uit boosheid over een ontruiming ernstige schade toebrachten aan het beeld van Wibaut, de vooroorlogse socialistische voorvechter van sociale woningbouw (Platvoet, 1997: 33).

Uiteindelijk is ongeveer een kwart van de gehele Kinkerbuurt (Noord en Zuid) vernieuwd. Het percentage kleine woningen bleef na de vernieuwing boven de 85 procent. Een omslag naar een modernistische gezinsrijke wijk met uiteenlopende inkomensniveaus bleef dus uit. Door de ingrepen en aankoop en overheveling naar corporaties daalde het aandeel particuliere huur in de buurt wel scherp van 92 procent in 1970 naar 40 procent in 1990 (De Liagre Böhl, 2010: 228).

De stadsvernieuwingsperiode liep in de Oosterparkbuurt van 1975 tot 1990. In die periode is meer dan de helft van de huizen onder handen genomen. Ook de tijdelijke bewoners van slooppanden moesten na verloop van tijd vertrekken. Walter Oomen: 'Het was pas rond 1990 dat de laatste panden werden gesloopt. We kregen als inmiddels semi-legale huurders geen recht op terugkeer, maar iedereen kreeg wel vervangende woonruimte aangeboden in oost'. Door sloop/nieuwbouw en door renovatie daalde het percentage particuliere huur van 95 procent in 1970, naar 65 procent in 1985 en naar 40 procent in 1990 (De Liagre Böhl, 2010: 423). Het aandeel sociale woningbouw nam bijna evenredig toe. Ten tijde van de stadsvernieuwing sloot de Amstelbrouwerij aan de Mauritskade definitief de poort. Bijna alles werd gesloopt. Op de vrijgekomen plaats werden aan het Boerhaveplein en het Sajatplein in dezelfde stijl als van de stadsvernieuwing woningen gebouwd. Deze stijl is wel eens getypeerd als 'kleinschalige herbergzame woonerf-architectuur' (Platvoet, 1997: 6). Niet alleen de Oosterparkbuurt, maar meer delen van Oost zijn in deze periode grootschalig vernieuwd. Denk aan de Dapperbuurt en de Indische buurt. Meer dan een derde van de woningvoorraad van heel 'oud-oost' is destijds onder handen genomen.

In 1992 kon voor het laatst beroep worden gedaan op landelijke stadsvernieuwingsubsidies. Deze waren in de loop der jaren steeds verder afgebouwd. De inhaaloperatie was volgens het rijk geslaagd. Ook de illustere Amsterdamse stadsvernieuwingswethouder Schaefer (PvdA) was die mening toegedaan, al waren veel onverbeterde woningen er nog slecht aan toe. Door zijn opvolger en partijgenoot Genet was al in 1988 een nieuwe koers ingeslagen voor de negentiende-eeuwse wijken. De nadruk kwam te liggen op de doorstroom van scheefwoners (De Liagre Böhl, 2010: 408). Typische scheefwoners waren voormalige armlastige studenten die ook na een inkomensstijging bleven zitten in hun goedkope huurwoning. Volgens Genet moest deze groep worden verleid tot de aanschaf van een deels gesubsidieerde nieuwbouwwoning in de wijk. Bij 'gatenvulling' moesten nu sociale koopwoningen worden gebouwd (Van Haaren et al, 2004). Bij zijn aantreden telde de stad nauwelijks 7 procent koopwoningen. Genet stelde ook een andere maatregel voor: een versoepeling van het splitsingsbeleid zodat scheefwoners konden doorstromen naar appartementen van particuliere eigenaren die wilden verkopen. Daar waren wel scherpe voorwaarden aan verbonden: het mocht alleen in gebieden met veel goedkope huurwoningen, het moest gaan om panden van na 1940 met een huur boven de huursubsidiegrens, zittende bewoners moeten worden uitgekocht en de huizen moesten voor verkoop worden gerenoveerd.

## Verbeterde woningen voor bewoners op achterstand

De stadsvernieuwing veranderde het aanzien van de woningvoorraad en vergrootte de rol van de overheid en de corporaties. De gerenoveerde en nieuwe woningen bleven grotendeels betaalbaar voor huishoudens met weinig inkomen. Het aandeel koop steeg zeer beperkt. Bewoners met lage inkomens domineerden nog steeds de bevolkingssamenstelling. De CPN, die later opging in GroenLinks, en de SP hamerden ook in de jaren negentig samen met bewoners- en huurderorganisaties en krakers op het belang van betaalbare huisvesting.

Na het einde van de stadsvernieuwing veranderde er ogenschijnlijk weinig in de samenstelling van de woningvoorraad. Het hele stadsdeel Oud-West telde in 1999 bijvoorbeeld nog veel particuliere verhuur (57 procent). Het corporatiebezit (31 procent) en de koop (11 procent) bleven daar ver bij achter. Oud-West stond grotendeels nog te boek als een achterstandswijk met enkele betere delen in de buurt van het Vondelpark. Adriaanse, Van de Wardt en Hortulanus beschouwden in 1997 de Kinkerbuurt als een onleefbare omgeving voor gemarginaliseerde groepen die waren 'achtergebleven' in de stad, verlaten door kapitaalkrachtige groepen. Opgemerkt werd dat in de beide delen van de Kinkerbuurt het aandeel van een meer kapitaalkrachtige groep zeer beperkt was (Adriaanse, Van de Wardt en Hortulanus, 1997: 23). De noordelijke Kinkerbuurt en de zuidelijke Kinkerbuurt zouden zich onderscheiden van andere buurten in Oud-West door meer sociale huur, meer stadsvernieuwing, minder hoge inkomens en meer allochtonen. De noordelijke Kinkerbuurt had nog tegen het eind van de 20<sup>e</sup> eeuw hierdoor een slechte naam. Minke Wagenaar: 'Toen ik hier in 1993 verderop in de straat kwam wonen, toen wist iemand uit Bloemendaal mij nog te vertellen dat ik naar een achterbuurt ging. Dat van die armoede en ruigheid is ons lang nagedragen'.

Ook in de Oosterparkbuurt had het stedelijk leven een scherp randje. De aanwezige groepen van gebleven oorspronkelijke stedelingen, immigranten en nieuwe stedelingen, richtten zich volgens Anderiessen en Reijndorp (1989) sterk op hun eigen leven. Slechts enkelen maakten zich druk over de vele inbraken en de grote overlast. Dat hoorde bij het stedelijk leven, zo was de gedachte (idem, 59). In het bijzonder voor de nieuwe stedelingen - de hogeropgeleide jonge 'import' - was dat stedelijke leven een bewuste keus. Hoewel zij een substantieel deel van de buurt uitmaakten, beschouwden ze zichzelf als een uitzondering in een in hun ogen volkse en verkleurde buurt. De nieuwe stedelingen gingen ook nauwelijks met elkaar om en vielen vooral op omdat ze zich nauwelijks richtten op het maken van carrière, ze waren relatief vaak werkloos (idem, 57).

De Oosterparkbuurt kende tal van problemen. Er waren niet alleen veel inbraken, maar ook veel criminogene coffeeshops en illegale cafés die voor veel overlast en voor geweldsincidenten zorgden. Er waren ook veel dealadressen in woningen waar dealers aan gebruikers hun waar verkochten. Ook dit ging vaak gepaard met overlast en tumult. Tenslotte was er overlast van ex-psychiatrische patiënten (Metaal & Reijndorp, 2001: 81-82). De gebeurtenis die zich in het collectief geheugen heeft genesteld is de brute moord op een 12-jarig Turks meisje op 23 maart 1993 door een psychisch gestoorde man. De Vrolijkstraat kreeg in de media een zeer negatief imago. Het Parool sprak over het 'vuilnisvat van Amsterdam', Elsevier hield het op 'De Amsterdamse Bronx' (Platvoet, 1997: 17). Justus Uitermark, socioloog aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en buurtbewoner: 'Het was toen echt een schorriemorrie-straat. Bewoners ruimden spuiten op, zodat de kinderen er niet tussen zouden spelen'. Bewoners van de straat verenigden zich in Bewonersgroep Oase die de strijd aanbond met de vervuiling, verpaupering, het negatieve imago en het 'gebrek aan belangstelling voor de naaste burens' (De Boer et al, 2001: 30). Zij probeerden de contacten te verbeteren door een jaarlijks straatfeest,

door een gezamenlijk kunstproject met wasgoed, door fotoprojecten en door een zondagse picknick.

Metaal en Reijndorp constateerden rond de eeuwwisseling dat de verschillende bewonersgroepen die in de jaren tachtig evenwichtig in de wijk aanwezig waren, andere trajecten doorliepen. 'Immigranten en nieuwe stedelingen zijn beeldbepalend geworden' (Metaal & Reijndorp, 2001: 67). Bij immigranten was een sterke in- en doorstroom merkbaar, terwijl nieuwe stedelingen verder in aantal toenamen. Een groot cultureel kapitaal ging bij de nieuwe stedelingen nog steeds niet noodzakelijkerwijs samen met veel economisch kapitaal (idem, 79 e.v.). Bij de oorspronkelijke stedelingen zagen de auteurs een afname. Deze groep neigde tot suburbanisatie omdat allerlei 'niet-Amsterdammers' juist urbanisereerden. Deels was er dus sprake van 'witte vlucht'. De resterende groep beklagde zich over het verlies van een eens vertrouwde wereld en probeerde eigen stukjes te bewaren.

## Aanloop naar de gemengde wijk

Op het beleidsterrein van wonen oogden de jaren negentig vrij rustig, afgezien van de financiële bezorgdheid van corporaties ten opzichte van de overheid. Maar onder de oppervlakte sluimerden de veranderingen. Veranderingen die een toename van inkomensdiversiteit in de negentiende-eeuwse wijken aankondigden.

Achteraf gezien is Genet's nota 'Wonen naar Wens' uit 1988 een voorteken geweest voor een belangrijke waterscheiding in de Amsterdamse woningpolitiek. Met de nota bekeerde met name de PvdA zich langzaam maar zeker tot het discours van een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarbij een deel van de goedkope woningvoorraad voortaan werd geformuleerd als 'surplus' omdat de voorraad in verhouding tot de slinkende doelgroep te groot zou zijn. De goedkope woningvoorraad kon tot een lager en passender omvang worden teruggebracht, was de gedachte. En het duurere segment kon tot op zekere hoogte worden uitgebreid. De PvdA achtte het dus sociaal legitiem en rechtvaardig om meer koopwoningen te bouwen of om huurwoningen om te zetten in koop. Het begrip koopwoning werd langzaam maar zeker weer 'politiek correct' voor het stadsbestuur (De Liagre Böhl, 2010: 430). Stadswijken moeten 'toegankelijk zijn voor iedereen', en niet alleen als vestigingsplaats dienen voor de onderkant van de woningmarkt, stelde de grootste partij van de stad. In 1998 werd dit met de nota 'Onverdeeld Amsterdam(s)' staand beleid. Differentiatie van de woningvoorraad, een ruimer aanbod van koopwoningen en het terugbrengen van de 'overmaat' aan woningen voor lage inkomens vormden de nieuwe ankers van het beleid.

De plannen voor meer eigenaar-bewoners kregen meewind toen midden jaren negentig de vraag aantrok en toen bleek dat inkomensmenging goed uitpakte voor de leefbaarheid van de wijken. De vraag trok aan omdat de Amsterdamse diensteneconomie door de economische mondialisering een grote groei doormaakte (Van der Waal, 2010: 24-28) en veel hogeropgeleiden naar de stad trokken. De economische opleving van de stedelijke economie keerde de trend van wegsijpelende werkgelegenheid uit het stadscentrum. Het keerde ook de trend van middengroepen die de stad verlieten. Sinds die tijd is er een groeiende koopvraag van hoger opgeleiden naar 'interessante', 'authentieke' stedelijke huisvesting. Bouwe Olij, de laatste stadsdeelvoorzitter van Oud-West (PvdA): 'Het zijn kopers die kiezen voor diversiteit. Ze kiezen niet voor een saaie woonbuurt. Het zijn stedelingen'.

Onderzoek uit die periode liet zien dat arme Amsterdamse wijken die een hoger percentage kapitaalcrachten kregen hoger scoorden op leefbaarheid (Van de Wardt & De Jong, 1997).

Gentrification kreeg door deze bevinding bij beleidsmakers een bredere legitimatie als 'goed voor de buurt'. Maar in de wijken zelf was de stemming over de koopwoningen niet altijd positief. Rogier Noyon, directeur strategie bij Stadgenoot: 'De studenten en jonge verdieners gingen in de jaren negentig langzaam een stempel drukken op Oud-West. Dat er meer koopwoningen kwamen ging ongeveer parallel aan de inkomensontwikkeling van de voormalige groep studenten. Ik heb mijn koopwoning in die tijd wel min of meer moeten bevechten op het sentiment van "dit is een arme buurt en dat moet het blijven ook". Mensen vonden gentrification toen een vies woord'.

Binnen de stadsdelen in de negentiende-eeuwse ring ontbrandden rond de eeuwwisseling inderdaad stevige discussies over betaalbaar wonen versus gemengd wonen, zeker toen in 1998 de centrale stad de gezamenlijke stadsdelen toestond in totaal 15.000 huurwoningen te splitsen. Ook werd de jaartalgrens opgeheven zodat ook woningen van voor 1940 - de populaire oudere 'schilderachtige' portiekwoningen - op de markt kunnen komen. De stadsdelen reageerden aanvankelijk onwennig en soms onwillig. In het stadsdeel Oud-West was het woningbeleid eind jaren negentig een belangrijke splijtzwam tussen de PvdA en de partijen ter linkerzijde van haar. De PvdA brak in de deelraad met GroenLinks om met de VVD het splitsingsbeleid door te voeren, stelt Andre Krouwel, politicoloog, VU-onderzoeker en destijds stadsdeelraadslid voor de PvdA.

Het stadsdeel Oost zag woningdifferentiatie als een van de antwoorden op de problemen in de Oosterparkbuurt en specifiek in de Vrolijkstraat. Al in 1993 had het stadsdeel nieuwe doelstellingen voor het woonbeleid geformuleerd. De woonnota kreeg de veelzeggende titel: 'Van bouwen voor de buurt naar bouwen voor de vraag'. Het was een echo van het nieuwe gemeentelijke beleid dat zich richtte op de ongedeelde stad. Uit woonbehoefteonderzoek bleek dat van de zittende huurders een deel van de hogeropgeleiden interesse had voor een koopwoning. De nieuwbouw die het stadsdeel voor de Vrolijkstraat voorstelde, bestond deels uit sociale koopwoningen, die goedkoper geprijsd waren dan in vergelijkbare buurten en met meer buitenruimte. Er meldden zich 300 gegadigden voor het eerste project van 31 sociale koopwoningen, een bewijs dat de Vrolijkstraat nog gewild was, ondanks alles. De Oosterparkbuurt was vaak niet de eerste keus, maar wel een betaalbaar alternatief (Metaal & Reijndorp, 2001: 61). 'Mensen kijken gek op als ik zeg dat ik een huis in de Vrolijkstraat heb' (geciteerd in De Boer et al, 2001: 60). Ook Walter Oomen kocht met zijn vriendin een huis in de Vrolijkstraat. 'De gemeente heeft de prijs bewust laag gehouden. Mensen van binnen de wijk kregen ook een voorkeursbehandeling. Ze kregen de eerste keus tot koop'.

