

Bachelor thesis GPM

Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberaal stedelijk beleid.



'Een kwalitatief onderzoek naar de positie van de startende middenklasser op de Amsterdamse vastgoedmarkt.'

Gijs Könings – studentnr. 4402537

2 december 2016

Faculteit der Managementwetenschappen

Radboud Universiteit Nijmegen

Begeleider: Freek de Haan

Inhoud

Voorwoord.....	blz. 4
Samenvatting.....	blz. 5
1. – Inleiding.....	blz. 9
1.1. Projectkader.....	blz. 9
1.2. Doelstelling.....	blz. 15
1.3. Onderzoeksmodel.....	blz. 17
1.4. Vraagstelling.....	blz. 18
1.5. Over wie gaat het?.....	blz. 19
2. – Theoretisch kader.....	blz. 20
2.1. Discoursen omtrent ‘de ideale stad’.....	blz. 20
2.1.1. – ‘De economisch liberale ideaalstad’.....	blz. 21
2.1.2. – ‘De sociaaldemocratische ideaal stad’.....	blz. 26
2.2.- Neoliberalisering in de Amsterdamse vastgoedmarkt, in historisch perspectief.....	blz. 31
2.2.1. De opkomst van sociaal huren in Amsterdam.....	blz. 31
2.2.2. Een veranderend discours omtrent wonen in Nederland.....	blz. 34
2.2.3. De commodificering van de Amsterdamse huizenmarkt.....	blz. 36
2.3- Conceptueel Model + operationalisatie.....	blz. 40
3. Methodologie.....	blz. 41
3.1. Onderzoeksstrategie.....	blz. 41
3.2. Onderzoeksmateriaal.....	blz. 45
3.2.1. Document-analyse.....	blz. 45
3.2.2. Diepte-interviews.....	blz. 47

4. Onderzoeksresultaten en haar analyse.....	blz. 50
4.1 De 'ideale stad' Amsterdam en haar woonbeleid.....	blz. 51
4.1.1. Toepassing van het Conceptueel Model.....	blz. 51
4.1.2. De 'ideale stad' Amsterdam.....	blz. 55
4.1.3. Woonbeleid voor startende middenklassers in Amsterdam en neoliberalisering.....	blz. 61
4.2 (On)bedoelde gevolgen van gevoerd beleid voor de (sociale) samenstelling van vastgoed in Amsterdam.....	blz. 67
4.2.1. Gentrification of state-led gentrification? Een 'kip of het ei' verhaal.....	blz. 67
4.2.2. Sociale gevolgen van neoliberalisering in Amsterdam.....	blz. 70
4.2.3. Transitie in de Amsterdamse vastgoedmarkt.....	blz. 76
4.2.4. Alternatieven voor een vastgelopen woningmarkt.....	blz. 79
5. Conclusie en aanbevelingen.....	blz. 81
5.1. De eindconclusie.....	blz. 81
5.2. Aanbevelingen.....	blz. 85
5.3. Kritische zelfreflectie.....	blz. 87
6. Bronnenlijst.....	blz. 89
6.1. Literatuur.....	blz. 89
6.2. Persoonlijke communicatie.....	blz. 94
Bijlagen.....	blz. 95

Voorwoord

Voor u ligt mijn bachelor thesis die kan worden beschouwd als de meest beslissende en allesomvattende opdracht binnen de bachelor fase van mijn studie Geografie, Planologie en Milieu aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. Het is een kwalitatief onderzoek waarin gekeken is naar de neoliberale invloeden op de woningmarkt als het gaat om startende middenklassers die een woning zoeken. Als casus heb ik gekozen voor Amsterdam wegens haar maatschappelijke relevantie, de welbekende woningnood op de Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast vanwege het feit dat ik in privésferen veel met dit onderwerp te maken heb. Veel vrienden en bekenden zijn momenteel op zoek naar een woning in de vrije sector, maar kunnen niets vinden voor een passende prijs. Dit heeft mij getriggerd om uit te zoeken hoe dat komt en welke historie hier wellicht aan ten grondslag ligt. Zeker de invoering van de woningwet vorig jaar, heeft me geprikkeld te kijken naar hoe problematisch de situatie nu echt is. Deze thesis opdracht bood me een mooie kans hier eens dieper in te duiken.

Hoewel het schrijven van een thesis een solo exercitie is, had ik de uitvoering van dit onderzoek had ik uiteraard niet in mijn eentje kunnen doen. Ik wil daarom met name Freek de Haan bedanken voor zijn kundige feedback en flexibele begeleiding. Ook respondenten Cody Hochstenbach, Jos Gadet, Sven Heinen en Jeroen van der Veer ben ik zeer dankbaar. Doordat zij tijd vrij konden maken, heb ik gebruik kunnen maken van hun expertise op vier verschillende aspecten

Ik wens u veel leesplezier.

Gijs Könings, December 2016

Samenvatting

In deze case study wordt onderzoek gedaan naar de neoliberale barrières die zijn ontstaan voor startende middenklassers in hun zoektocht naar een woning in Amsterdam. Er is bewust gekozen voor Amsterdam, omdat er in Nederland geen enkele andere stad is waar de druk op de woningmarkt zo hoog ligt als in de hoofdstad. Wereldwijd is er al decennia een trek naar de stad te zien. Niet enkel door studenten of jonge alleenstaanden, maar ook steeds vaker weten juist de gezinnen de weg naar de stad weer te vinden. Centrale gebieden die vroeger bekend stonden als no-go areas, staan tegenwoordig bekend om hun hippe winkeltjes, opgeknapte huizen en welvarende gezinnen. Onder de invloed van gentrification, zijn er in bepaalde stedelijke gebieden geheel nieuwe economieën ontstaan die een aanzuigende werking hebben op net-afgestudeerde hoger opgeleiden. Er wordt hier ook wel gesproken van een *'urban way of life'*. Hierdoor blijft de populariteit van de hoofdstad onverminderd doorgroeien, terwijl iedere woningzoekende weet dat het in Amsterdam ontzettend lastig is om een passende woning te vinden. Waarom trekken al die startende middenklassers dan toch naar een stad met een dergelijk krappe vastgoedmarkt? En hoe wordt beleid gevoerd op deze niet-te-stoppen trek naar de stad? Dit zijn allerlei vragen die aan bod komen in dit onderzoek.

Het doel van dit onderzoek is een bijdrage te leveren aan de kennisvorming omtrent de neoliberalisering van de vastgoedsector in Amsterdam en een daaropvolgende veronderstelde verschuiving van een sociaaldemocratisch naar meer economisch liberale stad. Met focus op de rol van de vrije huursector, wordt getracht een schijnbaar paradox te verklaren tussen een 'ideale stad' enerzijds en institutioneel liberaal vastgoed beleid anderzijds. Met deze doelstelling wordt een specifieke focus gelegd op de vrije huursector in Amsterdam. Vele onderzoeken in het verleden hebben zich gericht op de groeiende koopsector in de stad of juist op de gespannen situatie binnen de sociale huursector. De vrije huursector krijgt nog te weinig aandacht, terwijl zij een van de meest relevante markten

wordt voor startende middenklassers. In de hypothese wordt gesteld dat er voor de startende middenklassers een 'ideale stad' is ontstaan waarin zij zich op hun gemak voelen en waar zij zich graag vestigen. Onder de invloed van neoliberale ontwikkelingen lijkt er een verschuiving te ontstaan van een stad waar ooit het merendeel sociaal werd verhuurd, naar een stad waar de vastgoedmarkt steeds meer wordt vrijgegeven aan de markt. De betreffende groep waar dit onderzoek zich op focust, de startende middenklassers, lijkt hiervan het slachtoffer te worden. Van hen is bekend dat ze soms teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdienen om een hypotheek te kunnen krijgen voor een koophuis. Ze zijn hiermee dus aangewezen op de vrije huursector die zwaar onder druk staat in Amsterdam. Er lijkt dus een paradox te ontstaan tussen enerzijds een alsmaar groeiende groep starters die zich in Amsterdam wil vestigen en anderzijds een falend beleid die het voor deze groep alleen maar lastig maakt om passende woonruimte te vinden.

Middels een kwalitatief onderzoek wordt onderzoek gedaan naar deze paradox. Op basis van een conclusie worden er aanbevelingen gedaan die de Amsterdamse woningmarkt uit het slob moeten trekken. Via een literatuurstudie wordt eerst een definitie van een 'ideale stad' geformuleerd. Hierin staat de groeiende *creative classe* zoals Richard Florida deze in zijn bestseller: *The rise of the Creative Classe* omschrijft, centraal. In dit onderzoek loopt de terminologie voor deze groep vaak uiteen, echter beschrijft Florida dat de startende middeninkomens tegenwoordig vaak vallen onder die creatieve klasse. Middels veel van zijn literatuur wordt er dan ook definitie gegeven aan hoe een ideale stad er voor deze groep uit zou moeten zien. Hieruit komt sterk naar voren dat hedendaagse startende middeninkomens, los van financiële barrières, ook nog niet gebonden willen zijn aan één stad. Juist voor een kortere tijd op verschillende metropole plekken wonen past binnen een globaliserend wereldbeeld. Florida omschrijft deze gedachte vooral vanuit een liberaal economisch perspectief, terwijl wetenschappers als Susan Fainstein en Henri Lefebvre juist het belang van een verzorgingsstaat en sociale gelijkheid in een stad benadrukken. Dit hele analytische spectrum wordt in de data-analyse vervolgens toegepast op de Amsterdamse woningmarkt om zo te onderzoeken of en hoe de Amsterdamse vastgoedsector neoliberaler is geraakt. Voor deze case study worden vier experts gehoord, elk vanuit een

andere actor die betrokken is bij dit fenomeen. Zo is er gesproken met een wetenschapper, een planoloog van de gemeente, een makelaar en een beleidsadviseur voor woningcorporaties.

De diepte-interviews in combinatie met literatuuronderzoek en document-analyse geven een duidelijk beeld van historische en hedendaagse discoursen die ertoe hebben geleid dat de vrije huursector onder druk is komen te staan. Zo hebben het groeiend discours omtrent eigenwoningbezit en de stop van staatsteun richting woningcorporaties ervoor gezorgd dat veel sociale huurwoningen in Amsterdam zijn verkocht. Vervolgens hebben de gemeente en projectontwikkelaars te laat ingespeeld op de groeiende vraag naar middensegment vrije huurwoningen. Er is te traag bijgebouwd, te weinig aandacht geweest voor behaviorale veranderingen van de middeninkomens in de stad en hierdoor is er vanuit zowel de gemeente, als het rijk te weinig maatwerk geleverd voor deze groep. Het eigenwoning discours heeft lang doorgezet in zowel Nederland als Amsterdam. De koopsector is dan ook explosief gestegen in de hoofdstad (van 11,6% in 1998 → 28,5% in 2014). Tegelijkertijd heeft het stadsbestuur van Amsterdam al die tijd ook haar laagste inkomens willen beschermen door ook oog te houden voor sociaal woningbeleid. Ook binnen deze sector komen diverse knelpunten aan het licht, maar deze verkrijgen binnen dit onderzoek niet de hoogste prioriteit. De vrije huursector is het ondergeschoven kindje in de stad en heeft te lang te weinig aandacht gehad. Daarbij heeft landelijke wet- en regelgeving een sterke invloed op de starre situatie in Amsterdam. Als gevolg van de woningwet (2015) en de verhuurdersheffing is het een stuk lastiger geworden voor corporaties om naast sociale huur ook middensegmenthuurwoningen aan te bieden.

