

De stad is straks alleen voor de rijken

Door onze redacteur
Mirjam Remie

AMSTERDAM. De stad verandert, en je hoeft geen expert te zijn om dat te zien. We zagen ze verschijnen: de kof-fietenten vol MacBooks onder indu-striële hanglampen. De *concept sto-res*, de speltbroodbakkers, de salade-bars en de biologische frietboeren. Ze werden het symbool van die verand-ering, want ze verschenen ook in de buurten waar we vroeger liever niet kwamen. Buurten waar niemand een paar jaar geleden drie euro voor een kop koffie had neergelegd.

Stadsbesturen werken maar al te graag mee aan die gentrificatie - de opwaardering van zwakke buurten door de komst van een rijkere stedelijke bevolking. Zij zien het aantrek-ken van midden- en hoge inkomens als sleutel tot regionaal succes; neo-liberaal woonbeleid als middel.

In Amsterdam, waar de gentrificatie het hevigst is, steeg het eigenwo-ningsbezit van 15 procent aan het be-gin van de eeuw tot 28 procent nu; het aantal toewijzingen in de sociale huursector daalde tussen 2007 en 2014 met 36 procent. Dat komt door-dat het aanbod aan sociale huurwo-ningen afneemt en mensen langer in hun woning blijven. Het Rotterdamse college wil, tot woede van sommige bewoners, 20.000 sociale huurwo-ningen vervangen door 35.000 wo-ningen uit het duurdere segment.

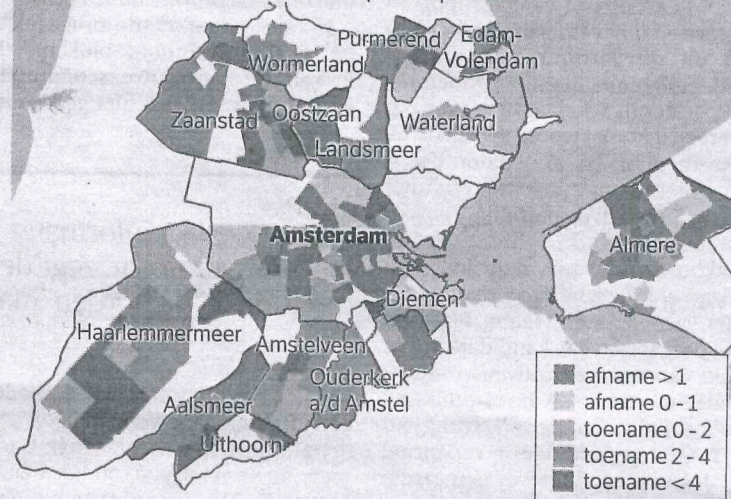
Promovendus Cody Hochstenbach en professor stedelijke geografie Sako Musterd (Universiteit van Amster-dam) onderzochten voor het eerst de ruimtelijke gevolgen van gentrificatie in Nederland voor de armere bevol-king, door te kijken naar de verhuis-stromen van lage inkomens in Am-

Onderzoek

Steden waren vroeger een bastion van de armen. Nu zijn er steeds minder betaalbare woningen te vinden, zo blijkt uit nieuw onderzoek.

Arme Amsterdammer verlaat centrum

Aandeel huishoudens met lage tot middeninkomens onder verhuizers, vergelijking 2004 en 2013, verschil in procentpunten



NRC 190416 / RL / Bron: UvA, C. Hochstenbach & S. Musterd

sterdam en Rotterdam tussen 2004 en 2013. „Als je ergens woont en je zit goed, gaat gentrificatie langs je heen”, zegt Hochstenbach. „Je komt pas in de knel als je moet verhuizen, bijvoorbeeld omdat je kinderen krijgt, of je baan verliest.”

Gechargeerd gezegd, keert de stad zich om. Ze lijkt nu steeds meer voor-behouden aan de rijken, terwijl die na de stadsvernieuwing halverwege de vorige eeuw juist wegtrokken, naar satellietsteden. Lagere inkomens-groepen zoeken hun heil buiten de stad, in de periferie of in groeikernen als Almere of Purmerend. Dat geldt vooral voor Amsterdam, waar de wo-ningmarkt gespannen is en zelfs voor de middenklasse niet veel betaalbare woningen in het centrum meer te vin-den zijn. Hier is de afname van het aandeel armen in de stad structureel. Wel wonen er in de stad nog altijd meer armen dan in de regio.

The working poor

Niet alle groepen lage inkomens trek-ken weg. De onderzoekers maakten een onderscheid tussen ‘working poor’, werklozen en lage tot midden-inkomens. Het aandeel werkende ar-men in de stad nam juist iets toe. Dat komt waarschijnlijk omdat sterke ste-den, waar veel mensen uit de top wonen, ook een economie ‘aan de onderkant’ creëren - de schoonmakers, de afwassers.

Een andere verklaring is de veran-derende arbeidsmarkt. Ook zzp'ers of flexwerkers kunnen namelijk tot de *working poor* behoren, zegt Hoch-stenbach. „Deels de mensen die we tot de creatieve economie rekenen.” Vaak zijn dat jongeren, die minder gauw een vast contract krijgen dan de generatie boven hen.