Naast de nieuwbouw werden ook andere maatregelen getroffen. Het stadsdeel toonde zich samen met de politie minder permissief naar overlastgevend. Ook werkte men aan een herprofilering van de openbare ruimte waardoor er meer verblijfsruimte en groen kwam. De lange en donkere uitstraling wilde men doorbreken. Herfst 1999 was de Vrolijkstraat voor het grootste deel gerenoveerd en werd een straatfeest georganiseerd. De leefbaarheid en betrokkenheid namen volgens de bewoners toe, al was het 'nog lang geen modelstraat' (De Boer et al, 2001: 81).

Langzaam maar zeker leidde de beginnende gentrification tot kleine veranderingen in de negentiende-eeuwse wijken. Vanaf 1992 stegen de huizenprijzen in het hele stadsdeel Oud-West bovengemiddeld. Opmerkelijk was bovendien dat in 1997 volgens Adriaanse et al slechts een kwart van de autochtone bevolking van de wijk geboren en getogen Amsterdammer was. Het gros van de autochtone bevolking was jong, geboren buiten de stad en had een hoog opleidingsniveau. Andre Krouwel: 'Dat was geen toeval. Veel nieuwe sociale huurders en kopers kozen bewust voor de buurt, de buurt werd gewild. Dat kon je zien in het nieuwe aanbodsysteem. Vroeger werden mensen geplaatst, nu zag je de echte voorkeuren. Mensen

hadden zoiets van "wow ik heb een woning in de buurt waar ik wil zijn". Een andere ontwikkeling was dat migrantengezinnen steeds vaker wegtrokken naar de grotere woningen van Nieuw-West (Van Dijk, 2004: 42-43). Ogenschijnlijk zonder dwang en uit vrije keuze verzilverden ze op een andere plek hun opgebouwde wachttijd (vgl. Boer, 2005; 53).

Wijken waar de stadsvernieuwing weinig grootschalig was geweest zoals De Pijp (Boer, 2005), de Schinkelbuurt, de Weesperzijde en Westerpark (Metaal & Teijmant, 2008), ontpopten zich eind 20<sup>e</sup> eeuw tot koploper bij de gentrification van de negentiende-eeuwse ring. Zij lieten een ontwikkeling zien naar hogere inkomens, hogere woonprijzen en toegenomen reacties op vrijgekomen huurwoningen. Verwacht werd dat deze gentrification zich aan de randen van het centrum zou voordoen met ongeveer hetzelfde patroon als de eerder geconstateerde 'milde gentrification' in de Jordaan (zie Van Weesep & Wieggersma, 1991, vgl. Boer, 2005). Het patroon dat de onderzoekers uit deze wijk destilleerden was een geleidelijke ontwikkeling over vele jaren, waarbij oorspronkelijke bewoners niet zozeer werden verdrongen, maar uit eigen beweging doorstroonden naar woningen elders. Een deel van de leeggekomen woningen werd gerenoveerd (particuliere huur) of samengevoegd (sociale huur) en verkocht. De woningen werden vervolgens betrokken door 'nieuwe stedelingen'. Deze stadsbewoners waren geboren buiten de stad waar ze voor studie of werk naar toe waren getrokken. Na verloop van tijd ontgroeiden ze hun goedkope huisvesting door gestegen inkomsten. Ze gingen binnen de buurt op zoek naar een nieuwe duurder (koop)woning. Deze opvolging en doorstroom van binnenuit werd geboekstaafd als *natural gentrification* of *incumbent upgrading* (vgl. Clay, 1979).

Deze zeer geleidelijke upgrading zou indirect worden gestimuleerd door het verkeersluw maken van de openbare ruimte, door horecabeleid, het verbeteren van de beeldkwaliteit en door city-marketing over het trendy worden van de buurt. Het proces zou echter in eerste instantie worden 'gedragen' door kleine ontwikkelaars, aannemers en kopers (Boer, 2005: 54). Met name op het punt van geleidelijkheid paste het model van milde gentrification van de Jordaan aanvankelijk bijna naadloos op dat van de negentiende-eeuwse wijken.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> In De Jordaan, de oer-gentrificationwijk van Amsterdam hebben de verschuivingen in de woningvoorraad zich relatief gradueel voltrokken. De Jordaan telde in 1981 4,5 procent koopwoningen, in 1995 lag dit percentage op 12,5 procent, in 2004 op 22,3 procent en in 2010 op 25 procent (data O&S). Over een periode van dertig jaar is de koopsector dus met 0,66 procent per jaar toegenomen. In dezelfde periode steeg het bezit van corporaties (inclusief vroegere gemeentelijke woningen) van 20 naar 39 procent. De afname van goedkope woningen is vooral merkbaar in de particuliere sector: van 75 procent in 1981 naar 36 procent nu. Voor de Oude Pijp, een van de eerste gentrificationwijken in de negentiende-eeuwse ring, is een vergelijkbaar matig patroon te schetsen. Tussen 1995 en 2010 nam het aandeel koop toe van 7,5 procent naar 23 procent, een jaarlijkse toename van ongeveer 1 procent.



## V Toenemende inkomensdiversiteit in voormalige arbeidersbuurten. Een vergelijking van de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt

In 2001 telden de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt elk minder dan tien procent koopwoningen. Negen jaar later is dat aandeel bijna verdubbeld. In dezelfde periode is het buurtvertrouwen ook sterk toegenomen. Maar duidelijk nog meer in de noordelijke Kinkerbuurt dan in de Oosterparkbuurt. Om dit verschil te kunnen verklaren duiken we dieper in deze twee wijken. Tegelijkertijd kijken we ook een niveau hoger naar het beleid van de gemeente. Sinds de eeuwwisseling probeert de gemeente nadrukkelijk meer inkomensdifferentiatie in de negentiende-eeuwse wijken te realiseren door de toename van koopwoningen. Tegelijkertijd heeft de gemeente bepaald dat deze ambitie niet ten koste mag gaan van de groepen met lage inkomens.

### Stedelijke woonvisie: het verzoenen van de ideale stadswijk met de rechtvaardige wijk

In 2002 zette het stadsbestuur de stadsdelen onder druk om beter mee te werken aan het voorgestane differentiatiebeleid. Het stedelijk percentage koopwoningen moest omhoog, zo vond de Centrale Stad. Van 20 procent op dat moment naar 35 procent in 2010. Onder voorwaarde dat er voldoende goedkope huurwoningen zouden overblijven, gingen de meeste stadsdelen uiteindelijk akkoord met het verruimen van de splitsingsquota, het vergroten van de toegestane som voor verkoop en samenvoeging van sociale huurwoningen en met het opwaarderen van een deel van de goedkope voorraad (Nul20, 2006). De uitbreiding van IJburg, de stedelijke vernieuwing in (naoorlogse) aandachtswijken en de gentrification van de negentiende-eeuwse wijken moesten zorgen voor een groter koopaandeel en voor inkomensmenging in de wijken.

Het koopaanbod in de stad is door deze maatregelen in de hele stad toegenomen tot ongeveer 30 procent in 2010. De doelstelling uit 2002 is dus niet volledig gehaald, maar wel grotendeels. Ondanks de economische crisis van de laatste jaren, blijft de vraag naar koopwoningen in de negentiende-eeuwse ring relatief groot. De groei van de internationaal georiënteerde diensteneconomie is nog steeds de motor van deze ontwikkeling. Bijna alle buurten van voor 1900 met oorspronkelijke bebouwing hebben flink aan populariteit gewonnen bij kopers. Jonge stellen rond de dertig jaar zonder kinderen verdringen zich voor de gesplitste particuliere woningen,<sup>20</sup> nieuwbouw en deels ook voor de verkochte sociale huurwoningen (Dienst Wonen, 2005; Buys, 2008). Snel stijgende koopsommen zijn hiervan het gevolg. Delen van deze gebieden kennen hoge vierkante meter prijzen of hebben opvallende prijsstijgingen ondergaan zoals in de Staatsliedenbuurt, de noordelijke Kinkerbuurt, en de Pijp. Ook op de huurmarkt is er veel vraag naar woningen in deze buurten, waardoor de wachttijden oplopen. Zowel aan de onderkant als op het midden van de markt verslechtert hierdoor de slaagkans. De gemeente

---

<sup>20</sup> Na een aanvankelijke moeizame start was in 2006 driekwart van de splitsingscapaciteit tot 2007 benut. Vooral in Westerpark en Oud-West ging het snel. Aan aanvragen werden in deze wijken weinig extra voorwaarden verbonden. Oost-Watergraafmeer kende daarentegen een veel lagere benutting van het toch al kleinere quotum. Een reden kan zijn dat dit stadsdeel alleen aanvragen honoreerde binnen bepaalde gebieden (Dienst Wonen, 2006).



stelt in 2005 in de Woonvisie Amsterdam dat de schaarste 'eerlijk verdeeld moet worden'. De concurrentie om woningen moet niet over worden gelaten aan de markt: 'de stad is er voor iedereen'. Door de afname van de primaire doelgroep, kan het accent volgens de gemeente wel iets verschuiven naar de groeiende groep middeninkomens.

Bij de volgende woonvisie 'Wonen in de Metropool' uit 2009 wordt het zoeken naar de balans tussen uiteenlopende woonambities nog nadrukkelijker als thema gekozen. Amsterdam moet internationaal concurreren, de stad moet investeren in duurzaamheid, stedelijke vernieuwing en woon-zorg-arrangementen, de woningmarkt moet toegankelijk zijn voor alle groepen, voor de laagste inkomens betaalbaar zijn en functioneren als emancipatiemotor voor sociale stijgers. Deze zeven beleidsambities moeten in goede banen worden geleid. Behoud van gemengdheid op gewilde locaties moet onder andere gewaarborgd worden door garanties van corporaties dat vrijkomende woningen voor 85 procent als betaalbaar behouden blijven.

Opmerkelijk is dat de gemeente in de woonvisie een onderscheid maakt tussen de verschillende negentiende-eeuwse buurten. De meer populaire wijken Oud-Zuid en Oud-West waar de vraag naar stedelijk wonen 'enorm' is, worden omschreven als onderdeel van de 'gouden band': de 'centraal stedelijke zone' van centrum, Oud-Zuid en Oud-West. De gemeente gaat er van uit dat deze gebieden in 2020 minder dan 50 procent goedkope en betaalbare woningen tellen (Dienst Wonen, 2009: 90). Vanwege de marktdruk worden hier geen grote splitsingscontingenten meer toegekend.

De andere delen van de negentiende-eeuwse ring (zoals Oost en Zeeburg) worden samen gezien met de gordel 20-40 (Bos & Lommer en De Baarsjes). Volgens de woonvisie wordt 'in deze delen van de stad het ideaal van de ongedeelde stad het dichtst benaderd. Dit betreft zowel de mix naar inkomen, als die naar huishoudensamenstelling en etniciteit' (idem, 100). De wijken worden aangeduid als een overloopgebied. Jonge huishouden met interesse voor stedelijk wonen voor wie de centraal stedelijke zone te duur is, kunnen ernaar uitwijken (idem, 92). Om dat te stimuleren stelt men verkoop van sociale huurwoningen, nieuwbouw en ruimere splitsingsmogelijkheden voor, zonder dat men de 'marktontwikkeling te ver wil laten doorschieten' (idem, 100). Vier op de vijf vrijkomende betaalbare woningen moeten ook hier behouden blijven voor die categorie. Verwacht wordt dat de betaalbare voorraad in 2020 in deze gebieden ongeveer 54 procent van het totaal omvat.

### *Het verzoenen van ogenschijnlijk tegengestelde woonambities*

Een onderzoek van Buys uit 2008 bevestigt dat grote delen van de negentiende-eeuwse ring populair zijn onder kansrijke jongeren van rond de dertig jaar.<sup>21</sup> Buys omschrijft deze wijken als 'schizofreen'. Ze kennen volgens hem een 'merkwaardige combinatie' van hoge geweldheid en tevens veel werkloosheid. Hij vreest dat dit op korte termijn zou kunnen leiden tot spanningen tussen 'haves' en 'have-nots'. 'Op langere termijn lijkt een verdere 'veryupping' van dit soort buurten niet uitgesloten', zo veronderstelt Buys (2008: 52). Een bijna gelijktijdig onderzoek van Van der Veer weerspreekt dit zorgelijke scenario over spanningen en 'gentrification-stress'. Uit zijn gegevensanalyse komt naar voren dat er onder alle inkomensgroepen een grote tevredenheid is over inkomensmenging in gemengde inkomensbuurten in de negentiende-eeuwse ring. De tevredenheid over de mate van inkomensmenging is er merendeels net zo groot als in gebieden met een oververtegenwoordiging van hoge inkomens (Van der Veer 2009: 71). Dat sociale woningbouw en koopappartementen van drie ton soms letterlijk naast elkaar staan, doet schijnbaar helemaal geen afbreuk aan de tevredenheid. Onze eigen gegevens

---

<sup>21</sup> Terwijl in andere steden er vaak maar een wijk is die populair is onder jonge kopers, heeft in Amsterdam de hele negentiende-eeuwse ring, ja zelfs bijna het hele gebied binnen de A10-ring, al geruime tijd een grote aantrekkingskracht op deze groep.

onderstrepen dat in arme buurten waarvan de woningvoorraad diverser wordt, het buurtvertrouwen stijgt. Al zien we wel een sterkere groei in buurtvertrouwen in de Kinkerbuurt-Noord dan in de Oosterparkbuurt.

Onomstreden is dat de meeste negentiende-eeuwse wijken gewild zijn geworden bij een groep van hogeropgeleide kansrijke stedelingen met veel cultureel kapitaal. De wijken zijn volgens Buursink in trek omdat ze een rijk stedelijk leven faciliteren. 'Dichtbebouwd en – bevolkt bieden ze een goed voorzieningenniveau en fijnmazig gemengde stadsstraten waar het een komen en gaan van buurtbewoners en van passanten uit andere stadswijken is. Daarnaast is de architectuur van de oude etagewoningen een gezocht decor voor stedelijk wonen geworden (..) Dankzij de overloop vanuit de binnenstad en dankzij hun traditioneel-stedelijke structuur profiteren de negentiende-eeuwse buurten in Amsterdam van de opkomst van een stedelijk georiënteerde economie en van de toevloed van hoger opgeleiden die daar verband mee houdt. De gevolgen op straat zijn goed zichtbaar: een zich snel diversifiërend, kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau, door particulieren en kleine ontwikkelaars uitgevoerde renovaties en een intensief gebruik van de openbare ruimte als interactiemilieu' (Buursink, 2010: 175). Stratenblokken met veel corporatiebezit en stadsvernieuwing beschikken niet in dezelfde mate over deze kwaliteiten, maar zorgen wel voor een hoge gemengdheid van het gebied.

De opsomming van Buursink past bijna naadloos in het bekende idioom van Jane Jacobs (1961: 150) over een ideale buurt. Volgens Jacobs zijn een mix van economische en residentiële functies van belang zodat er verschillende interactiepatronen ontstaan op straat. Daarnaast wijst ze op het belang van een mix van bouwstijlen en van 'leeftijd' van de architectuur (liefst 'close-grained') zodat de economische waardes uiteenlopen. Om de interactiekansen te vergroten hecht ze veel waarde aan korte huizenblokken en veel dwarsstraten. Tenslotte ziet ze een hoge sociale dichtheid op straat (gedurende de hele dag 'ogen op straat') als een belangrijke voorwaarde voor een ideale buurt. De analyse van Buursink past ook nog op een ander punt goed bij Jacobs. Jacobs had een sterke voorkeur in haar analyse voor spontane processen en eigen initiatief, die hoogstens gefaciliteerd worden via goede stedenbouwkundige randvoorwaarden en een goede ruimtelijke ordening. De rol van de overheid is bij haar klein. Ook in het verhaal van Buursink is de overheid vaak afwezig. Het gaat volgens hem om autonome processen die hoogstens gefaciliteerd worden.