Vanuit deze bevindingen worden diverse aanbevelingen opgesteld. Zo is het ten eerste van belang om meer maatwerk te gaan leveren voor de Amsterdamse vastgoedmarkt. Deze is niet hetzelfde als gebieden buiten de randstad en heeft daarmee een andere benadering. Zo zou de sociale huurdergrens van €710,68 per maand gecategoriseerd kunnen worden naar inkomen. Hierdoor kan er een grotere groep bediend worden en kunnen meer woningzoekenden aanspraak maken op een betaalbare huurwoning. Daarnaast is een gezonde balans tussen de sociale huur- vrije huur- en koopsector van

essentieel belang voor een gezonde sociale samenstelling van de stad. Bij de eventuele verkoop van sociale huurwoningen moeten ook de liberalisatiemogelijkheden overwogen worden. Ten derde is het naast bijbouwen ook van belang om reeds ontstane creatieve huurdersvormen te stimuleren. Zo is het als gevolg van de krappe huurdersmarkt nu mogelijk om samen met vrienden via speciale contracten een woning te zoeken om zo de hoge kosten te delen. Tot slot moet er meer beleid gevoerd worden vanuit het besef van veranderende woontrajecten. Los van het feit dat steeds meer expats zich zullen vestigen in onze hoofdstad, zijn ook de woonwensen van Nederlandse hoogopgeleiden veranderd. Het kopen van een huis vindt vaak veel later in hun carrière pas plaats. Een zeer dynamische vrije huurmarkt is hiervan het gevolg. Als landelijk- en gemeentelijk beleid hierop achterblijven ontstaat er een beleidsmatige mismatch die de druk op de Amsterdamse vastgoedmarkt alleen maar verder doet toenemen.

1. Inleiding

1.1 Projectkader

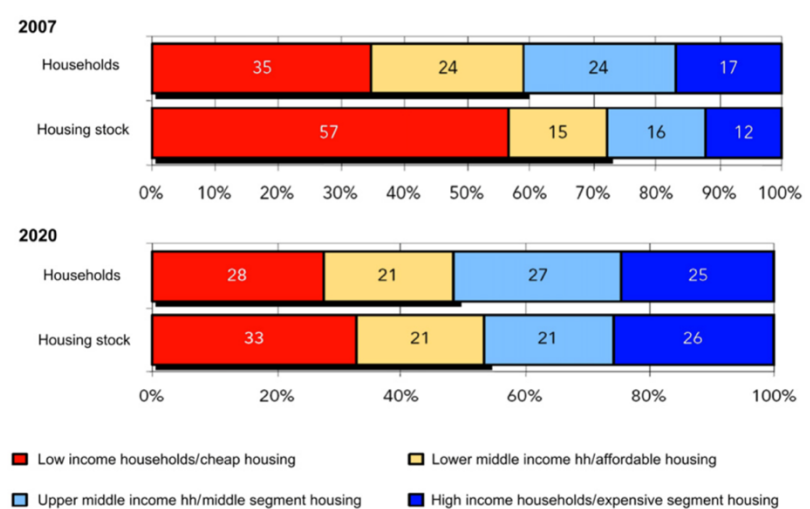
De wereld is al jaren aan het verstedelijken en grote metropolen wereldwijd worden almaar groter en groter. Sinds 2008 wonen er wereldwijd meer mensen in steden dan op het platteland (Obaid, 2007, p. 1). Door diverse veranderende factoren wereldwijd veranderden de woonwensen van burgers. Zo heeft de opkomst van de auto er in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ervoor gezorgd dat steeds meer mensen wegtrokken uit de, vaak zwaar vervuilde stad (Ebels & Ostendorf, 1991, p. 8). Maar ook de wens naar meer ruimte voor het gezin en het ontvluchten van het drukke stadsleven was voor vele jonge starters reden om weg te trekken uit de stad in die tijd. Toch kennen grote steden wereldwijd een wisselende urbanisatiegraad en dus fases van urbanisering en sub-urbanisering (Antrop, 2004). Dat wil zeggen dat er na een tijd waarin veel inwoners van steden wegtrekken, er ook weer tijden aanbreken waarin veel mensen juist weer naar de stad toe trekken. Deze fase van urbanisering, is al jaren terug te zien in de mondiale steden. Er is momenteel dus sprake van een urbanisatie (Pacione, 2005, p. 72). Door veranderende levensstijlen willen steeds meer mensen weer in de stad gaan wonen. Hiermee nemen de traditionele gezinssamenstellingen af. Dit waren voorheen de gezinnen waarbij er één kostwinnaar was en de vrouw voor de kinderen zorgde. Door de toenemende focus van zowel man als vrouw op het maken van carrière, hebben mensen tegenwoordig minder tijd om bijvoorbeeld een gezin te stichten of om vele kilometers af te leggen naar de stad. Hierdoor kiezen zij er vaak voor om dan dichterbij de stad of zelfs in stedelijke gebieden te gaan wonen (Ebels & Ostendorf, 1991, p. 13). Zo besparen ze tijd die ze vervolgens weer kunnen gebruiken in het benutten van hun vrije tijd. De Wijs-Mulkens et al. (1989) stellen dat deze gezinnen vooral een gebrek hebben aan tijd en niet zo zeer aan geld. Deze 'nieuwe' huishoudens, zoals ze toen al werden genoemd, hebben vaak dubbele inkomens, zijn hoogopgeleid en willen zich nog niet binden aan het kopen van een huis.

Het huren van een huis is voor starters op de woningmarkt in de huidige economische tijd een stuk aantrekkelijker (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. iii). Dit is vanwege het feit dat jonge starters tegenwoordig tegen hele andere zaken aanlopen dan enkele decennia geleden. Zo krijgen veel pas-afgestudeerden die de arbeidsmarkt betreden bijna nauwelijks een vast contract, als zij überhaupt al een passende baan weten te vinden. Het feit dat ze nog geen (vast) contract krijgen heeft als gevolg dat zij zich nog niet willen binden aan één stad of dat het nog erg lastig is om überhaupt een hypotheek te krijgen om een huis te kopen. Zeker na de economische crisis van 2008, hebben banken de regels omtrent financiering van een huis en het verkrijgen van een daar bijhorende hypotheek aan moeten scherpen. Hierdoor zijn jonge starters meer dan ooit aangewezen op opgebouwd eigen kapitaal voor het kopen van een huis (Forrest & Yip, 2013). Al deze factoren dragen eraan bij dat starters dus eerder kiezen voor het huren van huis, in plaats van dat zij een huis zullen kopen aan het begin van hun carrière.

Vanuit nationaal perspectief, loopt ook het aantal inwoners in de Nederlandse steden steeds verder op. Zeker in de Randstedelijke gebieden van Nederland wordt de situatie op de huizenmarkt hierdoor steeds nijpender. Steden als Amsterdam zijn onverminderd populair en de interesse in deze stad blijft groeien onder jonge starters. Zeker de vraag van middenklasse huishoudens in Amsterdam neemt toe (Boterman & Musterd, 2010). Diverse kranten en nieuwsbronnen koppen steeds vaker hun artikelen met de casus Amsterdam. Pakkende titels als: *'Lage inkomens trekken uit de stad'* (Remie, 2016), *NVM: overspannen huizenmarkt Amsterdam is aan het 'droogkoken'* (Wanders, 2016) en *'Te koop: de sociale huurwoningen van Nederland (prijs: meer ongelijkheid)'* (Frederik, 2015). Allen gepubliceerd binnen het afgelopen jaar. Het onderstreept de maatschappelijke relevantie en urgentie binnen de Nederlandse, maar vooral Amsterdamse vastgoedmarkt van de laatste jaren. Deze spanningen zijn het gevolg van de zojuist genoemde veranderende wensen van startende gezinnen. Waar jonge gezinnen vroeger uit de stad wegtrokken, blijven nu steeds meer gezinnen juist in de stad wonen. Toch kunnen of willen al die starters niet direct een huis kopen wanneer zij de stedelijke woningmarkt betreden. In de grote steden lopen zij vervolgens tegen het probleem aan dat zij geen geschikt en betaalbaar huurhuis kunnen vinden. De toegankelijkheid tot het vinden van een geschikte woning lijkt

belemmerd door institutionele barrières zo zegt van Gent (2013). Waar de vraag van de middenklassers in Amsterdam aan het toenemen is, past het aanbod in de vrije huursector zich hier nog maar matig op aan. Door een toenemende mate van neoliberalisering in de Nederlandse vastgoedmarkt zijn grote hoeveelheden sociale huurwoningen verkocht. De woningcorporaties in Nederland, en zo ook in Amsterdam, moeten sinds het begin van jaren '90 namelijk zelf de broek hooghouden. Subsidies vanuit de overheid werden stopgezet en veel woningcorporaties kregen te maken met interne financieringsproblemen. Hiertoe besloten zij grote hoeveelheden van de sociale woningbouw voorraad te verkopen aan particuliere bezitters (Van Gent, 2013, p. 518). De overheid wenste namelijk sinds de jaren '90 een verandering van trend in gang zetten, waarbij eigenwoningbezit sterker gestimuleerd zou worden. Dit wilde zij in gang zetten door onder andere de subsidies aan woningcorporaties stop te zetten, en woningbezit juist te subsidiëren van in de vorm van een fiscale korting op de betaalde inkomensbelasting als percentage van de hypotheekrente. Ook wel bekend als de hypotheekrenteaftrek. Door de stimulering van eigenwoningbezit is het aandeel koopwoningen in Amsterdam de laatste decennia explosief gestegen (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 28). Hieruit trekt de gemeente Amsterdam de conclusie dat er momenteel een mismatch bestaat op de woningmarkt afgezet tegen de inkomensgroepen die wonen in de stad (zie figuur 1 op de volgende pagina).

Zoals af te lezen uit figuur 1 bestaat er momenteel een groot aanbod aan woningen dat bedoeld is voor de huishoudens uit de lage inkomensklasse. Met deze woningen worden de sociale huurwoningen in Amsterdam bedoeld. Het is een hoog aantal ten



(Figuur 1: Amsterdamse woningvoorraad en inkomensverdeling huishoudens in 2007 en het beleidsdoel voor 2020. Bron: (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 28 & 31)

opzichte van het aantal huishoudens dat daadwerkelijk een laag inkomen heeft. Hierdoor wonen veel Amsterdammers in woningen die eigenlijk bestemd zijn voor stadgenoten met een kleinere beurs. Dit fenomeen wordt ook wel *scheefwonen* genoemd. Scheefwonen houdt in dat mensen een sociaal huurhuis betrekken wanneer zij hiervoor in aanmerking komen, maar vervolgens niet doorstromen naar de particuliere huur of koopmarkt. Ze verdienen vervolgens eigenlijk teveel voor de sociale huurwoningen die bestemd zijn voor mensen met een kleine portemonnee (Van Gent, 2013, p. 515). De waardering van de terminologie *scheefwonen* wordt in dit onderzoek nader onderzocht. Vanwege de hoge mate van huurdersrechten die deze '*scheefwoners*' genieten, worden zij momenteel niet gedwongen hun huizen uitgezet. Hierdoor loopt de markt dus enigszins vast en stroomt niet natuurlijk door. Onder andere door het fenomeen scheefwonen, hebben woningcorporaties in opdracht van de overheid maatregelen moeten treffen om dit 'probleem' aan te pakken. Probleem tussen aanhalingstekens, omdat het door de gemeente als probleem wordt beschouwd. Een nadere analyse moet uitwijzen of scheefwoners echt een negatieve invloed hebben op dynamiek van de Amsterdamse huizenmarkt. Het lijkt namelijk zo te zijn dat starters uiteindelijk de dupe worden van een vastgeroest systeem, waarbij hen de toegang tot de stad Amsterdam wordt onzegd. Deze, ogenschijnlijk institutionele, maatregelen belemmeren dus de toegankelijkheid tot het vinden van een geschikte woning voor de startende middenklasse in Amsterdam.