De werkende armen zoeken strategieën om toch in de stad te kunnen blijven wonen, ook al zijn de wachttijden voor sociale huurwoningen lang. Een groot deel van deze groep deelt een huis met anderen. Amsterdam kan bovendien nog relatief veel mensen kwijt in de randen, waar de prijzen lager zijn. De afstanden in Nederland zijn klein.

Arm eruit, rijk erin

Het proces van gentrificatie is gevarieerder dan je in veel publicaties leest, zeggen de onderzoekers. Vaak gaan die uit van een plat concept: arm eruit, rijk erin. Dat zie je inderdaad in bepaalde buurten, zoals het chique Oud-Zuid in Amsterdam. Maar gentrificatie komt ook door sociale mobiliteit en demografische of sociale veranderingen. Mensen die in een buurt beginnen met een laag inkomen en zich omhoog werken (dat zie je bijvoorbeeld in de Indische buurt in Amsterdam-Oost). Ook de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens drukt op een stad.

Beleid richt zich voornamelijk op het „platte idee” van gentrificatie, door verhuisstromen via het woningaanbod te beïnvloeden. In Amsterdam is de afgelopen jaren bijvoorbeeld veel ‘koop’ bijgebouwd en worden steeds meer corporatiewoningen verkocht, vooral in de opkomende delen van de stad.

In eerste instantie leidt dat tot een betere verdeling van de lage inkomens over de regio. Maar daarna neemt de segregatie juist toe, zegt Musterd. Gentrificatie is een langetermijnproces, waarbij zwakke buurten eerst gemengd raken en dan sterk worden. Als je ergens halverwege meet, vind je dus een sociaal-econo-

mische mix van bewoners.

Het gevaar is dat de ongelijkheid groeit. „Op een bepaald moment zullen flinke delen van de stad niet meer toegankelijk zijn voor bepaalde mensen”, zegt Musterd. „Dat kunnen essentiële servicemedewerkers zijn, zoals docenten, verplegers of agenten. Voor hen is het moeilijk overleefbaar blijven.” Vaak wordt dat gevaar vanuit de beleidskant „doodgeslagen” met het argument dat de stad nog heel divers is, zegt Hochstenbach. „Maar deze studie laat zien hoe sterk de trend aan het verschuiven is.”

Staatssecretaris Eric Wiebes (Financiën, VVD) hield tijdens zijn wethouderschap in Amsterdam een roemrucht pleidooi voor halvering van de sociale huursector: zo zou de stad volgens hem „keien” (talent) aantrekken. Daarmee bedoelde hij: hoogopgeleiden en creatieven.

„Maar diezelfde kei, datzelfde talent, heeft ook baat bij een betaalbare woning”, zegt Hochstenbach. „Soms bevinden talenten zich buiten de stad”, zegt Musterd. „Als zij zich door de overspannen woningmarkt niet in de stad kunnen vestigen, mis je ze voor je regionale economie. Bovendien is niet iedereen statisch arm. Mensen moeten ergens kunnen beginnen. Anders worden lage inkomens van sociale mobiliteit uitgesloten.”

Vermogen speelt een grotere rol op de woningmarkt. Uit een eerdere studie van Hochstenbach met geograaf Willem Boterman (UvA), blijkt dat vooral jongeren van rijke ouders in de centrale delen van Amsterdam op zichzelf gaan wonen.

Kinderen van minderbedeelden blijven langer thuis wonen, of vinden een plek in de stedelijke periferie als ze uit huis gaan. Zo neemt de onge-

lijkheid al op jonge leeftijd toe. „En bedenk dat als ouders een huis kopen voor hun kind, dat een financiële investering is”, zegt Musterd. „Het is geen cadeau; het verrijkt.”

Ja, er zijn in Amsterdam nog altijd veel woningen voor mensen met lage inkomens. En de rol van de overheid is in Nederland traditioneel vrij groot. Maar dat „interventiebeleid” zwakt af, zeggen Musterd en Hochstenbach. De inkomensgrens voor sociale huur is verlaagd, het duurdere particuliere huursegment groeit. „Als je alles aan de markt overlaat, krijg je een sterk gesegregeerde stad.”

Huisjesmelkers

Een manier om de woningmarkt snel te liberaliseren, is sociale huur alleen voor de allerarmsten maken, als (tijdelijk) vangnet, zegt Musterd. „Dat is hier in hoog tempo aan de hand. Terwijl sociale huur oorspronkelijk juist werd ontwikkeld vanuit de idee dat huisvesting voor de armen niet aan particulieren overgelaten kan worden. Dat zorgde voor huisjesmelkachtige toestanden.” Musterd verwacht dat die gedachte in de toekomst weer meer ingang zal vinden. „Je zult immers altijd een deel van de bevolking houden die nooit tot de middenklasse zal behoren.”

Voorlopig is de tendens omgekeerd. Een recente omvangrijke studie naar het vestigingspatroon van bewoners in Europese hoofdsteden laat zien dat in heel Europa arm en rijk steeds verder uit elkaar gaan wonen. De mogelijkheden voor armen in de stad nemen af, ongelijkheid neemt toe. En overal ziet men hetzelfde fenomeen als symbool voor gentrificatie: de hippe koffietent, die op onverwachte plekken in de stad oprukt.