De beschrijving van de recente ontwikkelingen in Amsterdamse negentiende-eeuwse wijken kan echter evengoed als een verhaal over blijvende overheidssturing worden opgetekend. Ideale wijken kunnen niet zonder een goede inrichting van de openbare ruimte, maar ook niet zonder een goed beheer ervan. De gemeente bepaalt daarnaast waar en hoeveel particuliere huurwoningen er verkocht mogen worden. De markt is in Amsterdam lang niet overal vrij. Het lokale beleid – zoals nog eens expliciet verwoord in de woonvisie uit 2009 - is gericht op het verzoenen van deels tegengestelde woonambities. In de ogen van de Amerikaanse onderzoekster Fainstein (2005, 2010) slaagt de stad door de voortdurende bijstuuracties er tot dusver goed in om uiteenlopende groepen een 'right to the city' te bieden. De overheid is volgens haar nodig om een 'rechtvaardige' balans te houden tussen gelijke rechten tot een gebied voor verschillende groepen, economische groei, democratie en duurzame ontwikkeling.

In dit (Amerikaanse) licht gezien verzoekt Amsterdam in de negentiende-eeuwse ring momenteel redelijk succesvol stedelijke kwaliteit (*the ideal city*) met rechtvaardigheid (*the just city*).<sup>22</sup> In de volgende paragrafen gaan we na hoe in de beide onderzoeksbuurten die balans ligt.

## Noordelijke Kinkerbuurt; gematigde toename koop, sterke toename buurtvertrouwen

### *Toenemende inkomensdiversiteit door gentrification*

Na 2001 wordt Oud-West en ook de Kinkerbuurt-Noord nog maar zelden als arme, onleefbare buurt getypeerd. Van de geïnterviewden benadrukt alleen de buurtregisseur de aanwezigheid van een groep kansarme probleemhuishoudens. Alle andere buurtbeschrijvingen zijn overwegend positief. Net als in de rest van de negentiende-eeuwse ring maakt de schilderachtige architectuur een herwaardering door en is de openbare ruimte autoluw geworden. Rogier Noyon: 'De publieke ruimte is veel groter geworden. Het Bellamyplein was vroeger gewoon een parkeerplaats'. Tegelijkertijd is er ook in de zijstraten nog veel functiemenging, van kleine bedrijven. Minke Wagenaar: 'Er is hier altijd wel reuring'. De karakteristieke stedelijke luwte van de Bellamybuurt geeft de buurt nog een extra cachet. Aan de voorwaarden van Jane Jacobs voor een buurt met stedelijke kwaliteit voldoet het noordelijke deel van de Kinkerbuurt dus alleszins. Dat heeft het gebied aantrekkelijk gemaakt voor gentrifiers.

De noordelijke en zuidelijke Kinkerbuurt lopen op de koopmarkt niet geheel in de pas met de omliggende 'gouden' buurten van Oud-West.<sup>23</sup> Toch maakt ook het noordelijk deel een gentrificationproces door: in de afgelopen tien jaar steeg het aandeel koopwoningen in deze buurt met jaarlijks een procent tot bijna 18 procent. In de Kinkerbuurt-Noord waren de aanzetten voor de toename van koopwoningen in 2004 al duidelijk zichtbaar. Het verruimde splitsingsbeleid betekende dat van 2002 tot 2007 jaarlijks minimaal 150 woningen verbeterd mochten worden in dit deel van Oud-West (Van Dijk, 2004: 68). In haar onderzoek stelde Van Dijk in 2004 vast dat het noordelijke deel van de Kinkerbuurt destijds sterke voortekenen vertoonde van gentrification. Er was een meer dan gemiddelde stijging van prijzen, en een grote instroom van jonge alleenstaande kopers, van nieuwe stedelingen. De noordelijke Kinkerbuurt gold niet als de eerste keus. Het was aanvankelijk een 'uitwijkplek' voor de Staatsliedenbuurt, de Da Costa- en Frederik Hendrikbuurt. 'Het zijn bewoners die risico's durven

---

<sup>22</sup> De notie van 'voor iedereen toegankelijk' sluit ogenschijnlijk vooral aan bij de sociaal-democratische opvatting over rechtvaardigheid. De PvdA heeft de middenpositie en wil soms de markt stimuleren en soms afremmen om de toegang 'voor iedereen' te bewaken. Wat precies rechtvaardig is, daarover verschillen de Amsterdamse meningen nogal eens. Traditioneel willen sociaal liberale partijen zoals de VVD en D66 meer recht op de stad voor ondervertegenwoordigde hogere inkomens. Zij pleiten voor meer marktwerking, meer splitsing en minder regels. GroenLinks en SP komen op voor het recht van lagere inkomens op de stad en kijken meer naar de beschermende rol van de overheid. In 2005 lanceerden de GroenLinkers Platvoet & Van Poelgeest de term 'De stad als emancipatiemachine'. De stad wordt voorgesteld als een plaats van sociale stijging, als een roltrap. Mensen komen met weinig economisch en cultureel kapitaal binnen, maar door opleiding verwerven ze in de stad deze hulpbronnen. Tijdens dat opwerken hebben ze vooral behoefte aan betaalbare huisvesting. Diegenen die door carrièresprongen boven aan de roltrap komen, maar nog scheefwonen in de goedkope huisvesting van de stad, zouden niet zozeer moeten doorstromen binnen de buurt, maar uitstromen naar IJburg of naar buiten de stad. Een stad die teveel koopwoningen bouwt strooit zand in de eigen emancipatiemachine, is de boodschap.

<sup>23</sup> Het 'nieuwe verhaal' over Oud-West is dat het een wijk is voor alle gezindten, zowel deftig, trendy als volks. Dit vertaalt zich in omschrijvingen van het winkelaanbod ('authentiek Amsterdams en modern naast elkaar', 'chic en sjofel') en de kledingstijlen op straat ('een mix tussen casual en bohemien'). Ontegengesteld heeft de buurt die twintig jaar geleden nog als waardeloos werd gezien, steeds meer aan aanzien gewonnen. De wijk heeft 'iedereen wat te bieden' (Heijdra, 2001, vgl. Galesloot, 2010).

nemen en op gevarieerde diverse plek wilden wonen', stelt Van Dijk (idem, 71). In de sliptstream van andere buurten werd de noordelijke Kinkerbuurt dus interessanter voor kopers.<sup>24</sup>

Milosj van Renesse en Celine Martens, medewerkers sociaal beheer bij corporatie Rochdale, constateren dat het splitsen 'heel verspreid en geleidelijk' zich voltrekt in de noordelijke Kinkerbuurt. 'Het stadsdeel probeert een shockeffect te vermijden en ook dat het te ver doorschiet'. Volgens Minke Wagenaar is in de Bellamybuurt een 'bijna onzichtbaar proces van verandering' gaande. 'Er is een geleidelijke gentrification in gang gezet met een langzaam tempo en zeer perceelsgewijs. De oude in de jaren zeventig bijna afgekeurde koopwoningen zijn opgeknapt door funderingsherstel. Mensen investeren daar zelf in. Bij gesplitste particuliere huur zie je kleine ontwikkelaars als kwartiermakers aan het werk. Beide vormen zie je momenteel in de buurt. Het gaat perceel voor perceel. De overheid heeft er via de Belvedere-aanpak<sup>25</sup> een klein beetje invloed op (...) Het gevolg is dat de variatie groot is: je hebt hier in deze straat stadsvernieuwingsappartementen, kleine rijtjeshuizen die grotendeels koop zijn, maar niet allemaal, gesplitste appartementen en nieuwbouw uit de jaren negentig. Het is hier kortom heel gespikkeld.'

Opmerkelijk is dat de commerciële gentrification van het winkelaanbod enigszins achterblijft bij de ontwikkelingen op de woonmarkt. De meeste commerciële voorzieningen richten zich sterk op oorspronkelijke Amsterdammers en immigranten. De winkels en de markt in de buurt bedienen deels de achterliggende wijken in West en de bewoners met een smalle beurs. Rogier Noyon: 'Er is iets raars aan de hand. Het inkomensniveau rechtvaardigt een veel spannender voorzieningenniveau. Als je de Kinkerstraat ziet dat is echt armoede. Pas de laatste jaren zijn er wat meer winkels gekomen die inspelen op de smaak van de middenklasse, zoals Bagels & Beans, Simon Lévelt, een designwinkel, een kookwinkel etc. Maar veel winkels en de markt zijn niet meegegaan in de gentrification. De hogeropgeleiden winkelen vooral in de stad'. Voor het stadsdeel is het winkelaanbod echter het bewijs dat de Kinkerbuurt een mix is van 'volks, creatief en gestoord' (Galesloot, 2010: 7).

---

<sup>24</sup> In de afgelopen tien jaar zijn in het hele stadsdeel Oud-West bijna 2.000 particuliere woningen opgeknapt en vervolgens gesplitst (Stadsdeel Oud-West, 2010). Tussen 1999 en 2010 nam het percentage koop in het stadsdeel toe van 11 naar 29 procent. Als de verwachting in de woonvisie over het aandeel koop uitkomt, dan wacht voor heel Oud-West een verdere doorgroei in koop tot 45 procent in 2020. Dat is een relatief hoog tempo van 1,5 procent toename per jaar. Vergeleken met de Jordaan (0,66) en de Pijp (1) ligt het jaarlijkse omzettingstempo in Oud-West dus relatief hoog.

<sup>25</sup> Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvedere de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. Dit stimulerings- en innovatieprogramma was een initiatief van vier ministeries: OCV, VROM, LNV en V&W. In de Bellamybuurt ondersteunde men particuliere woningverbetering binnen de historische kaders.

## *Aflossing van klassen*

Nell van der Hamsvoord, SP-raadslid, constateert dat de toenemende interesse van kopers voor een woning in de buurt niet leidt tot actieve verdringing van huurders: 'Door de woonbescherming voelen mensen zich niet echt in de hoek gedreven. Ze weten dat als ze blijven zitten, ze voorlopig nog kunnen blijven. Mensen gaan eigenlijk alleen weg als ze te oud worden en niet meer zelfstandig kunnen wonen. Dat is een natuurlijk proces'. Wel is de toegankelijkheid van de huurmarkt verminderd voor zittende bewoners die willen doorstromen en voor jonge startende woningzoekenden zoals studenten. Door de populariteit van de wijk is de wachttijd flink gegroeid. Bovendien hebben stadsvernieuwingsurgenten voorrang. Zittende bewoners op zoek naar een nieuwe woning verlaten niet langer vrijwillig, maar noodgedwongen de buurt. Bouwe Olij: 'We moeten oppassen dat we niet lage inkomens en immigranten over de schutting van de ring duwen'.

Ook de markt van de kopers is flink in beweging. In de noordelijke Kinkerbuurt steeg tussen 2003 en 2010 de gemiddelde waarde van woningen van 103.000 naar 243.000 euro, kortom met een factor tweeënhalve.<sup>26</sup> De sterke stijging van de koopprijzen heeft als gevolg dat veel koopwoningen te duur zijn geworden voor starters. Bouwe Olij: 'Een kleine woning van 40m2 kost twee ton, dat zijn waanzinnige bedragen. Vroeger konden mensen doorgroeien als student of als oud-kraker, maar dat is niet meer'. Dit betekent voor Oud-West en de Kinkerbuurt een afname van 'natural gentrifiers', zoals kunstenaars. Rogier Noyon: 'De groep met een inkomen tot 50.000 euro kan hier al niet meer kopen. De doorstroom van binnenuit droogt op'.

De keerzijde van de populariteit is dus dat de buurt onbereikbaar wordt voor veel lokale geïnteresseerden. Minke Wagenaar: 'Het is heel erg onbereikbaar geworden voor iedereen. Alleen gearriveerde types en mensen die onderhands aan elkaar verkopen, komen er in. Er is ook weinig vrijkomende sociale huur'. 'Het veryupt in Oud-West', concludeert Nell van der Hamsvoord van de SP. 'Het stadsdeel verkoopt de wijk als een mini-Amsterdam, maar in de praktijk wordt de toegang tot de buurt voor bepaalde mensen steeds moeilijker'.

In 2008 is de bezorgdheid bij alle linkse partijen zo groot dat ze bij de bespreking van de conceptversie van de stedelijke woonvisie vragen om maatregelen door het bestuur. Er volgt een conferentie in de zomer van 2009 met toelichtingen door Ineke Teijmant (UvA) en Jeroen Slot (O&S), beide vertolkers van het milde gentrification-discours. Uiteengezet wordt dat andere delen van Oud-West verder zijn in het gentrification-proces dan de Kinkerbuurt. Niet elke buurt zit in dezelfde fase (Stadsdeel Oud-West 2010: 12). Toch is zichtbaar dat over de gehele linie in het hele stadsdeel meer hogeropgeleide bewoners met een hoger gemiddeld inkomen en met relatief vaak werk in de creatieve sector zijn komen wonen. Op basis van statistische gegevens wordt ook duidelijk dat de doorstroom binnen het stadsdeel stagneert. De groep vestigers in de periode 2007-2009 bestond in meerderheid uit Amsterdammers uit andere stadsdelen. Ongeveer een vijfde verhuisde door binnen de buurt, en minder dan 10 procent is afkomstig uit een andere buurt in het stadsdeel, zo blijkt uit stadsdeelprofielen op basis van data uit Wonen in Amsterdam (Dienst WZS & AFWC, 2010).

---

<sup>26</sup> In heel Oud-West ligt de doorsnee verkoopprijs per vierkante meter boven de 4.000 euro en dat is 12 procent hoger dan het Amsterdamse gemiddelde (Galesloot, 2010). Dat er geen nieuw splitsingsquotum komt na 2007 moet in dit licht worden gezien.

## *Een duurzame sociale mix?*

Naar aanleiding van de discussienotitie zijn er in het tweede deel van 2009 ronde- tafeldebatten georganiseerd over gentrification. Organisator Petrina Groesbeek vat de notitie als volgt samen: 'We moeten alert zijn en bijsturen. Maar er is geen reden tot bezorgdheid. De omslag naar gentrification is sinds 2002 onafwendbaar, maar verloopt mild. De meeste bewoners zijn tevreden over inkomensdiversiteit. In buurten met een overmaat aan betaalbare huurwoningen zoals de Kinkerbuurt kan gentrification nog wel gestimuleerd worden'. De gesprekken met bewoners en instellingen naar aanleiding van de notitie verlopen inderdaad relatief rimpelloos. Deelnemers die gentrification als 'probleemloos' ervaren, stuiten op weinig weerwerk. Waarschijnlijk omdat er vooral wordt gesproken over effecten voor de hele buurt en minder over de effecten op groepen, of op individuele gevallen. De deelnemers vinden elkaar op de stelling dat 'Oud-West mooi is, zoals het nu is' (Stadsdeel Oud-West, 2010: 13). De huidige situatie van diversiteit moet zoveel mogelijk overeind blijven.