Deze situatie tekent de maatschappelijke impasse waar de starter op de Amsterdamse woningmarkt zich vandaag de dag dus in bevindt. Met name hoogopgeleide afgestudeerden, werkzaam in de tertiaire (diensten)sector worden massaal aangetrokken door de charmes van de oude historische stad (Lees, Slater, & Wyly, 2008). De komst van de 'Creative Class' zoals Richard Florida (2002) deze in zijn bestseller omschrijft, brengen wereldwijd het proces van gentrification op gang. Zo ook in metropolen als Amsterdam. Het vormen van een 'ideale stad' met de aanwezigheid van die creatieve klasse is sinds het begin van deze eeuw opgenomen in het stedelijke beleid van vrijwel iedere grote stad. De vastgeroeste woningmarkt heeft er echter voor gezorgd dat deze creatieve klasse tussen wal en schip zijn komen te vallen in Amsterdam. Ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar verdienen te weinig om in aanmerking te komen voor een

koopwoning en een daar bijhorende hypotheek. Zij zijn dus aangewezen op de vrije huursector. De vrije huursector in Amsterdam krimpt al enkele decennia (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 26). Toch was de vrije huursector ooit de grootste sector in het faciliteren van vastgoed in Amsterdam (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 24). Er wordt dan gesproken over de periode tot de tweede helft van de jaren zestig uit de vorige eeuw. Hierna namen de woningcorporaties deze koppositie over en werden de meeste woningen via sociale huur gefaciliteerd. Echter, na de privatiseringen van de corporaties in de jaren negentig, in combinatie met een groeiend discours omtrent stimulering van eigenwoningbezit, is deze sector de laatste decennia drastisch gedaald. Er is hierdoor een groot tekort ontstaan in het aanbod van vrije huurwoningen ten opzichte van de vraag. Onder andere hierdoor, worden de prijzen van Amsterdams vastgoed enorm opgestuwd, wordt de druk op de woningmarkt vergroot en raakt de vrije doorstroom van sociale huurders naar de vrije huursector belemmert. Deze situatie werkt 'scheefwonen' in de hand (Van Gent, 2013).

De invoering van de woningwet, onder leiding van Minister voor Wonen, Stef Blok (VVD), zou verandering moeten brengen in de huidige krapte op de Amsterdamse woningmarkt en moet deze weer uit het slob trekken. De wet moet de kerntaak van woningcorporaties als het ware in ere herstellen, waarbij het zich weer enkel moet gaan richten op het huisvesten van burgers met een kleine portemonnee in plaats van allerlei randactiviteiten die er de laatste jaren bij in geslopen zijn (Rijksoverheid, 2015). Het idee achter het invoeren van de nieuwe woningwet is er onder andere om het huidige aanbod vrije huurwoningen te vergroten. Dit moet gebeuren om zo de schijnbare druk van (onder andere) de Amsterdamse woningmarkt af te halen en zo gelijk de wachttijden voor sociale huurwoningen in te korten. Een dynamische sociale huursector is namelijk cruciaal voor een goede doorstroom in de vrije huursector en daarmee toegankelijke woningmarkt.

Er lijkt op deze manier een paradox te ontstaan tussen een ideologie omtrent het construeren van een 'ideale stad' enerzijds en een woningmarkt die wegens institutionele barrières op slot zit, anderzijds. Een impasse als mogelijk gevolg van een neoliberalisering is in het verleden al regelmatig onderzocht. Maar het onderzoek richtte zich dan met name

op het stijgende aandeel van de koopsector in Amsterdam of het verklaren van de krimpende sociale huursector. De problematiek omtrent de toenemende druk op de vrije huursector is een relatief recent fenomeen en wordt volgens Van Gent 'Nauwelijks genoemd in het verklaren van de Amsterdamse huizenmarkt' (Van Gent, 2013, p. 515). Deze stelling van Van Gent (2013) geeft dan ook een interessante opening voor verder onderzoek naar de rol van de vrije huursector binnen dit paradox. Een paradox dat onderscheiden kan worden tussen enerzijds twee stedelijke modellen. Namelijk het model van de economisch liberale stad, waarbij de vrije markt de tendensen op de woningmarkt bepaald, enerzijds. En de sociaaldemocratische stad, waarbij vooral sociale waarden en onderlinge gelijkheid het stedelijk beleid omtrent vastgoed bepalen, anderzijds. In het theoretisch kader worden deze twee perspectieven nader geanalyseerd en geplaatst binnen een analytisch kader. Een kader van waaruit de neoliberalisering van de Amsterdamse vastgoedmarkt beter benaderd en wellicht verklaard kan worden.

Voor het opstellen van dit analytisch kader, worden eerste de doel-, vraag- en probleemstelling gepresenteerd. Zojuist in is een inleiding gegeven op het onderwerp van dit onderzoek. In paragraaf 2,3 en 4 van dit hoofdstuk wordt deze in een daadwerkelijk onderzoekskader gegoten die het inzichtelijker moet maken wat er precies onderzocht gaat worden en waarom. Vervolgens kan, zoals zojuist vermeld, het analytisch kader worden opgesteld. Na het opstellen van dit analytische kader in hoofdstuk 2, wordt de bijbehorende methodologie gepresenteerd in hoofdstuk 3. Hierin wordt uiteengezet welke wetenschappelijke methoden er zijn gebruik in het vergaren van de onderzoeksdata. Deze worden niet alleen gepresenteerd, maar ook beargumenteerd zodat haar validiteit gewaarborgd blijft. Hierna vindt het daadwerkelijke onderzoek plaats. De resultaten hiervan worden gepresenteerd en geanalyseerd in hoofdstuk 4. Tot slot wordt op basis van deze analyse een conclusie opgesteld in hoofdstuk 5. Hierbij worden ook aanbevelingen gedaan ten opzichte van de probleemstelling en wordt er kritisch reflecteert op het verloop van dit onderzoek.

1.2 Doelstelling

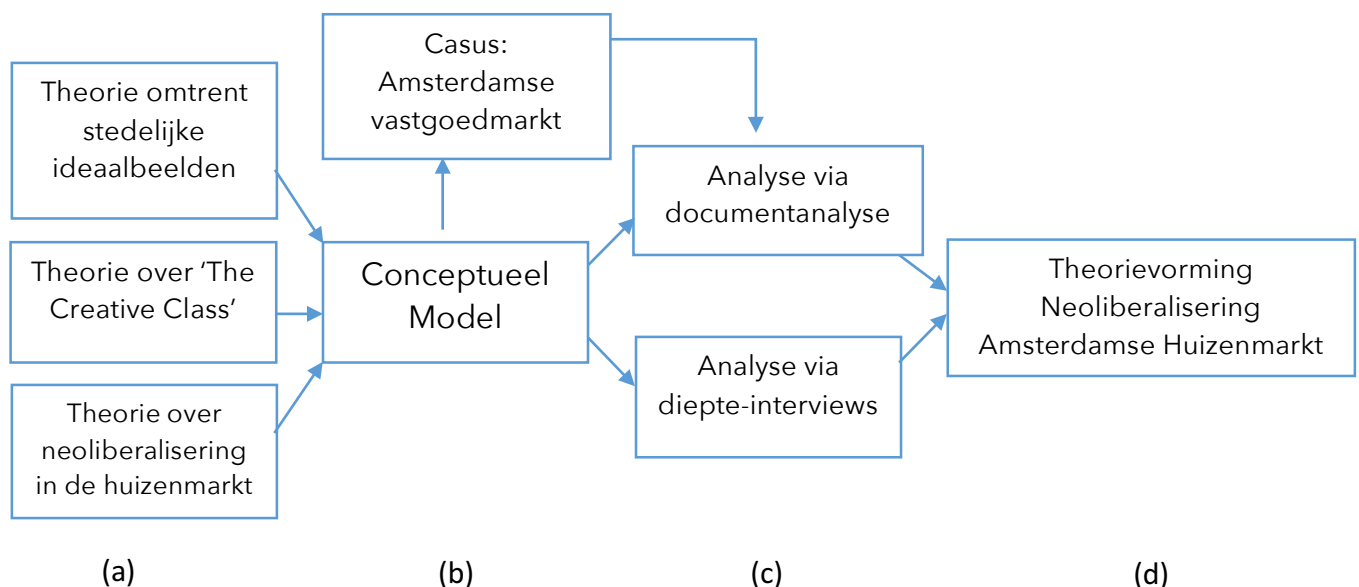
Op basis van de invoering van deze Woningwet op 1 juli 2015, is er een hiaat in de kennis ontstaan omtrent de implicatie van deze wet en haar gevolgen voor de woningmarkt in Amsterdam. Met een expliciete focus op de vrije huursector. Via het uitvoeren van een theoretisch literatuuronderzoek in combinatie met enkele diepte-interviews wordt middels deze thesis getracht een bijdrage te leveren aan de kennisvorming omtrent de ontwikkelingen in de Amsterdamse vastgoedmarkt en de veronderstelde neoliberalisering binnen deze markt. Ook wordt gepoogd het ogenschijnlijk onlogische paradox te achterhalen tussen een ideologische stad Amsterdam enerzijds, en een institutionele (neoliberaale) barrière die deze ideologie in de weg zit, anderzijds. Hierbij wordt, gezien de schaarse tijd, een afbakening aangebracht die zich richt op enkel de Amsterdamse woningmarkt. Er is expliciet gekozen om de Amsterdamse vastgoedmarkt te onderzoeken, omdat deze op nationaal niveau een excès is. Nergens anders stijgen de prijzen zo hard en staat de woningmarkt zo erg onder druk. Met name voor de startende middenklassen. De zojuist geschetste maatschappelijke relevantie onderstreept dat. Daarbij zijn er veel wetenschappelijke bronnen met betrekking tot de Amsterdamse vastgoedmarkt. Dit maakt een analyse erover des te beter academisch onderbouwt. Tot slot heeft de gemeente Amsterdam een enorme onderzoeksafdeling die jaarlijks zeer gedetailleerd allerlei cijfers bijhoudt. Op basis hiervan kunnen er relevantere uitspraken gedaan worden over de huidige situatie.

Het doel van dit onderzoek is een bijdrage te leveren aan de kennisvorming omtrent de neoliberalisering van de vastgoedsector in Amsterdam en een daaropvolgende veronderstelde verschuiving van een sociaaldemocratisch naar meer economisch liberale stad. Met focus op de rol van de vrije huursector, wordt getracht een schijnbaar paradox te verklaren tussen een 'ideale stad' enerzijds en institutioneel liberaal vastgoed beleid anderzijds.

1.3 Onderzoeksmodel

Volgens Verschuren & Doorewaard (2007) is het nuttig om tussen de doel- en vraagstelling van een onderzoek een tussenlink in te passen, zodat de vraagstelling op een juiste manier aansluiting vindt op de vooraf gestelde doelstelling (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 67). Doordat doelstellingen vaak nog erg generiek van aard zijn is het belangrijk om deductief richting een hoofdvraag van het onderzoek toe te werken. Deductief te werk gaan wordt ook specificeren genoemd (Vennix, 2011). Vanuit algemene theorie en doelen wordt toegewerkt naar bepaalde antwoorden op een specifieke onderzoeksvraag en haar subvragen.

Het onderzoeksmodel op basis van de gestelde doelstelling ziet er als volgt uit:



Figuur 2: Het onderzoeksmodel gebaseerd op van het stappenplan zoals opgesteld door Verschuren & Doorewaard (2007).

In het bovenstaande onderzoeksmodel wordt chronologisch uiteengezet hoe het onderzoek zal gaan verlopen. Ten eerste **(a)** dient er een grondige literatuurstudie plaats te vinden die de relevante theorieën omtrent een 'ideale stad' schetsen. Er worden hier, zoals eerder vermeld, twee ideaalbeelden onderscheiden. De economisch liberale- en de sociaaldemocratische ideologie omtrent stedelijk beleid. Deze twee factoren samen kunnen ook wel als 'het ideologische verhaal' beschouwd worden. Zij vormen tezamen een analytisch kader van waaruit de neoliberalisering in de Amsterdamse vastgoedsector

benaderd kan worden. De theorie omtrent neoliberalisering in de huizenmarkt kan dan namelijk als 'het institutionele verhaal' worden beschouwd. Hieruit volgt een conceptueel model die het onderzoek visueel maakt op basis van het geschetste analytische kader **(b)**. Deze moet dienen als de *onderzoeksoptiek* van waaruit de onderzoeksobjecten en vooraf gestelde hypothesen benaderen worden (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 87). In dit conceptueel model wordt de afbakening tot de Amsterdamse vastgoedmarkt aangebracht om zo op een kleinere schaal het onderzoek praktisch uitvoerbaar te maken. Hiertoe worden wetenschappelijke artikelen en bevindingen van specialisten met betrekking tot de Amsterdamse vastgoedmarkt geraadpleegd, geanalyseerd en geplaatst binnen de vooropgestelde optiek **(c)**. Een proces om vervolgens meer inzicht te krijgen in de paradox tussen het willen creëren van ideale stad en het neoliberale stedelijk beleid in de Amsterdamse vastgoedmarkt **(d)**.

1.4 Vraagstelling

Na het opstellen van het de doelstelling en het onderzoeksmodel is het eenvoudiger om een passende en dekkende vraagstelling te formuleren met betrekking tot het onderwerp. Een vraagstelling moet binnen het gestelde kader haalbaar en ingekaderd zijn, om een zo valide mogelijk antwoord te krijgen en de gestelde doelstelling te halen (Verschuren & Doorewaard, 2007, pp. 95-97). Uit de doelstelling komt naar voren dat er een schijnbaar paradox bestaat tussen wat in de literatuur wordt beschouwd als een 'ideale stad' en wat de het daadwerkelijke institutionele beleid is omtrent het creëren van zo'n ideale stad in Amsterdam. De hoofdvraag van het onderzoek moet zich dan ook richten tot dit paradox, wat uitmondt in de volgende hoofdvraag:

Hoe valt de paradox te verklaren tussen het creëren van 'de ideale stad' enerzijds en de institutionele belemmeringen in het vastgoed beleid van Amsterdam anderzijds?

Omdat deze hoofdvraag uit meerdere elementen bestaat, dient deze ontmanteld te worden in meerdere deelvragen. Deze deelvragen moeten elk afzonderlijk een antwoord gaan geven op de elementen uit de hoofdvraag (Vennix, 2011). Tezamen geven zij in de conclusie van deze thesis antwoord op de hoofdvraag en behalen daarmee het doel van dit onderzoek. Uit het projectkader kwam al sterk naar voren dat er zich een schijnbare tegenstelling voordoet in de vorm van het geschetste paradox. Door eerst antwoord te geven op de diverse facetten die betrekking hebben op dit paradox, kan er in de conclusie een overkoepelend antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag.

Deze deelvragen zijn:

1. *Wat wordt verstaan onder 'de ideale stad'?*
2. *Wat is het huidige discours omtrent neoliberalisering in de vastgoedmarkt en (eigen) woningbezit en hoe zijn deze te verklaren vanuit historische perspectief?*
3. *Welke (on)bedoelde gevolgen heeft de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling van de Amsterdamse woningmarkt?*
4. *Welke maatregelen, m.b.t. de vrije huursector, zijn nodig om de woningnood in Amsterdam uit het slob te trekken (hoofdstuk 'Aanbeveling')?*

1.5 Over wie gaat het?

Kort ter verduidelijking vooraf, wordt in deze paragraaf besproken wie er wordt bedoeld met de term startende middenklasse. In dit onderzoek worden soms namelijk verschillende termen gebruikt zoals startende middenklassers, de creatieve klasse, creatievelingen of middenklassers in het algemeen. In dit onderzoek wordt onderzoek gedaan naar de positie van personen die hoog opgeleid zijn en nieuw de woningmarkt betreden. Ze verdienen vaak net te veel voor de sociale huurdersgrens, maar verdienen te weinig voor het kopen van een woning. In sommige beleidsmatige stukken zoals *Wonen in de Metropool*, *Woonvisie Amsterdam tot 2020*, door de gemeente Amsterdam, wordt de middenklasse ook nog weleens onderscheiden in een hogere middenklasse en een lagere middenklasse. In dit onderzoek richten we ons met name op de lagere middenklasse. Ze zijn hoog opgeleid en werken vrijwel allemaal in de tertiaire dienstensector. Ze zijn vaak jong, nog kinderloos en komen van zowel buiten Amsterdam als binnen Amsterdam. Ook zijn ze vaak nog alleenstaand of in ieder geval nog niet in de positie om samen te wonen met een levenspartner. Dit maakt de kosten voor huren alleen nog maar zwaarder. Of ze behoren tot de creatieve klasse, wordt in het volgende hoofdstuk nader toegelicht. Echter blijven de analyse en definitie van dit begrip vaak ambigue. Vandaar dat er wellicht verwarring kan optreden rond alle gebruikte benamingen. Middels deze korte paragraaf is die verwarring van tevoren worden weggenomen en is het duidelijk om welke doelgroep het gaat in dit onderzoek.

2. Theoretisch Kader

2.1 Discoursen omtrent 'de ideale stad'

In deze scriptie is de term 'ideale stad' al enkele malen gebruikt en zal deze ook nog vaak worden herhaald. Met de 'ideale stad' wordt bedoeld hoe er in de huidige literatuur en empirie uiting wordt gegeven aan de entiteit en de benadering van een zogenoemde 'perfecte stad' (Florida R. , 2003). Hoe beschouwt men binnen de huidige sociale en economische context een stad al perfect? Hierbij wordt gelet op veranderende sociale verlangens en de transitie van een 'productie-' naar een 'dienstensamenleving'. Al deze factoren veranderen het discours over wat wordt verstaan onder een perfecte stad. Zeker ruimtelijke beleidsmakers van grote steden wereldwijd, houden zich dagelijks bezig met dit vraagstuk.

In de komende twee paragrafen worden twee leidende discoursen omtrent een 'ideale stad' uiteengezet. Vragen die hierbij gesteld worden zijn: Wat vindt men vandaag de dag een ideale stad? Welke economische ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag? Wie worden er aangetrokken tot die ideale stad en waarom? Om het nog grote en ambigue begrip 'ideale stad' te verduidelijken, wordt gebruik gemaakt van twee discoursen die dienen als analytisch kader. Namelijk het economisch liberale discours omtrent de ideale stad, die vooral ingaat op wat een stad economisch gezien innoverend en competitief maakt. Een relatief nieuwe sociale klasse, de Creative Classe, speelt hierbij een grote rol. Literatuur van Florida (2002) en Marlet (2009) zijn in deze eerste paragraaf leidend. In paragraaf twee wordt het sociaaldemocratische discours van een 'ideale stad' nader toegelicht. Hierin volgt een analyse van bestaande literatuur omtrent het creëren van een 'ideale stad' binnen een sociaaldemocratische dimensie. Er wordt verklaard vanuit welk sociaal perspectief de hedendaagse creatieve klasse ervoor kiest om richting bepaalde steden te trekken. Onder andere theorieën van Fainstein (2006) en Lefebvre (1964) komen in deze paragraaf aan bod.

2.1.1. De economisch liberale ideaal stad

'Be creative - or die', is hoe Christopher Dreher (2002) in een interview het nieuwe stedelijke discours omschrijft wat betreft de ontwikkeling van een 'ideale stad' in de 21^e eeuw. Hij benadrukt daarmee hoe belangrijk de 'creatieve klasse' vandaag de dag is geworden voor een stedelijke economie en het beeld (*image*) dat daardoor wordt gevormd over een stad. Hij is in gesprek met Richard Florida, een Amerikaans socioloog en stadsgeograaf, die met zijn boek: *The Rise of the Creative Class: And how it's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life* sinds 2002 op mondiale schaal zijn stempel heeft gedrukt op stedelijk beleid van de 21^e eeuw. Florida verkocht wereldwijd miljoenen exemplaren en werd daarmee langzaam een soort celebrity binnen de wetenschap en het veld van *Urban Geography*. Milikowski (2013) noemt hem in haar artikel ook wel: '*de Lady Gaga van de stedelijke ontwikkeling*.' (Milikowski, 2013, p. 9) Met deze *Creative Class* bedoelt Florida alle mensen die werkzaam zijn in de creatieve sector. Dit is uiteraard een vaag begrip die op meerdere manieren kan worden geïnterpreteerd. In Florida's *Flight of the Creative Class* (2005) operationaliseert Florida dit begrip en noemt hij de belangrijkste functies die deel uitmaken van deze creatieve klasse. Dit zijn: "scientists, engineers, artists, cultural creatives, managers, professionals, and technicians" (Florida R. , 2005, p. 297).