Na de discussieronde verschijnt een perspectiefnota met dilemma's in plaats van concrete aanbevelingen. Gentrification omarmen gaat de linkse partijen te ver. Een van de voorgelegde opties waar consensus over lijkt te bestaan is de terugkeer naar een meer gebiedsgerichte aanpak bij verkoop van corporatiewoningen en het splitsen van woningen. In buurten met een lage marktdruk kan dit wel, in populaire buurten veel minder, is de suggestie. Daar moet de gentrification worden afgeremd.<sup>27</sup> Maar niet overal is een compromis te vinden. De onderliggende verdeeldheid sluimert bij de vraag of de transformatie van de voormalige tramremise 'De Hallen' gericht moet zijn op de buurt of op de stad (Stadsdeel Oud-West, 2010: 7).

Het stadsdeel drukt dus meer op het rempedaal. De in Oud-West actieve corporaties willen echter zolang er volgens hen in een subbuurt een overmaat aan goedkope woningen is, graag doorgaan met het verkopen van sociale huurwoningen vanwege de 'melkkoe-functie'. Van Renesse & Martens van Rochdale: 'Verkoop is nodig voor corporaties om weer geld te hebben om te kunnen investeren in sociale woningen. Opbrengsten van hier worden geherinvesteerd in aandachtswijken'. Stadgenoot wil in de Borgerbuurt bezit verkopen en deels vernieuwen. Rogier Noyon: 'Wij willen in de Kinkerbuurt-Zuid nog wel iets doen aan die vreselijke stadsvernieuwing. Het wordt wel lastiger. Meer koop droeg tot dusver bij aan de diversiteit van de wijk, maar op een gegeven moment zal dat niet meer opgaan. Dan gaat het wrijven'.

Minke Wagenaar stelt in lijn met de stedelijke woonvisie dat 'de rem er weer op moet'. 'Als je het gemengd wilt houden, moet je niet meer bezit gaan verkopen. Als ze blijven verkopen geven corporaties hun belangrijkste instrument uit handen. (..) Ze gaan ten onrechte uit van een statistische werkelijkheid. Als je bij de Bellamybuurt de omliggende straten optelt, dan is er door de vele sociale huur in de Hasebroekstraat op papier een surplus aan betaalbare woningen, maar hier in dit buurtje geldt dat echt niet.'

De in Oud-West actieve politiek partijen denken 'geijkt' over verdere bevordering van het eigen woningbezit. VVD en D66 willen doorgaan met variëren. De SP is tegen en de PvdA en GroenLinks zijn 'behoedzaam'. Bouwe Olij (PvdA) voorziet dat de particuliere huursector langzaam maar zeker zal overgaan tot de marktsector. Bescherming van de sociale huurvoorraad is volgens hem van groot belang. Wel zouden corporaties en bewoners van sommige woningen het bezit kunnen delen in de vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. Daarmee blijft de voorraad in stand, maar ontstaan er wel doorstroomkansen. Olij: 'Je krijgt hier geen chique fase, dat goedkope gaat er echt niet zo snel uit. Ook de mensen die

---

<sup>27</sup> Een recente maatregel die past binnen dit kader is het besluit van het stadsdeel West om sociale huurwoningen die bestemd zijn voor de verkoop niet langer samen te voegen, zodat de prijs voor kopende starters laag kan worden gehouden.

de meeste kans hebben om hier te wonen, de hogeropgeleide bewoners, willen dat het niet ontmixt. Je moet regelen dat het betaalbaar blijft, dan blijven de sociale huur en de goedkope pizzabakker gewoon bestaan.'

### *Sociale tectoniek of vreedzame co-existentie?*

De gegevens uit de enquête Wonen in Amsterdam laten zien dat de bewoners van de Kinkerbuurt-Noord een hoge mate van inkomensdiversiteit ervaren. Met een 6,9 behoort de buurt tot de top van als inkomensgemengd ervaren wijken van Amsterdam. De waardering van die inkomensmenging ligt met een 6,7 iets boven het Amsterdamse gemiddelde (Van de Veer, 2009). Ook uit een door O&S ondervraagd bewonerspanel (2009)<sup>28</sup> van Oud-West spreekt dat bijna iedereen tevreden is met de sfeer in het stadsdeel, met de bevolkingssamenstelling, en (zelfs) met de ontwikkeling van het winkelaanbod. In de Kinkerbuurt-Noord vinden veel meer mensen dat de sfeer is vooruitgegaan dan achteruitgegaan. Het positieve saldo is 30 procent. In de Kinkerbuurt-Zuid zelfs 54 procent. Ook over de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling is er een duidelijke positieve balans op te maken. Op dit punt is het positieve saldo 30 procent in het noorden en 15 procent in het zuidelijke deel. De hoogste positieve saldo's zijn te vinden bij de vraag of het goed is dat er meer mensen met hogere inkomens in de buurt wonen. In beide delen is er een plus van meer dan 65 procent. Een wat meer bescheiden positieve balans zien we bij de mening over het winkelaanbod: in het zuidelijk deel bedraagt de positieve balans 34 procent. Aan de noordzijde van de Kinkerstraat is er een positieve som van 25 procent. De tevredenheid over inkomensmenging verrast minder als we weten dat bewoners van Oud-West hun buurt een 7,7 geven en dat 87 procent zich thuis voelt in de wijk. Dat zijn zeer hoge scores voor Amsterdam.

Die bewonerstrots klinkt ook door in de gepopulariseerde afscheidspublicatie van het stadsdeel Oud-West. In 'De Wonderlijke wederopstanding van Oud-West' wordt de grote tevredenheid over het wonen in een 'mini-Amsterdam' (Galesloot, 2010, vgl. Teijmant, 2010) sterk benadrukt. En ook in het overdrachtsdossier aan het nieuwe stadsdeel West wordt verwezen naar positieve ervaringen met gentrification in Oud-West. Petrina Groesbeek: 'De manier waarop hier de gentrification verloopt is iets waar Oud-West trots op is, daarom kreeg de perspectiefnota een plek in het overdrachtsdossier'. Bouwe Olij: 'Alle steden en wijken buiten de ring willen graag ons model volgen'.

Oud-West en de Kinkerbuurt staan te boek als tolerant. Volgens Galesloot (2010: 7) verklaart het hoge aantal die tolerantie. Perry Hoetjes van Stadgenoot is dezelfde mening toegedaan: 'Er is daar bijna een financiële tweedeling tussen kopers en huurders, maar mensen met veel cultureel kapitaal kijken met liefde naar de sociale huur. En als ze het minder leuk vinden dan accepteren ze het omdat ze het zo'n fantastische buurt vinden. Het is wel zo dat de menging in de Kinkerbuurt is te overzien. Het is geen Geuzenveld. Men is geen minderheid'. Collega Rogier Noyon: 'Het is een heel bewuste keuze van hogeropgeleiden. Ze willen niet wonen in een witte *bubble*'. De meeste geïnterviewden zien hoofdzakelijk een situatie van vreedzame co-existentie tussen groepen. Milosj van Renesse: 'Er zijn hier geen sociale spanningen tussen groepen'. Bouwe Olij: 'Als er iets was, kwam een hele gemengde groep mensen bij mij aan tafel. De hogeropgeleiden schreven vaak de mails, maar de lager opgeleiden zijn verbaal heel sterk en kunnen goed actievoeren'. Nell van der Hamsvoord: 'De grote sociale afstand uit zich niet in slechte persoonlijke verhoudingen (...). Misschien dat het op termijn komt, als het sociale beleid schraller wordt en de leefwereld van arme bewoners krimpt'. In de buurtorganisaties weten bewoners met verschillende achtergronden elkaar te vinden. Voor het overige vertoeven de

---

<sup>28</sup> Er reageerden 709 personen, ongeveer de helft van alle potentiële panelleden in Oud-West. Dit panel is volgens O&S waarschijnlijk iets positiever dan een random steekproef, vanwege grotere deelname van relatief positievere jongeren en kortwonenden. De cijfers zijn gepresenteerd op de conferentie over gentrification in het stadsdeel.

verschillende groepen bewoners hoofdzakelijk in hun eigen leefwerelden (Buursink, 2010: 83). Of zoals Nell van der Hamsvoord stelt: 'Het mixt niet'.

De gentrification leidt dus niet tot veel contact, maar ook niet tot een zichtbare sociale strijd. In de periode na 2002 is in de Kinkerbuurt-Noord de meeste onrust over de renovatie van de Rochdale panden aan de Hasebroekstraat en de Van Effenstraat. 'Niet gentrification of veiligheid, maar de grote renovatieprojecten hakken er het meeste in', stelt buurtregisseur Jan Okx.<sup>29</sup> Als er al signalen van spanning zijn, dan schrijft men die niet toe aan de hoger opgeleiden met veel cultureel kapitaal die al langer in de wijk wonen ('de leuke creatieve types die voor dynamiek zorgen', zoals opbouwwerker Gaytri Ramphal van Dock ze omschrijft). Volgens Ramphal en ook in de ogen van Ad Baan van Berenschot is er wel enige ergernis over de 'nieuwe yuppen'. 'Mensen zeggen soms dat die hoger opgeleiden niet moeten denken dat de stad nu van hen is. De nieuwe inkomende hoger opgeleiden vinden de huidige mooie situatie vanzelfsprekend. Ze beseffen de voorgeschiedenis van de buurtstrijd over betaalbaar wonen niet.' Minke Wagenaar: 'De nieuwe gearriveerden maken soms kennis met de bestaande mores. Zeker als ze het hoogste woord willen voeren en stellen dat alles anders moet. Dan worden er door de goed gewortelde 'oude' import en de oude Amsterdammers wel bondjes tegen ze gesloten'.

## Oosterparkbuurt: gematigde toename koop, gematigde toename buurtvertrouwen

### *Toenemende inkomensdiversiteit door gentrification*

Het zuidelijke deel van de Oosterparkbuurt geldt niet direct als een zeer aantrekkelijke woonbuurt. In het bestemmingsplan 2009 valt te lezen dat de Oosterparkbuurt (nog steeds) een 'stenig beeld' heeft (Stadsdeel Oost-Wategraafsmeer, 2009: 10). Dit hangt volgens het stadsdeel samen met het grid van lange oost-west georiënteerde straten. 'Vier ellenlange sombere straten, met enkele pleinen ter onderbreking', vat De Liagre Böhl (2010: 293) het samen. Geïnterviewden spreken over: 'smalle straten, heel donker, veel vervallen oude panden' (opbouwwerker Sandy Gaartman), 'een trieste uitstraling, het heeft iets desolaats' (GroenLinks-politicus Carlo Edel). Ten oosten van het Beukenplein meer richting Linnaeusstraat en dichterbij het park zijn de wat rijkere stukken. Deze straten zijn ook 'lichter', volgens Gaartman. Het Boerhavekwartier heeft in haar ogen een wisselende dynamiek. 'Er staan zowel oude elementen als nieuwbouw door elkaar heen, het is een heel diverse buurt. Er zijn nog steeds veel rare onbestemde kleine winkeltjes, zoals belwinkels'. De Oosterparkbuurt heeft dus schilderachtige stukken, maar kent ook sterke contrasten en minder aantrekkelijke ruimtelijke kanten.

In de afgelopen jaren is flink geïnvesteerd in de pleinen van het gebied. Het Beukenplein wordt door de geïnterviewden meermaals genoemd als aantrekkelijker geworden plek waar nu ook voorzieningen zijn gekomen die de middenklasse bedienen. Er zijn enkele nieuwe restaurantjes bijgekomen en een hip café. Rob de Bruin: 'Het Beukenplein daar kwam je eerst gewoon niet en nu zit je er op het terras'. Stefan Metaal: 'De nieuwe stedelingen, de jonge hogeropgeleiden die daar wonen, zien dit als icoon van verbetering van de buurt. Zij meten daaraan af dat het beter

---

<sup>29</sup> Bewoners met een lange woonduur hebben zich lang verzet tegen de plannen voor renovatie. De corporatie wilde de verouderde, kleine en slecht geïsoleerde woningen deels samenvoegen en deels verkopen. Voor de huurders die een zeer lage huur waren gewend, zou dit neerkomen op flinke huurstijgingen. Actievoerende bewoners wisten echter te voorkomen dat meer dan 70 procent van hun medebewoners instemde met de plannen van Rochdale. De verhuurder zwichtte na lang soebatten en heeft inmiddels ingestemd met een terugkeergarantie voor zittende bewoners en een beperkte huurstijging. 'Uiteindelijk is het ons gelukt genoeg voorstanders te krijgen, nu wordt er flink gerenoveerd in de buurt', aldus Milosj van Renesse van Rochdale.



gaat met de buurt'. Justus Uitermark: 'De commerciële gentrification neemt daar snel toe. Eigenlijk blijft de woningvoorraad er een beetje bij achter'.

Het van oudsher geringe aandeel koopwoningen in de Oosterparkbuurt laat een gematigde toename zien in de periode 2001-2009. Bijna een vijfde van de woningvoorraad is in 2009 koop (vgl. Amsterdam 25 procent) en dat is een toename in tien jaar met 9,2 procent (in heel Amsterdam 9,9 procent). De toename komt door de verkoop van sociale huurwoningen, het splitsen van panden, maar deels ook door stedelijke vernieuwing in de Oosterparkbuurt-Zuid. Corporatie Ymere neemt hier rond de 1.000 woningen onder handen voor renovatie, onderhoud of sloop-nieuwbouw.

De stedelijke vernieuwing is gestart in 2003 en nog volop gaande. In ruil voor kwaliteitsverbetering in sociale huurwoningen (fundering, isolatie, verwarming) mogen door de corporaties woningen verkocht worden c.q. bij sloop deels koopwoningen worden herbouwd om de veranderende vraag op de woningmarkt op te vangen (Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, 2009). Het splitsingsbeleid valt ten opzichte van deze vernieuwing veel minder op en het is ook relatief bescheiden. De belangrijkste verklaring is dat de Oosterparkbuurt een relatief klein aandeel particuliere huur heeft.<sup>30</sup> Tegelijkertijd toonde het stadsdeel Oost zich in de periode 2002-2007 ook minder toeschietelijk bij splitsen dan andere stadsdelen. Alleen bij samenvoeging werd het aanvankelijk toegestaan (Dienst Wonen, 2006). Het aanbod van koopwoningen kon de vraag moeilijk bijhouden. De gemiddelde waarde van woningen in de Oosterparkbuurt verdubbelde tussen 2003 en 2010 van 113.000 naar 238.000 euro.<sup>31</sup> De prijzen in de Oosterparkbuurt zijn daardoor inmiddels bovengemiddeld voor Amsterdam. Alleen de Oosterparkbuurt-Zuid is gemiddeld qua prijsniveau (Amsterdam Pocket Atlas, 2010).

De Oosterparkbuurt laat eenzelfde toename van koopwoningen en een bijna gelijke woonwaardeontwikkeling zien als de Kinkerbuurt. De omliggende gebieden van de twee buurten verschillen echter sterk. Anders dan Oud-West staat 'Oud-Oost' te boek als een overloopgebied voor middeninkomens die de duurdere prijzen in de rest van de ring niet kunnen betalen. De buurten in oost liggen volgens de Dienst Wonen 'in de zone met kwaliteitsproblemen (...) Er is een aaneengesloten armoedezone van de Oosterparkbuurt en de Transvaalbuurt naar de Dapperbuurt, de Indische buurt en de Oostelijke eilanden' (Dienst Wonen, 2008). Ook de etnische diversiteit is hoger dan gemiddeld en hoger dan in de westelijke delen van de ring.