Beleidsmakers van over de hele wereld betaalden grote sommen geld om deze 'goeroe' naar hun stad te halen om hen vervolgens wegwijs te maken in zijn theorieën over de '*Creative Class*' en hoe deze ook toepasbaar waren op steden waar deze beleidsmakers in opereerden (Peck, 2005, p. 740). Florida is dan ook zowel een kundig academicus als een overtuigend spreker. Twee eigenschappen die hem zeker geen windeieren hebben gelegd. Maar wat is er nu zo bijzonder of revolutionair aan wat hij schreef in zijn bestseller en hoe zou zijn visie moeten leiden tot een economisch sterkere stad? In zijn werk, dat werd gepubliceerd in 2002, omschrijft Richard Florida een soort handleiding waarin diverse criteria uiteen worden gezet. Deze criteria propageren de opkomst van een zogenoemde creatieve klasse binnen de samenleving (met name in steden), die innovatie en economische vooruitgang naar steden moet brengen. Florida is er dan ook heilig van overtuigd dat het creatieve gedachtegoed van de mens de nieuwe impulsen moet gaan

geven aan economische groei. Waar voorheen technische ontwikkelingen ervoor zorgden dat economieën exponentieel groeiden, lijkt nu de (creatieve) dienstensector dat over te gaan nemen (Platform 31, 2013).

Hoewel Florida wereldwijd bekend is om zijn theorieën omtrent een economisch ideale stad en de creatieve klasse, was hij toch niet de eerste die hier uitspraken over deed. Al enkele jaren eerder benoemden Peter Hall (1998) en Jane Jacobs (1961) de interessante relatie tussen steden en creativiteit. Toch was Florida een van de eersten die het verband wist te leggen tussen het vervagen van fysieke beperkingen en het belang van een 'nieuwe' economische klasse. Vele geleerden dachten enkele decennia geleden namelijk nog dat steden op den duur zouden verdwijnen als gevolg van de *time-space compression*, die een krimpende relevantie van tijd en ruimte omschrijft als gevolg van toenemende technologische ontwikkelingen (Harvey, 1989). Echter heeft het tegendeel zich bewezen en zijn steden vandaag de dag nog altijd de economische centra van de wereld (Florida R. , 2003). Zoals Kelly (1998) in zijn gerenommeerde boek omschreef, bestaat er binnen het onderzoekveld van stedelijke economie een verschil tussen *space and place*. Hij schreef hierover: "*The New Economy operates in a 'space' rather than a place, and over time more and more economic transactions will migrate to this new space*" (Kelly, 1998, pp. 94-95). Dit impliceert dat ruimtelijke wetenschappers richting het begin van de 21^e eeuw al steeds meer rekening hielden met juist een groei van steden, in plaats van een wereld waarin fysieke steden overbodig zouden worden.

Echter, 'Geography is not dead' - zo schrijft Florida (2005) in zijn artikel. Volgens hem vormen economieën/*spaces* zich nog altijd om concentraties van groepen mensen op bepaalde *places*. En de stedelijke economieën houden dit verschijnsel op hun beurt weer in stand doordat mensen aangetrokken worden door deze bepaalde concentraties. Je zou het een soort *self fulfilling prophecy* kunnen noemen. Volgens diverse geleerden zoals Robert Park (1925), Jane Jacobs (1961, 1964 & 1984) en Wilbur Thompson (1965), worden steden al decennia gezien als de bakermat voor creativiteit, innovatie en nieuwe industrieën (Florida R. , 2003, p. 4). Florida plaatst deze onderlinge relatie in zijn literatuur binnen een sterk moderniserende wereld en onderscheidt diverse (moderne) criteria voor het vormen van een ideale stad (in economisch perspectief).

Zo omschrijft Florida dat het vormen van economisch creatieve clusters van grote invloed kan zijn op de economische gesteldheid van een stad. Bedrijven hebben de logische neiging om zich te clusteren in bepaalde gebieden. Diverse wetenschappers hebben getracht locatietheorieën op te stellen om deze clusteringsdrang te verklaren. Zo beweert Michael Porter (1998) dat er binnen deze clusters een kleine fysieke nabijheid bestaat, waardoor transport kosten tussen bedrijven afnemen (Porter, 1998, pp. 77-90). Andere ruimtelijke wetenschappers zoals Feldman (1999) stellen dat er binnen deze clusters veel kennisoverdracht plaatsvindt, zodat deze gebieden bruisende en innoverende gebieden worden op specifieke bedrijfstakken. Zo kent iedereen het schoolvoorbeeld Silicon Valley in het westen van de Verenigde Staten. Dit gebied staat bekend om haar hoge mate van innovatie binnen de tech-industrie. Doordat veel technologische bedrijven hier dicht bij elkaar gevestigd zijn kunnen ze grote hoeveelheden kennis met elkaar uitwisselen. Deze uitwisselingen worden ook wel kennis *spill overs* genoemd en zijn dus essentieel voor het vormen van een economisch gezonde stad of regio (Feldman, 1999). Wanneer een stad dus uitblinkt en een sterke competitieve positie inneemt in een bepaalde creatieve sector, zal dit veel nieuwe mensen aantrekken die werkzaam zijn in deze sector. Hospers & Boekema (2002) onderscheiden binnen het begrip van een aantrekkelijke stad namelijk vier verschillende velden. De cultureel-intellectuele, de technologisch-innovatieve, de cultuur-technologische en de technologisch-organisatorische stad (Hospers & Boekema, 2002). Iedere stad wereldwijd kent afzonderlijk haar specialisme en trekt op die manier haar eigen creatieve klasse aan.

Florida (2005) noemt naast de aanwezigheid van clusters ook de sterke aanwezigheid van *Human Capital* als driving force voor economisch succesvolle steden. Met human capital omschreef Adam Smith eeuwen geleden al een soort fictief kapitaal aan kennis en kunde, die hoogopgeleide creatievelingen meebrengen naar een stad en daar inzetten om te stad verder te laten floreren (Smith, 1776). Gerard Marlet (2009) legt in zijn boek *Aantrekkelijke Steden* de link tussen die eeuwenoude term en de moderne stad. Een stad met veel creatievelingen bewijzen in zijn empirische onderzoek een hogere productiviteit te hebben

en meer economische activiteit aan te trekken (Marlet, 2009, p. 156). Naast deze twee factoren noemt Marlet nog drie andere aspecten die een stad economisch gezien aantrekkelijker moeten maken (Marlet, 2009, p. 52).

Zo noemt hij de *trickle down economics* die plaats heeft bij een hoge concentratie hoogopgeleiden in een stad. Dit houdt in dat hoogopgeleiden de plaatselijke economie extra stimuleren met hun uitgaven in horeca, detailhandel en andere vormen van culinair of cultureel vermaak (Aghion & Bolton, 1997). Hiermee wordt vervolgens weer een grotere werkgelegenheid gecreëerd voor de lager opgeleiden.

Ook is het ondernemende vermogen van hoogopgeleide creatievelingen in een stad een verklarende factor. Uit werk van Nelson & Winter (1982), blijkt dat hoogopgeleiden veel sneller geneigd zijn om een eigen bedrijf te starten. Deze *behaviorale* verklaring geeft duiding aan de economische verschillen tussen diverse steden en valt te plaatsen binnen de wetenschap der locatietheorieën. In meer recent onderzoek, toegepast op de Nederlandse steden, toont Marlet dat zeker binnen de creatieve klasse een hoger aantal succesvolle *start ups* worden opgezet (Marlet, 2009, p. 156). Wat wederom aantoont dat zij een stimulerende werking hebben op de stedelijke economie.

Daarnaast onderscheidt Marlet (2009) het adaptievermogen van hoogopgeleiden. Een grote concentratie human capital heeft meer en een beter vermogen om zich aan te passen aan nieuwe economische situaties. Glaeser (2005) gebruikt hiervoor de term *re-invention*. Waarmee hij bedoelt dat een stad zichzelf gemakkelijk en efficiënt kan heruitvinden na een bepaalde fase. Hierbij moet men denken aan steden die verkeren in economische recessies of een verleden kennen met zware industrie. Zij maken, in combinatie met een hoge mate van human capital, gemakkelijker een transitie door naar een 'creatievere' tertiaire (diensten) samenleving.

Tot slot benoemt Florida nog een cruciale verklaring voor wat hij noemt '*the new economic geography of creativity and its effects on economic outcomes*' (Florida R. , 2003, p. 10). Deze hebben volgens hem namelijk alles te maken met *the 3T's of economic development*. Deze drie T's staan voor *technology*, *talent* en *tolerance*. Volgens Florida zijn alle drie de factoren noodzakelijk in het aantrekken van de creatieve klasse, het innoveren van steden en genereren van economische vooruitgang voor die steden. Hij operationaliseert deze drie facetten als volgt. *Technology* is de gehele concentratie aan high-tech bedrijven en daarbij horende innovatie in een bepaalde regio. *Talent* omslaat alle mensen met een universitair bachelor diploma of hoger. Tot slot staat *Tolerance* voor de open en tolerante cultuur die een stad moet hebben om alle nodige creatievelingen aan te trekken ongeacht etnische achtergrond, seksuele geaardheid of andere levensovertuigingen.

Duidelijk is dat al deze facetten tezamen, zoals omschreven binnen een divers analytisch kader van ruimtelijke wetenschappers, een ideaalbeeld scheppen van een stad vanuit economisch perspectief. Stedelijke beleidsmakers krijgen als het ware een handleiding voorgeschoteld waarmee zij hun stad economisch kunnen laten floreren door de creatieve middenklasse naar haar stad te trekken. Dit neoliberale gedachtegoed stelt economische vooruitgang van de stad dan ook voorop. Het houdt in haar theorieën dan ook weinig rekening met de sociale gevolgen die dergelijk beleid kunnen hebben. De gentrificatie die in gang gezet wordt als gevolg van het aantrekken van een 'creatieve klasse', kan onbedoeld pijnlijke gevolgen hebben voor andere sociaaleconomische klassen in de stad. Dit theoretisch kader omtrent de economisch ideale stad geeft in ieder geval een frame van waaruit de 'ideale stad' benaderd kan worden.

In de analyse van deze scriptie volgt dan ook een empirische afbakening op de stad Amsterdam. Via document-analyse en diepte-interviews wordt getracht te achterhalen in hoeverre ruimtelijk-stedelijk beleid in Amsterdam heeft gezorgd voor sociale spanningen en veranderingen binnen de Amsterdamse huizenmarkt. Maar voor er dieper op de casus ingegaan wordt dient eerst nog een theoretisch raamwerk geschetst te worden van de sociale aspecten van een 'ideale stad'. Een perspectief wat dus aan de andere kant van het spectrum geplaatst kan worden ten opzichte van een economisch ideaal perspectief.

2.1.2. De sociaaldemocratische ideaal stad

Zoals zojuist omschreven bestaat er een grote verwevenheid tussen sociale en economische aspecten in de attractiviteit van een stad en hoe deze tezamen een stad 'ideaal' kunnen maken. De vorige sub-paragraaf werd besloten met het aspect van een vereiste tolerantie in de totstandkoming van een economisch ideale stad (Florida, 2002). Eigenlijk valt dit aspect ook onder de sociale vereisten van een ideale stad. Er bestaan namelijk diverse discoursen omtrent de sociale aspecten van een ideale stad. Centrale vragen hierbij zijn: welke sociale structuren zijn vereist in het komen tot een ideale stad waarin de creatieve klasse zich thuis voelt? Welke *pull- en pushfactoren* zorgen ervoor dat de creatieve klasse zich tot bepaalde steden aanwenden? Wanneer wordt een stad als sociaal rechtvaardig beschouwd?