### *Aflossing van klassen*

De geïnterviewden ervaren minder sterk dan de gesprekspartners in de Kinkerbuurt een fase van inkomensmenging in de Oosterparkbuurt. Objectief gezien is die ontwikkeling er wel, zoals ook de meeste professionals aangeven, maar de nieuwe stedelingen zouden nog steeds hoofdzakelijk een minderheid zijn, bestaande uit gentrificationpioniers zoals krakers, kunstenaars en mensen met een modaal inkomen. Peter Miltenburg, wijkbeheerder bij corporatie De Key: 'Er is geen duidelijke culturele middenklasse met geld die een stempel zet op de wijk, zoals in andere delen van Amsterdam'. Ook op andere manieren wordt de terminologie van de 'achterblijvende ontwikkeling' gehanteerd: de Oosterparkbuurt zou minder ver zijn dan andere wijken. Geïnterviewden die spreken over vooruitgang, bedoelen ermee dat de buurt geen aandachtswijk meer is. Rob de Bruin, stadsdeelraadslid voor de VVD: 'De wijk ligt niet meer onder het vergrootglas als probleemwijk. Je ziet steeds meer hogeropgeleiden, met name in de huizen met een negentiende eeuwse stijl. Het is een buurt in opkomst, een paar stappen verder dan de Transvaalbuurt'.

<sup>30</sup> In vergelijking met de Kinkerbuurt kent de Oosterparkbuurt een duidelijke dominantie van sociale huurwoningen ten opzichte van particuliere huurwoningen. In 2006 bedroeg de sociale huurvoorraad 67 procent, tegenover 19 procent particuliere huur (Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, 2007: 40).

<sup>31</sup> In de Kinkerbuurt ging het nog harder met bijna een factor 2,5: van 103.000 naar 243.000 euro (O&S).

Geen van de geïnterviewden ervaart dat de toename van koop en de groeiende populariteit leidt tot een harde uitsluiting van lage inkomens. De meeste bewoners van de gerenoveerde duurdere huurwoningen waren scheefwoners en zijn teruggekeerd, stelt Hester van Altena, consulent gebiedsbeheer van Ymere. Het gros van de bewoners kon na de renovatie zonder al te veel moeite de gestegen huur betalen, volgens Van Altena. Aan de mensen met een smallere beurs die de duurdere huur niet konden betalen, zijn doorstroomwoningen aangeboden waar geen renovatie zal plaatsvinden en waar de huur dus laag blijft. Er zijn bij de stedelijke vernieuwing dus niet veel mensen actief verdrongen. Ook de verkoop van sociale huurwoningen vond (en vindt) alleen plaats na mutatie. De bestaande gevallen worden duidelijk ontzien. Alleen in de particuliere sector krijgen zittende bewoners het soms te verduren volgens Carlo Edel, deelraadslid van GroenLinks en projectmedewerker van het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Bezorgdheid klinkt er wel over de dreiging dat de buurt onbereikbaar wordt voor lage inkomens. Door de gentrification krimpt het aandeel betaalbare woningen. Mensen met een smalle beurs kunnen moeilijker in- en doorstromen.<sup>32</sup> Carlo Edel: 'Je ziet het nergens letterlijk staan, maar als je kijkt naar de woonvisies<sup>33</sup> voor dit stadsdeel dan zie je gewoon dat de mensen met een laag inkomen minder plek krijgen'. De laagste inkomensgroepen zitten volgens Edel min of meer gevangen in hun huidige woonsituatie met relatief lage huurprijzen: 'Hogere woonlasten kunnen ze niet opbrengen'.

Naast deze groep worden ook vaak starters genoemd als partij op de woningmarkt voor wie de Oosterparkbuurt moeilijk toegankelijk is. Zij kunnen moeilijk doorstromen in de wijk omdat ze te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor een hypotheek of dure huur in de vrije sector. Rob de Bruin: 'Alles wat rond modaal ligt heeft het moeilijk. Dat zie je in heel Amsterdam'. Van Altena: 'De kopers komen tegenwoordig ook veel van buiten de wijk'.

### *Een duurzame sociale mix?*

De verwachting is dat de gentrification in de Oosterparkbuurt nog verder zal toenemen. In de Woonvisie 2015 (Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, 2007) is voorzien dat in het hele stadsdeel het aantal woningen in het goedkope prijssegment daalt van 62 procent in 2005 naar 40 procent in 2015. Het aandeel duurdere woningen zal navenant stijgen. De verschuiving in het aanbod is: 'opgelegd van hoger hand, maar een gerechtvaardigde politieke keuze', stelt het stadsdeelbestuur (idem, 17). De Oosterparkbuurt zal het toneel blijven van stedelijke vernieuwing en het splitsen van particuliere huurwoningen met het oog op kwaliteitsverbetering. De woonvisie schetst als toekomstbeeld een buurt die betaalbaar blijft voor lage inkomens en ongedeelde is (idem, 31). De toename van koopwoningen wordt ook verbonden met voorziene beleidsmatige ontwikkelingen zoals het doortrekken van het Oosterpark tot aan de Mauritskade, de herprofilering van de Wibautstraat en de verdere ontwikkeling van de 'Amstelcampus' door de Hogeschool van Amsterdam.

Rob de Bruin van de VVD juicht de nieuwe ontwikkeling toe. 'De middengroepen zijn lang de stad uitgejaagd, maar juist die middeninkomens zijn een voorwaarde voor de herwaardering van de buurten'. Stads socioloog Stefan Metaal deelt die analyse, maar pleit voor terughoudendheid met verdere verkoop van sociale en particuliere huurwoningen: 'Ik vind dat de Oosterparkbuurt zijn portie van gentrification wel heeft gehad. Doe de deur maar op slot, zorg dat je daar nog allochtone huishoudens houdt. Hang vooral niet een te positief verhaal over verdere menging in de buurt op. Ik denk wel dat menging heel goed voor de stad is, juist

<sup>32</sup> Marcuse (1985: 156) omschrijft dit als 'exclusionary displacement'.

<sup>33</sup> Zie de laatste paragraaf van dit hoofdstuk.

daarom moet je deze gemengde buurten op slot gooien. Dan breidt het zich verder uit, ook buiten de ring.’ Opbouwwerker Sandy Gaartman sluit zich hierbij aan: ‘Het moet niet verder gaan dan dit’.

Justus Uitermark verzet zich ook tegen verdere gentrification. Hij onderschrijft dat de groeiende aanwezigheid van middengroepen leidt tot wijkverbetering: ‘Vanzelfsprekend is het zo dat een volledig gegentrificeerde wijk mooi is en prettig en dat de veiligheid toeneemt’. De keerzijde van het idealer worden van de buurt, is volgens hem echter een afname van de toegankelijkheid van lage inkomensgroepen. ‘Er is een trend van steeds verdergaande liberalisering en daardoor zal gentrification uiteindelijk net als overal leiden tot klassenvervanging en dat groepen worden uitgesloten voor de buurt. Arme huishoudens en steeds meer middengroepen raken uitgesloten omdat het aanbod van betaalbare woningen daalt (..) Ik vind gentrification van zichzelf verkeerd, dus als je dan die tussentijdse effecten gaat analyseren, is dat in mijn ogen totaal pervers om dat positieve effecten te noemen’.

Uitermark (2009) is ook in zijn wetenschappelijke publicaties over gentrification de vertolker van een stevig discours. Volgens Uitermark kent Amsterdam in internationaal vergelijkend perspectief nog wel een relatief rechtvaardige verdeling van de woningvoorraad, maar de trend is gericht op steeds minder betaalbare en sociale huisvesting en die trend is volgens hem niet te stoppen. Hij beschouwt de stad daarom niet langer als een ‘just city’. Uitermark stelt dat de overheid zich te veel richt op gentrification. Amsterdam vertraagt het tempo en verzacht<sup>34</sup> de gevolgen voor lage inkomens, maar de stad kan het proces volgens Uitermark niet stabiliseren. Gentrification ‘is nearly impossible to sustain’ (idem, 357). In tegenstelling tot Metaal, gelooft Uitermark dus niet in een slot op de deur en niet in een verzoening van de ‘ideale stad’ en de ‘gerechtvaardigde stad’.

### *Sociale tectoniek of vreedzame co-existentie?*

De bewoners van de Oosterparkbuurt ervaren volgens de WIA-gegevens een hoge mate van inkomensmenging (ze geven op een schaal van 1-10 een 6,9 net als de bewoners in de Kinkerbuurt-Noord). De waardering voor inkomensmenging is met een 6,6 echter net als het buurtvertrouwen lager in de Oosterparkbuurt. Welke verklaringen worden daarvoor gegeven? Zijn er bepaalde spanningen tussen klassen?

De geïnterviewden associëren spanningen in eerste instantie met de relatie tussen allochtonen en autochtonen. De buurt is in de afgelopen tien jaar opnieuw het toneel geweest van dramatische gebeurtenissen die in het collectieve stadsgeheugen met de Oosterparkbuurt worden geassocieerd, zoals de moord op filmmaker Theo van Gogh op 2 november 2004 en het doodrijden van een Marokkaanse tasjesdief door een Surinaamse vrouw een jaar later. Jean Tillie, politicoloog aan de Universiteit van Amsterdam, buurtbewoner en tijdelijk voorzitter van de Denktank Sociale Cohesie in Oost: ‘Na de moord op Van Gogh op de Lineausstraat was er een bijeenkomst in Hotel Arena. Een vrouw schreeuwde geëmotioneerd “de rotzooi is hier vlakbij”, ze bedoelde de overlast van allochtone hangjongeren op het Boerhaveplein’.

Tevredenheid of ontevredenheid over de buurt wordt ook sterk gekoppeld aan investeringen in schoon, heel en veilig. Dergelijke maatregelen worden als belangrijke voorwaarde gezien voor buurtverbetering. De drugsoverlast is aangepakt door de sluiting van zeven van de dertien coffeeshops (Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, 2009: 24). Volgens opbouwwerker Gaartman is het ook veel schoner geworden door ondergrondse afvalbakken, meer surveillance en toezicht op overlastgevendens. Jean Tillie wijst op de aanpak van de jongerenoverlast. Ook de

---

<sup>34</sup> Door de huurbescherming worden mensen niet uit hun woning ‘geprijsd’ en bij sloop kan terugkeerrecht of een betaalbaar alternatief in de buurt worden afgedwongen. Deze compensaties kopen het sociale protest af volgens Uitermark.

inkomensmenging wordt in dit verband genoemd. Mike Letterboom, huismeester van Het Oosten: 'Door menging in complexen moeten mensen zich aanpassen aan de kopers. Mensen zijn hierdoor wel degelijk gaan veranderen'. Socioloog Uitermark ziet als effect van gentrification dat de 'armoedeconcentraties in de Oosterparkbuurt-Zuid een beetje zijn verdampt'. Daardoor is het volgens hem 'absoluut geen wilde buurt meer'. Gertjan Visser, de buurtregisseur en huismeester Mike Letterboom bevestigen dit. De toenemende inkomensdiversiteit is dus een van de vele 'interventies' die de leefbaarheid moeten stutten.

Tussen sociale klassen is er weinig spanning volgens de geïnterviewde buurtprofessionals. Men leeft langs elkaar heen, is de terugkerende opmerking onder de medewerkers van corporaties en bij de politie. De meeste kopers hebben hun eigen leven en bemoeien zich relatief weinig met de buurt, zo wordt gesteld. Door de toegenomen inkomensmenging is de sfeer in de buurt gelijkgebleven (Visser) of verbeterd (Letterboom). Of men ziet hoogstens een tijdelijke dip. Hester Van Altena: 'We hebben het mogelijk gemaakt dat meerdere soorten huishoudens in de buurt kunnen wonen. Bewoners ervaren soms wel de dreiging van verdringing, maar ze vinden het ook prettig dat de buurt wordt opgeknapt, dat is heel dubbel. Als je duidelijk kan maken dat 70 procent van de sociale huur terugkeert, neemt dat de onrust weg. Nu is er misschien nog wat minder vertrouwen, maar als het klaar is zal het toenemen'.

Bij de geraadpleegde kenners en spelers komt wat vaker het beeld van (lichte) spanningen tussen klassen naar voren. Kraker Rogier ziet de stedelijke vernieuwing als een geforceerde aflossing van de oude garde van hurende bewoners: 'De oude bewoners zeiden: "Wij zijn hier al twintig jaar, we hebben alle ellende meegemaakt en de buurt er weer bovenop geholpen". Door de stedelijke vernieuwing waren ze bang kwijt te raken, wat ze hadden opgebouwd.' Sandy Gaartman: 'Ze waren bang dat er voor hen geen plek meer was'. De bewoners mobiliseerden zich en dat zorgde ervoor dat GroenLinks zich in 2005 tijdelijk heroriënteerde op haar steun aan de sloop van betaalbare huurwoningen in het kader van de stedelijke vernieuwing. Kraker Rogier merkte overigens tot zijn verbazing dat niet alle beter bemiddelde groepen de sloop van goedkope woningen voorstonden. 'We hebben toen een kraakactie gehad en het grappige is dat mensen die voor ons kwamen en de mensen die tegen ons waren uit alle klassen kwamen. Wij hadden het idee dat kopers allemaal tegen onze acties waren, maar dat bleek dus niet zo'. Ook Hester van Altena ziet verdeeldheid bij de kopers: 'Een deel is voor het behoud van sociale huur, anderen wijzen op het belang van renovatie en nieuwbouw'.

Justus Uitermark vindt het opvallend dat 'aan beide kanten kopers zo fanatiek tegenover elkaar stonden'. Hij ziet echter een onderliggende tweedeling. 'Op drie niveaus op straat, bij het buurtbeheer en op het symbolische vlak zie je allerlei conflicten, waarbij de scheidslijn misschien niet absoluut is, maar kopers en huurders in verschillende kampen vallen. Kopers kiezen voor zichzelf, al doen ze dat met een sociaal sausje (..) Ze presenteren zich als de morele infrastructuur van de buurt. Zeker, ze hebben ook veel sociaal gevoel, maar ze voelen zich vaak verheven boven andere groepen'.<sup>35</sup>

Wijkbeheerder Peter Miltenburg relateert het beeld van ongemak en irritaties tussen sociale klassen. 'Er zijn er bij die arrogant doen, maar over het algemeen ken ik geen gevallen waarbij mensen die sociaal huren en mensen uit de vrije sector problemen met elkaar hebben of dat er spanningen zijn'. VVD'er De Bruin neemt het op voor de middenklasse: 'De mensen die zeggen we gaan wat organiseren voor de buurt, dat zijn vaak bewoners uit de middenklasse. Alleen als

---

<sup>35</sup> Uitermark geeft als voorbeeld de gang van zaken rond een ontmoetingstafel in de buurt: 'Middenklassers die actief zijn bij buurtbeheer willen dat de wilde karaktertrekken van de buurt verdwijnen, dat de buurt voor hen wordt ingericht. Die spanning zag je bij een ontmoetingstafel voor huurders. Dat werd georganiseerd vanuit een actieve groep bewoners en gesponsord door het stadsdeel en de corporaties. Die tafel is na klachten van eromheenwonende kopers herhaaldelijk verwijderd, en vervolgens na protest van huurders weer teruggezet.'

groepen de macht willen grijpen krijg je irritaties. Niemand is blij met een groep in de buurt die zegt "wij weten hoe alles moet".

Toch benoemen na doorvragen ook anderen lichte vormen van sociale tectoniek in de Oosterparkbuurt. Jean Tillie: 'Als een buurt verandert, dan ligt op de loer dat mensen zich geïsoleerd gaan voelen, en ik denk dat dit in de Oosterparkbuurt voor een deel gebeurt'. Hester van Altena van Ymere: 'In complexen waar woningen zijn verkocht zie je tussen kopers en huurders wel eens meningsverschillen. Kopers klagen wel eens over sociale huurders die niet goed schoonmaken bijvoorbeeld. Kopers willen ook investeren, terwijl huurders dat niet willen.'<sup>36</sup> GroenLinkser Edel ziet botsingen in levensstijlen tussen oorspronkelijke bewoners en nieuwe kopers die hij omschrijft als 'yuppen'. Deze houden volgens hem door hun hedonistische leefstijl - 'nachtelijke borrels op het balkon met een glaasje prosecco' - geen rekening met andere bewoners. 'Dit stoort de oorspronkelijke bewoners. Je moet rekening houden met de mensen om je heen'.

---

<sup>36</sup> Projecten met een portiekmix van koop en huur leiden vaak tot spanningen door ongelijke agenda's en rechten en het moeten delen van voorzieningen (vgl. Bergstra, 2010). In het algemeen wordt zeker bij stedelijke vernieuwing vaak gepleit voor een grofmazige of graduele menging, of met andere woorden: geen tastbare grote contrasten dichtbij elkaar.

## VI Conclusie

### *Toename van koopwoningen en inkomensdiversiteit en de impact op buurtvertrouwen*

In de afgelopen tien jaar is de inkomensdiversiteit in voorheen relatief arme wijken sterk gegroeid door een toename van het aandeel koopwoningen in deze gebieden. Anders dan soms verwacht, heeft dit niet geleid tot veel sociale spanningen. Integendeel: naarmate het aandeel koopwoningen groeit, neemt het buurtvertrouwen in voormalige relatief arme Amsterdamse wijken toe. De omgang tussen buurtbewoners, de betrokkenheid bij de buurt, de mate van thuisvoelen, de tevredenheid over de buurt en het vertrouwen in de toekomst van de buurt, stijgen bij alle groepen bewoners als de woningvoorraad gevarieerder wordt door een toename van koopwoningen.

Een uitgebreide analyse van recente Amsterdamse databestanden (WiA) wijst uit dat wijken die eerder overwegend werden gekenmerkt door betaalbare huisvesting en die door stedelijke vernieuwing of gentrification een diversere woningvoorraad hebben gekregen, de sterkste stijging in buurtvertrouwen laten zien. Het buurtvertrouwen is in deze wijken gestegen van magere zessen tot scores rond de 7. Er is niet zozeer sprake van een bepaald omslagpunt, maar wel van een dynamisch omslagproces.

De stijging van het buurtvertrouwen door de toename van koopwoningen hangt niet samen met een eventuele afname van niet-westerse allochtonen. De toename van koopwoningen heeft een zelfstandig positief effect op buurtvertrouwen. De facto neemt het aandeel niet-westerse allochtonen ook niet of nauwelijks af in stedelijke vernieuwingsgebieden en gentrificationwijken. Inkomensdiversiteit en etnische diversiteit zijn in Amsterdam geen communicerende vaten. Een toename van koop leidt niet in dezelfde orde van grootte tot een afname van etnische groepen. Het klassieke beeld van witte kopers die in de wijk komen en etnische groepen die vertrekken, gaat niet op in Amsterdam.

### *Milde gentrification in de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt?*

Onze resultaten zijn contrair aan Amerikaans (o.a. Putnam, 2007) en Engels onderzoek waarin (toename van) inkomensmenging een negatief effect heeft op buurtvertrouwen. Amsterdamse beleidsmakers hoeven dus niet 'Amerikaans somber' te zijn over hun beleid van woningdifferentiatie en inkomensmenging. Er is in de meer gedifferentieerde wijken geen grote spanning of sociale 'tectoniek' (vgl. Butler & Rose, 2003) tussen klassen. De spanning die in andere landen zo onlosmakelijk bij gentrification hoort, ontbreekt volgens onze analyse grotendeels in de negentiende-eeuwse ring van Amsterdam waar het aandeel koopwoningen de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Een overwegend vreedzame co-existentie domineert.

Is de toename in buurtvertrouwen te verklaren vanuit het model van Van Weesep & Wiegersma (1991) en Teijmant (2010) van milde gentrification? Zij veronderstellen dat de gentrification in Amsterdamse wijken mild is in tempo (een zeer geleidelijke omzetting van huur naar koop), in aflossing (een vrijwillig vertrek van huurders, opvolging door stijgers uit de buurt, de zogenaamde *natural gentrifiers*) en in het effect op de bevolkingssamenstelling (een blijvende sociale mix door het overeind houden van de betaalbare woningvoorraad). Klopt dit en slaagt Amsterdam er in de ogenschijnlijke tegenstrijdige begrippen mild en gentrification met elkaar te combineren? Lukt het Amsterdam om in de negentiende-eeuwse ring de sterk toegenomen

vraag van hoger opgeleiden naar stedelijk wonen te combineren met de andere ambitie om deze gebieden voor lage inkomens betaalbaar te houden?

In twee casestudies is onderzocht of dit model van milde gentrification voor de betreffende buurten op gaat en of dit voldoende verklaring biedt voor het gestegen buurtvertrouwen. De Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt hebben na een lange voorgeschiedenis als arbeidersbuurten, de afgelopen jaren een zelfde ontwikkeling doorgemaakt: een matige geleidelijke toename van het aandeel koopwoningen en van het gemiddelde inkomen en een relatief snelle toename van de woningwaarde. Ook de zeer licht dalende trend bij het aandeel niet-westerse allochtonen is hetzelfde. De buurten kennen echter een uiteenlopende ontwikkeling in buurtvertrouwen. Bij de Kinkerbuurt-Noord is dit sneller gestegen dan in de Oosterparkbuurt.

**Tabel 5:** vergelijking van de ontwikkelingen in de Kinkerbuurt-Noord en de Oosterparkbuurt tussen 2001 en 2009.

|                                   | Kinkerbuurt-Noord 2001 | Kinkerbuurt-Noord 2009 | Oosterpark-buurt 2001 | Oosterpark-buurt 2009 | Amsterdam 2001 | Amsterdam 2009 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Aandeel koop                      | 6,9                    | 17,7                   | 9,8                   | 19,2                  | 15,2           | 25,1           |
| Aandeel niet-westerse allochtonen | 27,7                   | 24,4                   | 40,6                  | 38,2                  | 30,1           | 32,8           |
| Buurtvertrouwen                   | 5,77                   | 7,33                   | 5,87                  | 6,87                  | 6,23           | 7,04           |

Na bestudering van de cases door interviews met kenners (onderzoekers) en spelers (professionals en politici) en door een documentenstudie kunnen we stellen dat de Kinkerbuurt-Noord op een aantal punten goed past bij het model van milde gentrification, maar niet volledig. Ook de tweede case, de Oosterparkbuurt laat zien dat milde gentrification deels opgaat, maar in iets mindere mate dan in de Kinkerbuurt-Noord.

### ***De Kinkerbuurt-Noord en het model van milde gentrification***

*Tempo.* De Kinkerbuurt-Noord heeft een gematigd tempo van omzettingen van huur naar koop. In de omliggende buurten gaat het proces iets sneller. Omdat het merendeels pand voor pand gaat, is er geen schokeffect. Nu de marktdruk is toegenomen probeert men in geheel Oud-West het tempo af te remmen.

*De aflossing van klassen.* Afgezien van senioren, daalt de vrijwillige ('natuurlijke') uitstroom van huurders. De bewoners willen meeprofiteren van de betere buurt. Een wijkcarrière voor lage inkomens kent echter vanwege diezelfde populariteit en lange wachttijden een afnemende slaagkans. Vrijkomende woningen die zijn opgewaardeerd en omgezet in koopwoningen zijn aanvankelijk vooral betrokken door jonge stellen met veel cultureel kapitaal en met een gematigd economisch kapitaal die de buurt als een betaalbaar alternatief beschouwen voor de duurderde gewilde delen van Oud-West. Door prijsstijgingen is er nu vooral een entree van jonge zakelijke dienstverleners van buiten de wijk en van cultureel gearriveerden. Aflossing (participatie): Er zijn in het verleden weinig conflicten geweest tussen 'oorspronkelijke' stedelingen en 'gevestigde' import. Nieuwe gearriveerde groepen lijken op iets grotere afstand te staan.

*Duurzame sociale mix?* De Kinkerbuurt-Noord telt op dit moment minder koopwoningen en minder niet-westerse allochtonen dan het Amsterdams gemiddelde. Het grotere geheel van Oud-West zit aan de 'bovenkant' van het stedelijk gemiddelde (meer koop, minder niet-westerse allochtonen). De gemengde fase van gentrification wordt luid bejubeld ('wederopstanding').<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Opmerkelijk is dat in een tijdspanne van 25 jaar over de Kinkerbuurt twee publicaties zijn verschenen met verwijzingen naar een herboren buurtleven in de titel. In 1983 wordt gerept van een 'wedergeboorte' na het einde van de stadsvernieuwing toen de wijk weer opgeknapt was en betaalbaar was gebleven voor de zittende bewoners (Heukels &

### ***De Oosterparkbuurt en het model van milde gentrification***

*Tempo.* De snelheid van de toename van koopwoningen was de afgelopen tien jaar gelijk aan de stedelijke toename en dus relatief gelijkmatig. Het tempo kan gaan oplopen door stimuleringsmaatregelen om overloop van gentrification op te vangen.

*De aflossing van klassen.* Deels is er een onvrijwillige uitstroom geweest in het verleden door 'witte vlucht' onder oorspronkelijke stedelingen, deels een 'natuurlijke' uitstroom onder allochtonen bij het verzilveren van kansen op grotere woningen elders. Gentrification en stedelijke vernieuwing leiden niet tot actieve verdringing of slechts in zeer beperkte mate. Stedelijke vernieuwing biedt doorstroomkansen binnen de buurt. Andere vormen van wijkcarrière zijn moeizaam door de lange wachttijden (huur) en prijsstijgingen (koop). Afname van de kansen van starters uit de buurt ('natural gentrifiers') om door te stromen. Aflossing (participatie): historisch moeizame samenwerking tussen oude en nieuwe stedelingen. Geen incorporatie van de kraakbeweging.

*Duurzame sociale mix?* De huidige bevolkingssamenstelling geldt als een feitelijke doorsnee van Amsterdam, maar geïnterviewden zien de buurt nog niet als heel inkomensgemengd. Geen gedeelde noemers over toenemende inkomensmenging. Gentrification wordt als dubbel ervaren (wel mooier, niet rechtvaardiger, lichte tectoniek). Er is niet over de hele linie vertrouwen dat gentrification te stabiliseren is.

De belangrijkste kanttekening bij het model van milde gentrification is dat zowel in de Kinkerbuurt als in de Oosterparkbuurt het idee van een 'natuurlijke' aflossing stevig onder druk staat. Het model van Van Weesep en Wiegersma lijkt op dit punt geen adequate beschrijving te zijn van de huidige situatie. De vrijwillige uitstroom van lage inkomens is vanwege de populariteit van deze wijken sterk afgenomen en zeer gering. Veel inwoners uit de aandachtsgroep van beleid willen blijven, maar hebben door lange wachttijden (en weinig inkomen) weinig doorstroomkansen binnen de buurt. Andersom zijn de met de wijk verbonden scheefwoningers niet meer de vanzelfsprekende 'natuurlijke' gentrifiers. Starterswoningen zijn voor pas afgestudeerde studenten vaak te duur geworden. De recente prijsdalingen door de economische crisis doen daar vooralsnog weinig aan af. De hoge prijzen versterken de instroom van andere gentrifiers: middengroepen die van buiten de wijk komen, met meer nadruk op economisch kapitaal en met niet altijd evenveel oog voor de buurtgeschiedenis. Juist deze aflossing schuurt soms, getuige ook de interviews over de spanning tussen de leefstijl van 'nieuwe yuppen' versus de bestaande constellatie van oorspronkelijke stedelingen, immigranten en nieuwe stedelingen met hoofdzakelijk cultureel kapitaal.

De term milde gentrification dekt dus niet (meer) geheel de lading. Het tempo is vooralsnog mild ('geen schokeffect'), het resultaat is vooralsnog mild ('doorsnee-wijk'), maar de aflossing is tegenwoordig minder soepel en vanzelfsprekend dan wordt verondersteld. Of in muziektermen: de geleidelijke overgangsdynamiek heeft plaatsgemaakt voor een terrassendynamiek (scherpere overgangen). Het is daarom passender om de gentrification in Amsterdam als semi-mild te betitelen.

### ***Verschillen in buurtvertrouwen***

Beide buurten kennen een gelijke toename van koopwoningen die zich bijna op zelfde manier voltrekt, maar de Kinkerbuurt-Noord kent een sterkere groei in buurtvertrouwen dan de

---

Smolders, 1983). In 2010 maakt Oud-West volgens het stadsdeel een 'wederopstanding' door als gewilde plek voor iedereen (vgl. Galestoot, 2010).



Oosterparkbuurt. Het lijkt aannemelijk dat de semi-milde gentrification in beide buurten bijdraagt een toenemend buurtvertrouwen en de soms wat meer geprikkelde verhouding tussen klassen in de Oosterparkbuurt een verklaring biedt voor de wat minder sterke stijging. Er wordt in de Oosterparkbuurt iets sterker een klassenscheidslijn en een belangenconflict ervaren dan in de Kinkerbuurt-Noord. Waar in de noordelijke Kinkerbuurt vreedzame co-existentie het trefwoord is, is er soms lichte tectoniek in de Oosterparkbuurt. Dat Oud-West (centrumstedelijke zone) en 'Oud-Oost' (opkomende aandachtsgebieden) in een andere fase van gentrification verkeren, straalt ook af op de twee vrijwel identieke buurten. De omringende omgeving drukt het buurtvertrouwen in de Oosterparkbuurt en vergroot het vertrouwen in de Kinkerbuurt. De twee buurten maken een vergelijkbaar proces van woningdifferentiatie door, maar zitten in een andere slipstream.

Andere verklaringen voor het minder snel toenemen van buurtvertrouwen in de Oosterparkbuurt zijn de grotere etnische diversiteit en de in het oog springende dramatische incidenten in het recente verleden zoals de moord op Theo van Gogh. In beide buurten wordt tot slot veel verwezen naar het intensieve wijkbeheer als verklaring voor een toename in buurtvertrouwen (zie ook Kleinhans & Bolt, 2010).