In de vorige sub-paragraaf werd het begrip *human capital* genoemd en hoe een grote aanwezigheid van hoogopgeleiden kan zorgen voor een welvarende stedelijke economie. Hoewel de groep hoogopgeleiden een sterke samenhang vertoont in gedrag met de creatieve klasse, geeft het toch geen complete verklaring voor de locatiekeuzen van deze creatievelingen (Marlet, 2009, p. 308). Het geeft enkel een economische verklaring voor de vestiging van bedrijven die hoogopgeleiden aantrekt. Echter blijkt dat de vestigingscriteria voor de creatieve klasse niet enkel uit economische overwegingen bestaat, maar ook uit *lifestyle* criteria (Florida, 2003, p. 7). Deze paragraaf richt zich dan ook op een sociaal perspectief van een ideale stad en hoe de stad 'onbedeeld' voor iedereen zou moeten zijn ongeacht economische vooruitgang die bepaalde groepen met zich meebrengen. Enkele empirische studies zoals die van Mills & Price (1984) tonen aan dat werken het wonen volgt en niet andersom. Veel starters werkzaam in de creatieve sector blijken het verlangen naar een groene woonomgeving en een groot huis wel te willen opgeven voor een relatief korte reistijd tot hun werk. Dit is tegenstrijdig met de meeste klassieke locatietheorieën waarbij werknemers zich vestigen op plekken waar er werk te vinden is. Nu trekken bedrijven dus eerder naar plekken die voor de hoogopgeleide creatievelingen aantrekkelijk is om te wonen of in de buurt van dergelijke steden. De creatieve starters willen die ruimte dus wel opgeven, maar eisen daar wel iets voor terug. Namelijk de voordelen van stedelijke attracties die passen binnen hun gewenste *lifestyle*.

Op die manier volgt wonen vervolgens weer de aanwezige woonattracties (Marlet, 2009, p. 57). Met de aanvulling van dit gegeven, wordt de *human capital* theorie verder gespecificeerd tot de creatieve klasse en haar motieven zich in een bepaalde stad te vestigen. Florida (2003) noemt dit het *creative capital* in plaats van het *human capital*. Wanneer een stad dus een gunstig vestigingsklimaat heeft voor de creatieve klasse, dan zullen er meer creatieve starters richting die stad trekken en daar een positieve invloed hebben op de sociale en economische gesteldheid van die stad, zo zegt hij. Deze klasse bundelt zich graag op plekken met gelijkgestemden (Glaeser & Kolko, 2001). Hier kunnen de creatieve geesten gemakkelijk en snel ideeën uitwisselen in hippe koffietentjes of restaurants, een wandeling maken met de kinderen in het stadspark of hun boodschappen doen in de bio-supermarkt om de hoek. Op een vergelijkbare, speelse wijze omschrijft Marlet (2009) het ideale beeld van jonge creatieve starters in een ideale stad. Deze 'gegentrificeerde' *way of life* ziet men in vele steden wereldwijd terug (Lees, Slater, & Wyly, 2008). Hoogopgeleiden lijken namelijk veel meer interesse te hebben in stedelijke attracties (Marlet, 2009, p. 305). Ze verdienen meer geld en zijn ook bereid een groter deel van hun inkomen te reserveren voor culturele uitstapjes etc. Hierdoor vestigen veel culturele instellingen, zoals theaters en schouwburgen, zich in grote steden, waar deze doelgroep voornamelijk woonachtig is. De startende hoogopgeleiden en stedelijke attracties trekken elkaar als het ware aan.

Los van de economische aantrekkingskracht van de stad, hebben dus ook sociale aspecten een grote invloed in de vestigingskeuze van deze starters. De creatieve klasse die in de steden wil wonen moet zich op zijn gemak voelen. Zojuist werd het begrip tolerantie al genoemd. Dit is volgens Florida (2002) van cruciaal belang in het aantrekken van jonge creatieve starters. Creatieve en talentvolle starters, die zeer gewild zijn in grote steden, worden door Marlet (2009) getypeerd als individualistische, eigenzinnige mensen die een plek zoeken waar zij zichzelf kunnen zijn. Er bestaat dan ook een grote correlatie tussen tolerantie en diversiteit enerzijds en een florerende, stedelijke economie anderzijds. Wederom onderstreept dit de wederzijdse complementariteit van zowel sociale als economische factoren in het schetsen van een 'ideale' stad.

'The Just City' en 'Right to the City'

Naast theorieën die vooral gebaseerd zijn op locatiekeuze zijn er ook diverse wetenschappers die theorieën hebben ontwikkeld over wat een ideale stad zou moeten zijn op solidaire aspecten. Steden zijn nu eenmaal grote samenvoegingen van mensen die dicht op elkaar leven. Hierdoor mixen zich op bepaalde plekken allerlei diverse bevolkingsgroepen met elkaar. Rijk/arm, allochtoon/autochtoon, jong/oud etc. Deze mensen moeten allemaal met elkaar samenleven en zorgen dat dit op een veilige en vertrouwde manier gebeurt. Enkele wetenschappers zoals Susan Fainstein en Henri Levebvre beschreven in het verleden enkele theorieën over hoe zij een stad als 'ideaal' beschouwen. Echter is de term 'ideaal' hier niet helemaal op zijn plaats. Zojuist werd al beschreven dat zowel economische als sociale factoren tezamen ervoor zorgen dat een stad als 'ideaal' beschouwd wordt. Fainstein gebruikt echter de term 'Just City' in haar theorie. In deze theorie zet ze uiteen hoe stedelijk beleid eerlijk en onbedeeld is voor al haar inwoners en derhalve een goede sociale basis vormt in het zijn van een ideale stad. Fainstein staat bekend als een kritisch denker tegenover traditionele *urban planning*. Ze uit openlijk haar kritiek op invloedrijke auteurs zoals de zojuist vaak geciteerde Richard Florida. Volgens Fainstein zijn auteurs als Florida de belichaming van het neoliberale denken omtrent stedelijk beleid (Lupi, 2010, p. 69). Fainstein benadert steden namelijk meer vanuit een sociaal-maatschappelijk oogpunt. In haar meest bekende werk '*The Just City*' uit 2010, beschrijft Fainstein haar optiek over het vormen van een rechtvaardige stad. Ze doet dit door 'rechtvaardigheid' in stedelijk beleid uiteen te zetten in drie belangrijke criteria. Deze drie criteria zijn: *Equity* (gelijkheid), *Democracy* (democratie) en *Diversity* (diversiteit) (Fainstein, 2010). In haar werk legt ze vooral de nadruk op de gelijkheid van burgers in steden. Om te komen tot een rechtvaardige stad moet er volgens Fainstein dus geen verschil bestaan tussen diverse bevolkingsgroepen. Ongeacht ras, leeftijd, inkomensklasse etc.

Hierin lijkt het dus dat ze de mening van Florida (2002), zoals omschreven in de vorige sub-paragraaf, deelt. Echter verschillen ze in mening wat betreft de inkomensongelijkheid. Florida (2002) constateert slechts een inkomensongelijkheid in steden met betrekking tot bijvoorbeeld centraal wonen en het bewonen van authentieke huizen, terwijl Fainstein

(2010) zich fel uitspreekt tegen deze *inequality*. Volgens haar kan een stad dan ook nooit volledig rechtvaardig zijn wanneer er sprake is van stedelijk beleid dat zich aanpast op inkomensverschillen in een stad. Uitermark (2009), die een artikel schreef over de neoliberalisering in de stad Amsterdam, stelt dan ook vast dat een stad derhalve nooit in zijn geheel rechtvaardig kan zijn, waar ook ter wereld (Uitermark, 2009, p. 351). Maar sommige steden, zoals Amsterdam volgens Uitermark (2009), komen wel meer in de buurt van dit abstracte ideaalbeeld en zijn daarom 'rechtvaardiger' en wellicht dus ook 'idealer'. In *The Just City* beoordeelt Fainstein Amsterdam als een stad waarin vele inwoners gelijke kansen hebben. Amsterdam heeft, in vergelijking tot andere grote westerse steden wereldwijd, een groot aandeel sociale huurwoningen. Hierdoor nemen de verschillen in woonlocaties tussen rijk en arm in Amsterdam af. Zeker wanneer vergeleken met London en New York, de andere twee cases uit haar boek (Maroufi, 2012, p. 428). In deze metropolen is het woonaanbod namelijk volledig in handen van particulieren en is insluiting van lagere-inkomensgroepen in alle delen van de stad vrijwel onmogelijk.

Daarnaast benoemt Fainstein in haar werk het belang van een goede democratie voor een rechtvaardige stad. Er moet een mogelijkheid bestaan tot bestuurlijke inspraak voor bewoners. Ze moeten mee kunnen denken met het stedelijk beleid en een klankbord hebben voor hun opvattingen. Er moet volgens Fainstein (2010) een model zijn van *Governance* in plaats van *Government*, wat inhoudt dat bewoners mee mogen beslissen in beleidsvoering door middel van bijvoorbeeld gemeenteraadsverkiezingen. Dit verschil wordt ook weleens geduid in de termen *Top down* v.s. *Bottom up*. Waarbij *Bottom up* planning democratischer is dan *Top down* planning, omdat hier vanuit de burger participatie bestaat omtrent vorming van beleid in plaats van wet- en regelgeving die hen van 'bovenaf' wordt opgelegd (Healey, 2007).

Wederom komt het veelgenoemde begrip van diversiteit terug. Zo ook in de theorie van Fainstein (2010). Ze benoemt het belang van een grote diversiteit in zowel populatie als aangeboden diensten in de mate van rechtvaardigheid van een stad (Maroufi, 2012, p. 428). Uit meerdere bronnen wordt dus bevestigd dat een grote diversiteit in bewoners een stad ten goede komt.

Tot slot is ook 'The Right to the City' een tegengeluid tegen neoliberal stadelijk beleid en de vergaande liberalisering van bijvoorbeeld de vastgoedmarkt. Aan het einde van de jaren 90' vonden er wereldwijd demonstraties plaats tegen de WTO (World Trade Organisation) (Purcell, 2002, p. 99). Er werd namelijk gevreesd dat de macht wereldwijd steeds meer werd toebedeeld aan enkele grote instituties. Hiermee zou het volk ontheven worden uit haar soevereine positie en daarmee haar zelfbeschikkingsrecht verliezen. Er werd in die tijd dan ook heftig gedemonstreerd tegen neoliberalisering en het daarbij groeiende belang van kapitaal. Zo verenigden ook enkele wetenschappen zich op wereldwijde schaal. Zowel geografen, stadelijk beleidsmakers als politiek economen bekommerden zich over wat zij noemden: '*the disenfranchisement of the mass of people*' (Purcell, 2002, p. 99). Hiermee doelden zij dus op het feit dat de mate van *Urban Democracy* afneemt en stedelingen steeds minder te zeggen hebben over de richting die zijn of haar stad in slaat. Hierbij wordt de macht namelijk steeds centraler geregeld. Een vooraanstaand filosoof en socioloog genaamd Henri Lefebvre was hen voor en betwijfelde in zijn werk van 1968 genaamd '*La droite á la Ville*' (*The Right to the City*), al of het recht van het volk nog wel echt bij het volk lag. In zijn ogen was een 'ideale stad', namelijk een stad waarin het recht bij burgers lag en op democratische wijze was verkregen. Dit neomarxistisch gedachtegoed vindt men terug door het grootste deel zijn werken. Lefebvre was er nooit op uit om een volledig antwoord of alternatief te geven tegen neoliberal gedachtegoed. Hij opperde slechts nieuwe kritische inzichten in wat hij beschouwt als een 'ideale stad'.

Theorieën omtrent het sociaaldemocratische perspectief tonen hiermee aan van groot belang te zijn in het vormen van een ideale stad. Wanneer een stad bepaalde bevolkingsgroepen uitsluit, een niet-inclusief beleid voert en enkel gericht is op economische vooruitgang, zal zij niet kunnen voldoen aan de criteria van een ideale stad. Het is dus van belang om beide doelstellingen (economische vooruitgang en sociale inclusiviteit) in acht te nemen.

2.2 Neoliberalisering op de Amsterdamse vastgoedmarkt in historisch perspectief

Dat de Amsterdamse vastgoedmarkt een turbulent karakter heeft, kwam al naar voren in de inleiding van deze scriptie. Diverse nieuwsartikelen onderstrepen de recente maatschappelijke relevantie van het probleem. Want het wordt zowel binnen als buiten Amsterdam, gezien als een probleem. De oververhitting van deze huizenmarkt is tekenend voor zowel de huidige economische tijd, met een woningmarkt die landelijk weer aantrekt, als recente sociale veranderingen die te maken hebben met een transitie in woonwensen. Deze komen beiden overeen met het gegeven theoretisch raamwerk uit de eerste paragraaf van dit hoofdstuk. Wanneer het gaat over de Amsterdamse markt, zijn de relatief recente schommelingen uit deze 'woningcrisis' te plaatsen binnen een historisch tijdsbestek van enkele decennia. Zoals Fainstein (2010) al opmerkte in haar werk 'The Just City' is Amsterdam volgens haar maatstaven op mondiale schaal een zeer solidaire stad naar de lagere sociaaleconomische klasse. Amsterdam kent namelijk een hoog aandeel sociale huurwoningen, bestemd voor de Amsterdammer met een kleine portemonnee. Hiermee voldoet de stad gelijk aan twee van haar drie vooropgestelde eisen in aanloop naar een 'Just City', namelijk Diversity en Equity. Door ook de lagere sociaaleconomische klassen op te nemen in bijvoorbeeld centralere delen van de stad, worden de kansen op een goede woonplek voor alle inwoners van Amsterdam genivelleerd. Er ontstaat zo een *meer gelijkwaardige* en *meer diverse* populatie, precies zoals Fainstein (2010) dat omschrijft.

Toch vallen er kanttekeningen te plaatsen bij deze optimistische visie door Fainstein. Haar gekozen methodiek is ten eerste discutabel, omdat ze slechts op één punt in de geschiedenis een meting heeft gedaan (Maroufi, 2012). Daarbij is Fainstein een buitenstaander als het gaat om het ervaren van de Nederlandse, laat staan Amsterdamse woningmarkt. Ze heeft geen transformatie in de geschiedenis gevolgd en kan daaruit dus niet een gefundeerd oordeel vellen. Wanneer de recente geschiedenis van de Amsterdamse huizenmarkt namelijk wordt gevolgd, is er in de laatste paar decennia een sterke commodificering te zien in de sociale woningvoorraad. Justus Uitermark (2009) geeft in zijn artikel '*An in memoriam for the just city of Amsterdam*', duidelijke kritiek op recente neoliberale besluitvorming in zijn stad. Hij legt uit hoe de stad de laatste jaren op sociaal

vak in verval is geraakt en hoe Amsterdam een transitie doormaakt van een sociaaldemocratische naar meer economisch liberale stad. In aanvulling op het artikel van Uitermark, geeft ook UvA-collega Justin Kadi (2012) een historische analyse met betrekking tot neoliberalisering van de Amsterdamse huizenmarkt. Hierin legt hij kort uit welke veranderingen de stad heeft doorgemaakt en welke gevolgen deze hebben gehad en kunnen hebben op de sociale structuur van de stad.

Er dient eerst een theoretisch (historisch) kader opgesteld te worden, alvorens er onderzoek verricht kan worden om een schijnbare paradox, zoals opgesteld in hoofdstuk 1, te achterhalen. Het past zo binnen het conceptueel model dat gegeven wordt in paragraaf 3. Daarom zal deze paragraaf een wetenschappelijke verklaring, maar vooral beschrijving geven van de ontwikkelingen binnen de Amsterdamse woningmarkt over de laatste decennia. Hierop volgt dan ook geen diepgaande analyse. Deze volgt pas na het doen van het daadwerkelijke onderzoek. Deze paragraaf dient slechts als bijdrage aan de analytische bril waarmee de probleemstelling tijdens het onderzoek bekeken zal worden. In deze sectie zal eerst de opkomst van de sociale woningmarkt worden besproken. Uitgelegd wordt waarom sociale huur zo sterk in opkomst was en hoe deze vorm kreeg door de overheid. Hierna kende de woningmarkt een kentering in haar karakter. Er ontstond steeds meer een discours omtrent het bezitten van een eigen huis en botste hier met de massale opzet van sociale huurwoningen. Boelhouwer & Priemus (1990) hebben een goede wetenschappelijke bijdrage geleverd in het verklaren van dit veranderde discours en haar bijbehorende neoliberalisering in de woningmarkt. Tot slot zal de commodificering van de woningmarkt worden toegelicht en wordt een opening geboden tot het voeren van diepte-interviews.

2.2.1. De opkomst van sociaal huren in Amsterdam

Sociaal huren zoals dat vandaag de dag nog altijd bestaat, vind haar oorsprong bij de invoering van de woningwet uit 1901. *'De Woningwet van 1901 is het raamwerk van de woningbouwcorporaties die wij nu kennen.'* (Huurlersvereniging Amsterdam, 2016, p. 8). Deze wet werd ingevoerd naar aanleiding van de erbarmelijke omstandigheden waarin veel

mensen in die tijd woonden. Vaak was het de arbeidersklasse in de grote steden die hier de dupe van werd. Met invoering van de woning- en gezondheidswet in 1901 legde het kabinet Pierson de basis voor betere en gezondere volkshuisvesting. Na invoering van deze wet, was het voor het eerst in de geschiedenis mogelijk voor particuliere instellingen om in aanmerking te komen voor jaarlijkse voorschotten vanuit de overheid voor het bouwen van huizen die voldeden aan de opgestelde woningeisen zoals opgesteld in de woningwet (NTR, 2005). Deze instellingen, die later corporaties genoemd worden, dienen echter wel eerst goedgekeurd te worden door de overheid. Argument hiervoor is, dat enkel en alleen de instellingen die bouwen in het belang van volkshuisvesting, goedgekeurd worden en daarvoor kapitaal uitgekeerd krijgen door de overheid. Middels de maandelijkse betalingen van de huur, konden de corporaties de overheid vervolgens weer terugbetalen. Door deze maatregelen bemoeit de overheid zich voor het eerst in de geschiedenis direct met de Nederlandse volkshuisvesting.

Na de Tweede Wereldoorlog kende Amsterdam, zoals de rest van Nederland, een hoge woningnood. Oorzaken hiervan waren de vernietiging en beschadiging van de bestaande woningvoorraad en de babyboom van de jaren '50 (Huurdersvereniging Amsterdam, 2016, p. 9). Er was met name in de grote steden behoefte aan grote aantallen sociale volkshuisvesting. De woningbouwcorporaties kregen landelijk een publieke taak toegewezen door de overheid. De inbedding in deze publieke taak had plaats in een tijd waarin een discours heerste van de maakbare samenleving. Sociale tekorten binnen de maatschappij waren enkel op te vangen door de overheid en moesten dan ook geïnitieerd worden vanuit het Rijk. Als gevolg van de Tweede Wereldoorlog moesten er met weinig financiële middelen zoveel mogelijk woningen uit de grond gestampt worden. Deze staan later bekend als de 'Na-oorlogse woningen' (Bijddendijk, 2009, p. 4&5). Deze woningen werden gebouwd volgens de CIAM-gedachte van Le Corbusier, die een steeds grotere nadruk impliceert in een onderscheid tussen wonen, werken en recreëren (Louw, 1999, p. 3). Resultaat hiervan waren grote, kale appartementencomplexen in de wijken van Amsterdam Nieuw-West, Amsterdam Zuidoost en Amsterdam Osdorp. Maar later, midden jaren '70 vinden ook in de meer centrale gebieden van Amsterdam herstructureringen en renoveringen plaats die bestaande historische panden in de binnenstad moesten

opknappen en ze beschikbaar maakten voor sociale huur. Zo werd het ook voor de lagere sociaaleconomische klassen mogelijk om in het centrum van Amsterdam te wonen. Het maakt de stad solidair, zo ook vindt Fainstein (2010). Uitermark (2009) plaatst hier echter zijn vraagtekens bij en benoemt de neoliberalisering in de vastgoedmarkt van Amsterdam, welke aan bod komt in de derde sub-paragraaf.

2.2.2. Een veranderend discours omtrent woningbezit in Nederland

Na de bouw en inzet op de groei van de sociale huursector in Nederland, en dus ook Amsterdam, vond er in het begin van de jaren '60 een verandering plaats in het heersende discours omtrent wonen. Waar men vlak na de oorlog vooral zo snel mogelijk de woningvoorraad wilde vergroten middels de bouw van sociale huurwoningen, klonk er in het begin van de jaren '60 een steeds harder geluid voor het eigenwoningbezit. Hiervoor geven Boelhouwer & Priemus (1990) en Elsinga (1994) enkele historische verklaringen. Ten eerste is het wel of niet stimuleren van eigenwoningbezit een debat dat al enkele decennia speelt in de Nederlandse politiek. Ze gaat gepaard met veranderingen in de conjunctuur; zo stellen Boelhouwer & Priemus (1990, p. 116). Wanneer het economisch goed gaat streeft de overheid naar een zo klein mogelijke rol en wenst daarmee eigenwoningbezit te stimuleren. Echter, wanneer het economisch slechter gaat, zullen meer mensen beroep doen op de - al dan niet sociale- huursector. Dan is een grotere rol van de overheid vaak meer gewenst. Toch zette de overheid dus rond het begin van de jaren '60 al langzaam in op een stimulans van het eigenwoningbezit.

Ze deed dit om de economische ontwikkeling en zelfstandigheid van de burger te bevorderen, ook in de economisch lagere klassen van de samenleving. Wanneer mensen namelijk eigenaar worden van een woning, zo is de gedachte, sparen ze als het ware voor de oude dag door aflossing van een hypotheek. Dit is beter dan wanneer men zou huren en als het ware iedere maand een vast bedrag zou betalen zonder eigenaar te zijn van datgene waarvoor men betaalt. Los van economische motieven kent de stimulering van het eigenwoningbezit ook enkele culturele motieven. Een eigen woning wordt vanuit cultureel oogpunt in westerse gebieden namelijk al decennia geassocieerd met welvaart (Elsinga, 1994, p. 29). Burgers uit hogere sociale klassen bezitten vaak een eigen huis en stralen

daarmee uit dat het hen goed vergaat. Dit wordt maatschappelijk gezien als een ideaalbeeld waar veel mensen een voorbeeld aan nemen. Ook een ander cultureel ideaalbeeld uit die tijd stimuleert het eigenwoningbezit, namelijk het hebben van een groot gezin. Een eigen huis wordt dan ook beschouwd als een betere basis voor de ontwikkeling van een gezinsleven, aldus Elsinga (1994).