### *Vervolg vragen*

De verrichte casestudies zijn een test van een hypothese. We kunnen er uitspraken mee doen over de twee onderzochte wijken. In hoeverre de amendering van de hypothese van milde gentrification breder geldig is voor andere buurten in de negentiende-eeuwse ring is nu nog niet onderzocht, al is het aannemelijk dat onze bevindingen ook van toepassing zijn op andere gentrification-wijken. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

In vervolgonderzoek zou ook na kunnen worden gegaan of hoopopgeleide nieuwe stedelingen en westerse allochtonen in gentrificationwijken belangrijke voorspellers zijn van toenemend buurtvertrouwen. Een differentiering van deze groepen naar cultureel kapitaal en economisch kapitaal is daarbij relevant. Ten aanzien van stedelijke vernieuwing zou in vervolgonderzoek gedifferentieerd kunnen worden naar etnische groepen om verschillen in buurtvertrouwen tussen Amsterdam Nieuw West en de Bijlmer te verklaren. Beiden kennen een toenemend inkomensdifferentiatie, maar Nieuw West (waar Turken en Marokkanen de belangrijkste groepen niet-westerse allochtonen vormen) kent in tegenstelling tot de Bijlmer (waar veel Surinamers wonen) geen stijging in buurtvertrouwen.

### *Discussie: ideaal, rechtvaardig en duurzaam?*

Amsterdam geldt in de Amerikaanse literatuur over gentrification vaak als ideale en rechtvaardige stad. Onder meer Jane Jacobs, Lyn Lofland & Susan Fainstein portretteren Amsterdam als het alternatieve tegenbeeld voor modernistische, weinig fijnmazige en sterk gesegregeerde Amerikaanse steden. Amsterdam heeft in de ogen van deze gerenommeerde (overwegend progressieve) stadssociologen een ideale ruimtelijke structuur en een woonbeleid dat er op gericht is uiteenlopende groepen een recht op de stad te geven (Fainstein, 2005). Amsterdam ligt ook nog eens in een land waar de sociale ongelijkheid relatief gering is.

Sturing op inkomensmenging, op toegankelijkheid voor 'iedereen', is een kernnotie in het Amsterdamse beleid. Deze notie sluit aan bij een breed gedeelde normatieve aversie in Nederland tegen exclusieve c.q. eenzijdige wijken (vgl. Bodaar & Rath, 2006). Zowel topwijken als getto's gelden als schrikbeeld: de gemiddelde wijk is de norm in de 'ongedeelde stad'. Het is vaak wel de net iets 'betere' dwarsdoorsnede die wordt gewaardeerd door bewoners en beleidsmakers. De Oosterparkbuurt is volgens de woonvisie van de stad in veel opzichten nu een optimale dwarsdoorsnede, maar een verdere toename van gentrification wordt nog

toegestaan. Oud-West is meetkundig geen doorsnee-wijk meer (daarvoor zijn er relatief te veel hogeropgeleiden en relatief te weinig migranten), maar op grond van het straatbeeld en met een wat ruimere bandbreedte, profileert het zichzelf graag als 'mini-amsterdam'.

De tevreden geluiden over de ontwikkeling van negentiende-eeuwse gentrification-wijken ('het is veel mooier geworden', 'het is hier zo leuk gemengd') roepen niet alleen optimistische reacties op. Amsterdam ligt als rolmodel voor de rechtvaardige op sociale mix aansturende stad, regelmatig onder de kritische loop van nationale en internationale beschouwers (zie o.a. Novy & Mayer, 2009: 110). Op een tweetal punten wordt het gentrification-model van Amsterdam bekritiseerd.

De eerste kritiek is dat de tevredenheid over de gemengde negentiende-eeuwse wijk hoofdzakelijk een zelffelicitering is van de culturele middenklasse van hoger opgeleiden die zich onterecht op de borst zou kloppen voor haar vermeende goedheid. Deze groep, zo luidt het commentaar, is waarderend over sociale mix, zonder 'echt' te mengen. Ze hebben 'gesloten' buurtnetwerken, die zich op het moment van bijvoorbeeld de schoolkeus niet openen naar lager opgeleiden (zie o.a. Blokland & Van Eijk, 2010). Het belangrijkste motief om gemengd te wonen zou niet zijn om zichzelf te verrijken met kennis over anderen. Nee, wat zou overheersen is het smalle eigen belang om zich te distantiëren van andere middengroepen die kiezen voor (buitenaf) wonen in homogene wijken. De 'residentiële correctheid' (Pincon & Pincon-Chabrot, 2002) van hogeropgeleide gentrifiers is in deze redenering slechts 'holle retoriek'. Sterker, de aanwezigheid van hoger opgeleiden ondermijnt volgens de critici op den duur inkomensmenging: de authentieke sfeer die men zo leuk zegt te vinden, zou door gentrification juist uit die buurt worden gedrukt.

Dit 'andere gezicht' van gentrifiers zou zich vertalen in teleurstelling onder lager opgeleiden over de 'leegheid' van vreedzame co-existentie.

Voor deze 'lege tolerantie'-hypothese zijn in Amsterdam echter weinig aanwijzingen. Dat er in gedrag weinig openheid is naar 'anderen', duidt nog niet op een verminderde betrokkenheid bij menging van hoogopgeleide gentrifiers met veel cultureel kapitaal. Juist onder de hogeropgeleiden zijn er bij lokale verkiezingen in gentrificationwijken veel stemmers op partijen die opkomen voor betaalbare huisvesting en toegang tot de stad voor sociaal zwakkeren. Juist bij hen is er een relatief hoge acceptatie van een groot aandeel sociale huur in de buurt (vgl. Veldboer, 2010). In navolging van Damaris Rose (2004: 295-300) kunnen ze worden aangemerkt als 'egalitarians': het zijn bewoners die oog hebben voor de herontwikkeling van de buurt, maar ook voor de zittende bewoners. Natuurlijk, het gaat vooral om 'stille loyaliteit' en 'afstandelijke gewenning' en er zijn volop twijfels, mengingsdilemma's en halfhartigheden bij deze groep, maar dat rechtvaardigt nog niet een harde 'ontmaskering'. De claim van critici dat het een middenklasse is die zich retorisch uitgeeft als voorstander van menging, maar de facto tegenstander is, is niet erg adequaat.

De belangrijkste kritiek op het Amsterdamse model is dat de huidige 'gelukkige' gemengde fase van gentrification geen lang leven beschoren zal zijn en dat sociale menging een wassen neus is als doelstelling. Amsterdam zou in haar stedelijk beleid steeds minder Keynesiaans zijn geworden en steeds meer neo-liberaal, waardoor de instrumenten voor een rechtvaardige stad wegvallen (Uitermark, 2009: 347). Gentrification zou daarom niet te stabiliseren zijn en onherroepelijk eindigen in het steeds exclusiever worden van wijken.

Geeft de lokale overheid inderdaad de woningmarkt steeds meer vrij baan en is er minder aandacht voor het corrigeren van nadelige uitkomsten van gentrification voor lage inkomens? In het landelijke politiek debat spelen dergelijke overwegingen zeker een rol. Momenteel zijn de belangrijkste beleidsmaatregelen van het huidige conservatieve kabinet voor de grote steden

echter niet zo zeer liberaliseringsmaatregelen, maar maatregelen gericht op meer segmentering van de woningmarkt.<sup>38</sup> Het zijn de facto ingrepen om middengroepen door te geleiden naar een duurder segment en hen minder toegang te geven tot de betaalbare woningvoorraad zodat de toegang van huishoudens met lage inkomens tot de goedkope huursector gegarandeerd blijft. Dergelijke maatregelen zijn niet noodzakelijkerwijs strijdig met doelstellingen van sociale menging.

Op stedelijk niveau kent de gemeente Amsterdam traditiegetrouw een overwegend progressief stadsbestuur. Al sinds de jaren negentig wordt de ongedeelde stad nagestreefd en dit betekent dat in sommige wijken het aandeel koop toeneemt ten koste van het aandeel betaalbare huurwoningen. Dat proces is nog steeds gaande. Op dit moment is de betaalbare woningvoorraad nog zeer omvangrijk.<sup>39</sup> Binnen hun eigen speelruimte hebben de lokale overheid en de corporaties de touwtjes nog stevig in handen als het gaat over het tempo, de omvang en de locaties van woningdifferentiatie. Zowel bij stedelijke vernieuwing als in de gentrificatiewijken reguleert de lokale overheid de marktwerking, door stimulerende of remmende maatregelen. Bij gentrificatie in negentiende-eeuwse wijken zijn overheid en corporaties deels aanjagers, maar ook *gatekeepers* die ervoor willen zorgdragen dat op gewilde plekken de markt niet doorschiet en inkomensmenging blijft bestaan (al verschillen beide partijen soms over het gewenste stabiliseringspunt).

De intenties en de instrumenten zijn er, maar zal het daadwerkelijk lukken om in gewilde wijken het proces van woningdifferentiatie op het 'juiste' moment van menging te stoppen? De verleidingen zijn groot om nog wat verder door te gaan, zie de standpunten van corporaties die de opbrengsten van verkoop gebruiken voor investeringen in andere delen van de stad. Marktpartijen zullen ook voorbij de nu gekozen stabiliseringspunten blijven aandringen op een verdere splitsing van de particuliere huursector en verkoop van sociale huurwoningen in gewilde gebieden. Wil men in de toekomst nog serieus over inkomensmenging kunnen praten in de negentiende-eeuwse buurten, dan zullen bestuurders die marktdruk moeten weerstaan. Een toename van koopwoningen die de sociale menging in een gebied niet meer versterkt, maar er afbreuk aan doet, past slecht in het Amsterdamse beleid om alle groepen gelijke toegang te bieden tot een wijk. Amsterdam zal alert moeten zijn dat het splitsen en verkopen van huurwoningen blijft bijdragen aan de ambitie van de ongedeelde stad en niet alleen een onderdeel wordt van het streven naar een 'topstad'.

### *Tot slot*

De negentiende-eeuwse ring is bij de bouw omschreven als een *sjofele krans* van verwerpelijke revolutiebouw rond het stadscentrum. Aan de vooravond van de stadsvernieuwing stonden de vervallen buurten te boek als de *grafkrans* rond de binnenstad. Het is verleidelijk om over de huidige 19 eeuwse gordel juichend te schrijven, zoals bijvoorbeeld Buursink doet. Natuurlijk, de buurten zijn onherkenbaar opgeknapt en staan hoog in de wijkenhiërarchie. Het buurtvertrouwen is ook sterk toegenomen, zoals deze studie aantoont. Wie naar al deze aspecten kijkt komt in de verleiding om deze ring van buurten te omschrijven als een stralenkrans rond het centrum. Maar zoals we gezien hebben is het niet allemaal goud dat er

---

<sup>38</sup> Om scheefwoners te laten doorstromen naar koop, heeft de EU Nederland bijvoorbeeld opgelegd dat per 1 januari 2011 negentig procent van de sociale voorraad verhuurd moet worden aan huishoudens die minder dan 33.614 euro verdienen. Het kabinet wil de scheefwoners opvangen in huurwoningen op gewilde locaties. Door voor nieuwe huurders de WOZ-waarde mee te laten wegen in de woningwaardering komen er meer duurere sociale huurwoningen c.q. meer vrije sectorwoningen, is de verwachting. Het huidige kabinet wil daarnaast dat corporaties vanaf 1 juli 2012 de huur van scheefwoners met een inkomen boven 43.000 euro met maximaal 5 procent boven inflatie kunnen verhogen. Beide maatregelen beogen dat scheefwoners doorstromen naar koop. De toegang tot de sociale huurvoorraad wordt dus beperkt voor deze groep, terwijl in Amsterdam de prijsontwikkelingen op de koopmarkt de doorstroom niet vereenvoudigen. Overigens: de nieuwe woonvisie van het kabinet laat op dit moment nog op zich wachten.

<sup>39</sup> Momenteel bestaat nog twee-derde van de totale Amsterdamse woningvoorraad uit betaalbare (sociale en particuliere) huurwoningen (Dienst Wonen, 2011).

blinkt. Misschien moeten we het bij het karakteriseren van de huidige negentiende-eeuwse wijken houden op een wat minder stijlvaste metafoor, die van het *gemengde boeket*. Het zijn zeer afwisselende buurten met een grote variatie van groepen die relatief goed harmoniëren, maar met af en toe wel kleine onderlinge stekeligheden.



# Literatuur

Adriaanse, C., J.W. van de Wardt & R. P. Hortulanus (1997), *Sociale Integratie en sociale segregatie in Amsterdam Oud-West en de Spaarndammerbuurt*. Universiteit Utrecht.

Amerongen, M. van (red.) (1984), *Voor buurt en beweging. Negentig jaar sociaaldemocratie tussen IJ en Amstel*. Amsterdam: Uitgeverij Bert Bakker.

Anderiessen, G. & A. Reijndorp (1989), *Gescheiden werelden: sociale segmentering in negentiende-eeuwse stadswijken*. Amsterdam: CGO-UvA.

Bergeijk, E. van, A. Kokx, G. Bolt & R. van Kempen (2008), *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners*. Universiteit Utrecht.

Bergstra, M. (2010), *Evaluating new mixed-tenure neighbourhoods in Amsterdam: design strategies and social implications*. Ma-scriptie. Universiteit van Amsterdam.

Bodaar, A. & J. Rath (2006), Van achterstand naar consumptie en vertier, *City Journal*, 3, 8-13.

Boer, J. (2005), *Gentrification van de Oude Pijp en de Jordaan. Een onderzoek naar de rol van de overheid en het particulier initiatief*. Doctoraalscriptie Stadsgeografie. Universiteit Utrecht.

Boer, de P., J. Schneider, J.A. Vos & M. Wisselink (red.) (2001), *Leven in de Vrolijkstraat*. Stichting Oase.

Blokland T. & G. Van Eijk (2010), Do people who like diversity practise diversity in neighbourhood life? Neighbourhood use and the social networks of 'diversity-seekers' in a mixed neighbourhood in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies*. 36: 2, 313-332.

Boutellier, H., R. van Wonderen, S. Tan, I. de Groot & S. Nieborg (2007), *Sociaal Vertrouwen in Oud-Zuid*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Broekhuizen, J. & R. Van Wonderen (2010), *Samenleven met verschillen. Over de ontwikkeling van een instrument om polarisatie en vertrouwen in buurten te meten*. VU, Amsterdam.

Buursink, E. (2010), *Revanche van de schilderachtige ingenieursstad*. MA-scriptie Cultureel Erfgoed UvA.

Butler, T. with G. Rose (2003), *London calling. The middle classes and the remaking of inner London*. Oxford/New York: Berg.

Buys, A. (2008), *Tekenen van vertrouwen. Op zoek naar risico's en kansen vanuit het perspectief van orde en veiligheid in woonwijken*. RIGO Research & Advies, Amsterdam.

De Liagre Böhl, H. (2010), *Amsterdam op de helling. De strijd om de stadsvernieuwing*. Amsterdam: Uitgeverij Boom.

De Wijs-Mulkens, E. (1999), *Wonen op stand. Lifestyles en landschappen van de culturele en economische elite*. Amsterdam.

Dijk, F. van (2004), *Gentrification in de Kinkerbuurt?* Doctoraalscriptie Sociale Geografie UvA.

Fainstein, S. (2005), Cities and diversity. Should we want it? Can we plan for it? *Urban Affairs Reviews*, 41 (1), 3-19.

Freeman, L. & F. Braconi, (2004), Gentrification and displacement: New York City in the 1990's. *Journal of the American Planning Association*, 70 (1): 39-52.

Galesloot, H. (2010), *De wonderlijke wederopstanding van Oud-West*. Stadsdeel Oud-West.

Gemeente Amsterdam  
Stedelijke Woningdienst

*Onverdeeld Amsterdam(s). Een visie op de toekomstige woningvoorraad* (1998)

Dienst Wonen

*Amsterdamse koopwoningen voor gevarieerde markt* (2005)

*Woonvisie* (2005)

*Factsheet Splitsen van particuliere woningen* (2006)

*Ruimte voor kwaliteit, Trends uit het onderzoek Wonen in Amsterdam* (2008)

*Wonen in de Metropool* (2009)

Dienst Wonen, zorg en samenleven & AFWC

*Wonen in Amsterdam. Stadsdeelprofielen* (2010)

Gijsberts, M., T. Van der Meer & J. Dagevos (2008), Vermindert etnische diversiteit de betrokkenheid? In Schnabel P., R. Bijl & J. de Hart (red.) *Betrekkelijke betrokkenheid. Studies in sociale cohesie*. Sociaal en Cultureel Rapport 2008. Den Haag: SCP, pp. 309-336.

Haaren, M. van, Hartman, H., Mattie, E., Roosebeek, M., Stissi, V.V., & Werf, J. van der (Eds.). (2004), *Atlas van de 19de eeuwse Ring Amsterdam*. Amsterdam: Uitgeverij De Balie.

Heijdra, T. (1996), *Stomweg gelukkig in Amsterdam-Oost. De geschiedenis van Dapperbuurt, Oosterparkbuurt, Weesperzijdestrook en Transvaalbuurt*. Alkmaar: Uitgeverij Rene de Milliano.

Heijdra, T. (2001), *De victorie begint in Oud-West*. Alkmaar: Uitgeverij Rene de Milliano.

Heukels, R. & A. Smolders (1983), *De wedergeboorte van een buurt. Twaalf jaar stadsvernieuwing in de Amsterdamse Kinkerbuurt*. Gorkum: De Manderijn.

Jacobs, J. (1961), *The Death and life of great American cities*. New York: Random House.

Kleinhans, R. & G. Bolt (2010), *Vertrouwen houden in de buurt*. Nicis-onderzoek.

Lancee B. & J. Dronkers (2009), Ethnic, religious, and economic diversity in the neighbourhood: explaining quality for contact with neighbours, trust in the neighbourhood and inter-ethnic trust for immigrant and native residents. *Paper presented at the IMISCOE Cross-cluster Theory Conference Interethnic Relations*, 13-15 May, 2009, Lisbon, Portugal.

Lees, L., T. Slater & E. Wyly (eds.) (2010), *The Gentrification reader*. London & New York: Routledge.

Letki, N. (2008), Does diversity erode social cohesion? Social capital and race in British neighbourhoods. *Political Studies*, 56, (1), 99-126.

- Mamadouh, V. (1992), *De stad in eigen hand. provo's, kabouters en krakers als stedelijke sociale beweging*. Amsterdam: SUA.
- Marcuse, P. (1986), Abandonment, gentrification and displacement; the linkages in New York. In: Smith, N. & P. Williams (Eds.) *Gentrification of the City*, pp. 153-177. London: Unwin Hyman.
- Metaal, S. & A. Reijndorp (2001), *Vooruit in de Vrolijkstraat. Een onderzoek naar de herwaardering van de Oosterparkbuurt*. Stadsdeel Oost/ Watergraafsmeer.
- Metaal, S. & I. Teijmant (2008), *Het wonder van Westerpark*. Amsterdam: Het Spinhuis.
- NUL20 (2006), Splitsingsbeleid heeft maar beperkte invloed op gentrification. *NUL20*, nr. 24, januari 2006.
- Novy, J. & M. Mayer (2009), As 'just' as it gets. The European city in the just city discourse. In P. Marcuse (eds.). *Searching for the just city*. London/ New York: Routledge. pp. 103-119.
- Oirschot, L. van, J. Slot & E. van Oirschot (2011), Voorspellers van buurtvertrouwen in de buurt. Sociale Cohesie in Amsterdam. *Mens & Maatschappij*, 1, pp. 66-87.
- Ouwehand, A. & W. van der Laan Bouma-Doff (2007), *Excluding disadvantaged households into Rotterdam Neighbourhoods. Equitable, efficient or revanchist?* Paper presented on the international ENHR conference on sustainable urban areas. Rotterdam, 25-28 June 2007.
- Pincon, M. & M. Pincon Chabrot (2002), *Entre-soi ou mixité sociale? Liaisons – pole de recherche urbaine des Pays de la Loire* (20): 1-6.
- Platvoet, L. (1997), *Tochten langs de stadsvernieuwingswoningbouw in Oostelijk Amsterdam*. Amsterdam: De Balie/ Dienst Stedelijk Wonen.
- Platvoet, L. & M. van Poelgeest (2005), *Amsterdam als emancipatiemachine*. Bussum: Thoth uitgeverij.
- Putnam, R.D. (2007), E Pluribus Unum: Diversity and Community in the Twenty-first Century. The 2006 Johan Skytte Prize Lecture. *Scandinavian Political Studies*, 30 (2), 137-174.
- Reijndorp, A. (2007), Een parade van concepten. De creatieve stad als emancipatiemachine. In L. Lucassen & W. Willems (red.), *De krachtige stad. Een eeuw omgang en ontwikkeling* (pp. 141-170). Amsterdam: Bert Bakker.
- Rose, D. (2004), Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montreal case study. *Canadian Journal of Urban Research*, 13 (2), pp. 278-316.
- Slot, J. (2010), Milde gentrification. *Ons Amsterdam*, 02-12-2010 (column)
- Stadsdeel Oud-West (2010), *Nota Gentrification in Oud-West. Het perspectief*. Raadsstuk 27-4-2010.
- Stadsdeel Oost (1993), *Van bouwen voor de buurt naar bouwen voor de vraag. Onderzoek naar de woningbehoefte van de bewoners van stadsdeel Oost*.
- Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer (2007), *Woonvisie 2015, 'Kiezen voor mensen'* (concept).



- Teijmant, I. (2010), Uittrol binnenstad: gentrification, sociale verdringing en sociale segregatie? *College Gentrification*, 15 januari 2009.
- Tolsma, J., Van der Meer, T. & M. Gesthuizen (2009), The impact of neighbourhood and municipality characteristics on social cohesion in the Netherlands. *Acta Politica*, 44 (3), 286-313.
- Uitermark, J. (2009), An in memoriam for the just city of Amsterdam. *City*, 13: 2, 347-361.
- Van de Veer, J. (2009), *Gemengde buurten: de mening van de bewoners*. WiA-onderzoek 2007, Leefbaarheid.
- Veldboer, L. (2010), *Afstand en betrokkenheid in de gemengde wijk. Over afwijzende en loyale groepen bij stedelijke vernieuwing*. Amsterdam: Off-page.
- Veldboer, L. & M. Van der Land (2011), *Inkomensdiversiteit en vertrouwen in de buurt. Deelstudie Enschede*. Nicis-onderzoek.
- Waal, J. de (2010), *Stedelijke economieën in een tijd van mondialisering*. Amsterdam: AUP.
- Wardt, J.W. van de & F. de Jong (1997), *Tussen Dam en Arena*. Amsterdam: gemeente Amsterdam & Bron UVA BV.
- Wagenaar, M. (2000), De stad gebouwd. In Martha Bakker e.a. (red.), *Amsterdam in de tweede gouden eeuw*. Bussum: Thoth uitgeverij. Pp. 9-35.
- Wagenaar, M., J. van der Werf & F. Feddes (2010), *Bellamy Atlas. Blik op een dorp in Amsterdam*. Bussum: Thoth uitgeverij.
- Weesep, J. van & M. Wieggersma (1991), Gentrification in the Netherlands: behind the scenes. In Weesep, J. van & S. Musterd, S. (eds.), *Urban housing for the better-off: gentrification in Europe*. pp 98-111. Utrecht: Stedelijke netwerken werkstuk.

# Bijlagen

## Bijlage 1. Vragenlijst casestudies

- **1.** Wat zijn uw vorige en huidige functie. Waarvan kent u de buurt?
- **2.** Hoe zou u de buurt schetsen?
- **3.** Wat zijn de belangrijkste veranderingen de afgelopen jaren in het gebied? (waarover bestond sociale en/ of politieke onrust)
- **4.** Dit was vroeger een arme buurt, inmiddels is er meer inkomensdiversiteit. Wanneer was het omslagpunt? Hoe zijn de bewoners van de duurdere woningen te omschrijven? Welke relatie hebben ze met de buurt?
- **5.** Welke factoren hebben volgens u een rol gespeeld bij de toegenomen inkomensdiversiteit?

[Ligging van de buurt/ aanwezigheid pioniers/ / erfenis van de stadsvernieuwing (sloop of renovatie)/ (beeld)kwaliteit van de woningvoorraad/ splitsingsbeleid stadsdelen c.q. verkoopbeleid corporaties.

- **6.** Wat is het meest voorkomende schaalniveau van inkomensmenging (complex, blok, straat)?
- **7.** Is er al met al sprake van een natuurlijk proces of is de inkomensmenging vooral een resultaat van beleid?
- **8.** Welke groepen hebben op dit moment het meest moeite om woonruimte te vinden in de buurt?

[ouderen, grote gezinnen, starters, middeninkomens, arme inkomens]

- **9.** Zijn de bewoners van de buurt zich sterk bewust van de inkomensdiversiteit?  
  
[weten mensen welke blokken huur en koop zijn, wat de getalsmatige verhoudingen zijn tussen huur en koop, zijn er vaak andere standpunten over buurtkwesties bij hoger- en lageropgeleiden, voorbeelden?]
- **10.** Meer inkomensdiversiteit kan in de ene wijk een positief omslagpunt zijn, maar kan in de andere buurt niet werken of zelfs negatief uitpakken. Is er volgens

u in buurt x een positief, neutraal of negatief verband tussen inkomensdiversiteit en revitalisering van deze voorheen arme buurt?

[doorvragen op impact op verbetering van de veiligheid, een betere functiemenging, een hogere kwaliteit van de voorzieningen en de publieke ruimte, een hogere buurtstatus, een beter imago etc.]?

- **11.** Is er in buurt x volgens u een positief, neutraal of negatief effect van inkomensdiversiteit op de positie van bewoners met lage inkomens?

[Hoe beoordeelt u voor deze groep de krimp van de goedkope woningvoorraad, de mogelijke verdringingseffecten, de afname van de sociale samenhang? Of ziet u vooral winst voor arme bewoners? Hoe sociaal rechtvaardig is inkomensmenging in deze buurt?]

- **12.** Is door inkomensmenging in buurt x de sfeer tussen groepen verbeterd, verslechterd of hetzelfde gebleven?

[polarisatie, vreedzame coexistentie, voorbeelden, hoe te verklaren, verschil met etnische menging]

- **13.** Welk verhaal over inkomensdiversiteit is volgens u dominant in het gebied a) bij bewoners, b) bij het stadsdeel en c) bij de corporaties? Wat is uw verhaal in deze?

[gemêleerd mini-amsterdam waar iedereen bij wint vs. verdringing, onrechtvaardig].

- **14.** Een bekend schema voor buurtontwikkeling laat een volgend proces zien. (Schema Metaal/ Teijmant laten zien). Klopt dit schema voor gebied x. Waar zit de buurt op dit moment in dit schema. Hoe snel is het proces gegaan? Waar gaat het naar toe? [buurt x als de Nieuwe Pijp?]

- **15.** Uit onze analyse blijkt dat gebied x een hogere inkomensdiversiteit heeft gekregen en een ... waardering. Bewoners zijn in buurt x meer (K) / minder (O) dan het stedelijk gemiddelde tevreden met de buurt. Past dat wel/ niet in uw beeld? Hoe verklaart u dit resultaat?

- **16.** In onze contrastwijk, buurt y zien we dat een hogere inkomensdiversiteit samengaat met een ... waardering. Bewoners zijn meer (K), minder (O) tevreden zijn dan het stedelijke gemiddelde. Past dit in uw beeld, hoe verklaart u dit resultaat?

[meer/minder politieke weerstand, menging op fijnere of juist grofmazige schaal, resultaat hangt samen met andere problemen, niet met inkomensmenging ]

- **17.** Netwerk, met wie nog praten?

*Schema Metaal/ Teijmant: toenemende inkomensdiversiteit en gentrification in negentiende-eeuwse wijken*

| •                          | Artistieke fase   | Gemengde fase  | Chique fase  |
|----------------------------|---|--|--|
| Staat van bebouwing        | Zelfwerkzaamheid en improvisatie in vervallen arbeidersbuurten                    | Gedeeltelijk gerenoveerd en vernieuwd, kleurrijke gevels                     | Overrestauratie, historiserende nieuwbouw & penthouses |
| Nieuwe Voorzieningen       | Actiecomités en galleries tussen marginale of traditionele horeca en detailhandel | Nieuwe horeca, kleine podia, galleries, nieuwe winkels, koffiezaken, afhaal. | Dure delicatessenzaken, modehuizen, advocaten          |
| Kenmerk zittende bevolking | Arbeidersklassen, kansarmen   | Coalitie/ co-existentie van oorspronkelijke en nieuwe middengroepen          | Culturele en economische elite                         |
| Kenmerk instroom           | Alternatieve jongeren, creatieve professionals, studenten, migranten              | Culturele middenklasse (jonge dertigers)                                     | Weinig nieuwe instroom, woonduur gaat omhoog           |

## Bijlage 2. Lijst geïnterviewden

### *Oosterparkbuurt*

Hester Van Altena, consulent gebiedsbeheer Ymere  
Rob de Bruin, stadsdeelraadslid Oost (VVD)  
Carlo Edel, stadsdeelraadslid Oost (GroenLinks) en medewerker Amsterdams Steunpunt Wonen  
Sandy Gaartman, opbouwwerker, welzijnsorganisatie Dynamo.  
Mike Letterboom, huismeester De Key  
Stefan Metaal, onderzoeker UvA, auteur 'Vooruit in de Vrolijkstraat'  
Peter Miltenburg, wijkbeheerder Oosterparkbuurt & Frankendael, De Key  
Walter Oomen, voormalig kraker en bewoner Oosterparkbuurt  
Rogier, kraker, Kraakpand Het blijvertje, Derde Oosterparkstraat 62  
Jean Tillie, onderzoeker UvA, voormalig voorzitter Denktank Sociale Cohesie  
Oost/Watergraafsmeer en bewoner Oosterparkbuurt  
Justus Uitermark, onderzoeker EUR en bewoner Oosterparkbuurt  
Gertjan Visser, buurtregisseur

### *Kinkerbuurt-Noord*

Ad Baan, onderzoeker Berenschot  
Petrina Groesbeek, beleidsadviseur stadsdeel West, coördinator gentrification-nota  
Nell van der Hamsvoord, stadsdeelraadslid West (SP)  
Perry Hoetjes, afdeling strategie en beleid Stadgenoot  
Andre Krouwel, onderzoeker VU, ex-stadsdeelraadslid Oud-West (PvdA)  
Celine Martens, sociaal beheer Rochdale Kinkerbuurt  
Rogier Noyon, afdeling strategie en beleid Stadgenoot  
Jan Okx, buurtregisseur Bellamybuurt  
Bouwe Olij, ex-stadsdeelvoorzitter Oud-West (PvdA)  
Gayti Ramphal, opbouwwerker Dock  
Milosj van Renesse, sociaal beheer Rochdale Kinkerbuurt  
Minke Wagenaar, auteur Bellamyatlas