Een eigen huis zou ook sociaal maatschappelijke voordelen moeten hebben voor bijvoorbeeld de sociale cohesie of veiligheid in een wijk. Wanneer men eigenaar is van een huis, zal men namelijk meer aandacht stoppen in het opknappen van dat huis en het onderhouden van sociale contacten in de buurt (Wergroep Eigen-Woningbezit, 1956). Het verwachte gevolg hiervan is dat de sociale controle in een wijk toeneemt. Mensen kennen elkaar beter en merken hierdoor sneller dingen op in de wijk die ongewoon zijn.

De stimulering van het eigenwoningbezit kent haar weerklink binnen zowel de sociaaldemocratische als de liberale kant van de politiek. Toch verschillen zij sterk in de wijze waarmee zij dit willen doen. Zo benoemen de sociaaldemocraten vooral het belang van een verlaging van kosten rond een eigen woning, zodat ook de sociaaleconomische lagere klassen voor een vrije keuze staan omtrent het huren van een huis of het kopen van een huis. Aan de andere kant van het politieke spectrum vinden we rond de jaren '90 de liberalen/christendemocraten. Zij pleitten meer voor een sterkere onafhankelijkheid van de corporaties (Boelhouwer & Priemus, 1990). De volkshuisvesting moest marktgerichter, vonden zij. De overheid diende zich volgens hen dan ook sterker terug te trekken op dit gebied. Onder leiding van staatssecretaris volkshuisvesting Heerma (christendemocraat) werd er in 1989 dan ook sterk ingezet op de onafhankelijkheid van de corporaties (Boelhouwer & Priemus, 1990, p. 115), tegen het zere been van de sociaaldemocraten. In eerste instantie werd de toegankelijkheid tot het kopen van een eigen huis niet zozeer vergroot, maar werd de overheidsbemoeienis in de sociale huursector juist verkleind. De distantiëring door de overheid werkt dus niet twee kanten op, maar verkleint de dekking van de sociale huursector. Later werd met invoering van de hypotheekrenteaftrek dan ook nog eens de toegankelijkheid tot het kopen van een huis vergroot. Dit komt door het feit dat het nemen van een hypotheek nu gemakkelijker en aantrekkelijker is dan voorheen. De

hypotheekrente wordt middels deze regeling immers een grote aftrekpost op het belastbaar inkomen. (Sociaal) huren werd hiermee dus minder aantrekkelijk gemaakt. Hierdoor kende de sociale huursector een enorme krimp en haar relevantie werd vanuit de overheid steeds meer in twijfel getrokken.

2.2.3. De (re)commodificering van de Amsterdamse huizenmarkt

In navolging op het veranderende discours omtrent woningbezit en de massale stimulering van het eigenwoningbezit veranderde de rol van de overheid binnen de landelijke volkshuisvesting. De corporaties moesten zelfstandiger worden en meer op eigen benen staan, zo was de heersende gedachte. Zeker een afname van het aantal huurders en vermeende bouwfraude binnen de top van de corporaties deden het vertrouwen in de relevantie van deze sector sterk dalen. Het was, geheel in lijn met het liberale gedachtegoed, volgens de overheid niet langer nodig om subsidies te verstrekken aan deze corporaties. De eerdergenoemde staatssecretaris Heerma kwam vanaf 1989 met zijn nota *'Volkshuisvesting in de jaren '90'* (Huurdersvereniging Amsterdam, 2016, p. 13). Doel hiervan was het financieel onafhankelijk maken van de corporaties en een decentralisering van het takenpakket wat toen nog bij de overheid lag. De overheid nam sinds de nota van Heerma in 1989 dan ook steeds meer afstand van de corporaties, en de relatie met betrekking tot subsidies vanuit de overheid richting de corporaties veranderde dan ook drastisch. Alle subsidies werden nauwkeurig bekeken en in 1993 kwam Heerma met de belangrijkste stap in het financieel onafhankelijk maken van de corporaties. Dit deed hij doormiddel van het *'bruteringsakkoord'*. Dit akkoord houdt in dat de overheid alle openstaande subsidies in een keer aan de corporaties uitkeert. Hier staat tegenover dat ook alle schulden van de corporaties aan de overheid in een keer worden afbetaald. De twee bedragen worden dus als het ware tegen elkaar weggestreept (Huurdersvereniging Amsterdam, 2016, p. 15). Vanwege de hoge huurprijzen en relatief lage rente in die tijd, kwamen de meeste corporaties hier redelijk neutraal uit. De overheid hield zich enkel nog bezig met haar 'stedelijke vernieuwing' en 'grote stedenbeleid'. Los daarvan werden er dus geen subsidies meer uitgekeerd aan de corporaties. Dit houdt in dat vanaf dat moment de corporaties een dusdanig beleid moesten voeren waarmee zij het hoofd financieel boven water kunnen houden.

Een van de voornaamste manieren waarop zij dit doen is door uiteindelijk op grote schaal woningwetwoningen (sociale huurwoningen) te gaan verkopen. De gedachte is dat er op dat moment genoeg is gebouwd om in de landelijke woningnood te voorzien en dat het tijd wordt dat mensen er nu ook daadwerkelijk gaan wonen en zich gaan settelen. De kreet: *'van bouwen naar wonen'* die in het leven werd geroepen in de nota *'Volkshuisvesting in de jaren '90'*, onderstreept deze gedachte (Boelhouwer & Van Weesep, 1988, p. 422). Vanaf 1990 is er eerst op kleine schaal getest met het verkopen van deze woningwetwoningen. Er werd met deze verkoop een hoop geld verdiend door de corporaties en het verhandelde vastgoed belandde hiermee in de handen van veelal particuliere investeerders. Wat de gevolgen hiervan waren voor de sociale structuren in deze wijken, werd nauwlettend in de gaten gehouden door diverse onderzoekers zoals Boelhouwer & Van Weesep (1988). Het betrof hier vaak wijken met een lagere sociaaleconomische klasse, waardoor het van extra belang was dat de gevolgen van dergelijke verkopen gemonitord werden. Deze wijken vereisen extra aandacht als het aankomt op transitie binnen de sociale cohesie en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Uit onderzoek van de bovengenoemde heren kwam naar voren dat er op de korte termijn direct een differentiatie optrad tussen kopers en huurders (Boelhouwer & Van Weesep, 1988, p. 424). De sociaal kwetsbare groepen wisten bij verkoop van woningwetwoningen moeilijker de weg te vinden naar de koopmarkt, vaak vanwege het feit dat zij geen langdurige betaalverplichting konden aangaan. De toegang werd voor hen dus belemmerd. Ook Kadi (2012) bevestigde deze bevindingen. Dit komt duidelijk naar voren in de *summary* van zijn boek: *The neo-liberal restructuring of urban housing housing markets and the housing conditions of low-income households: An international comparison*. In dit werk vergelijkt hij de steden New York, Amsterdam en Wenen op het gebied van stedelijke huisvesting en de toegankelijkheid hiertoe. In zijn conclusie zegt hij hierover het volgende:

'The analysis of New York, Amsterdam and Vienna in Chapters 2,3 and 5, most centrally, suggests that there is a relationship between the neo-liberal restructuring of urban housing markets and deteriorating housing conditions for low-income households. It finds that in three cities in highly diverse welfare and housing regulation contexts, housing reforms at

different scales have pressured the decommodified housing stock since the beginning of the 1990s. This has translated into rising rents and the loss of inexpensive units that are easily accessible for households with limited financial resources. Income developments, meanwhile, have only been moderate for low-income households in the three cities, creating problems for these households to find affordable housing.' (Kadi, 2012, p. 3)

Dit citaat bevestigt de relatie tussen een institutionele belemmering enerzijds en een bemoeilijkte toegang tot de stedelijke woningmarkt anderzijds. In het artikel benoemt Kadi (2012) vooral de armere huishoudens voor wie het lastiger wordt om de woningmarkt, van in dit geval Amsterdam, te betreden. Maar ook voor de jonge starters in de middenklasse wordt deze toegang belemmerd, zegt hij. Vanwege de hoge mate van immobiliteit binnen de Amsterdamse sociale huursector en de krimpende woningvoorraad voor huurders, wordt voor deze groep de toegang ook bemoeilijkt. Hierover meer in de analyse van hoofdstuk 4. Toch wordt in internationaal perspectief ook met lof gesproken over Amsterdam. Zo kent de lagere sociale klasse in Amsterdam, in vergelijking tot diezelfde klasse in New York, een hogere mate van huurdersrechten en -bescherming. Het lijkt er hiermee op dat de middenklasse vervolgens ook hard wordt getroffen (Kadi, 2012, p. 7). Zoals reeds benoemd in hoofdstuk 1, is er een grote groep starters (creatieve klasse) die staat te popelen om te verhuizen naar de 'ideale stad' Amsterdam, maar zij vallen tussen wal en schip. Ze zijn niet gelijk te typeren als een economisch lagere klasse, zij staan nog maar aan het begin van hun carrière; iets wat impliceert dat het hen dan nog ontbreekt aan de juiste financiële middelen om toetreding tot de stedelijke vastgoedmarkt te realiseren. Ook hierover meer in de analyse van hoofdstuk 4.

Deze bevindingen brengen ons direct terug bij de 'Just City' van Fainstein zoals eerder benoemd in deze scriptie. *Equity* en *Diversity* dreigen in gevaar te komen bij het 'vermarkten' van de Amsterdamse woningmarkt, zo zegt Uitermark (2009). Hij onderstreept de teloorgang van een eens '(h)eerlijke stad' om in te wonen.

Uitermark benoemt net als Kadi (2012) en Boelhouwer & Van Weesep (1988) dat het neoliberale beleid van de overheid vooral de huishoudens met een kleine portemonnee

treft. Volgens hem legitimeert de overheid haar beleid met diverse beleidsdoelen. Een van die doelen is het 'sociaal mixen' van nu vaak uniforme wijken. Overheid en woningcorporaties spreken sinds eind jaren 80' van een vaak te homogene (sociale huur)wijk en hopen dat dit type wijk een meer divers karakter krijgt, wanneer zij delen van haar woningvoorraad privatiseren (Uitermark, *An in memoriam for the just city of Amsterdam*, 2009, p. 355). Zoals eerder vermeld in deze scriptie is de woningvoorraad volgens de gemeente Amsterdam ongelijk verdeeld in verhouding tot de inkomensklassen in de stad (figuur 1). Door de sociale huurmarkt deels te privatiseren hoopt de overheid deze scheve verdeling beter te corrigeren. Echter blijkt dat het aantal scheefwoners niet substantieel is afgenomen in de afgelopen twintig jaar (Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord, 2008). Uitermark vindt dan ook dat de overheid moet stoppen met het verzinnen van 'smoesjes' en beter eerlijk kan zeggen dat de stedelijke hervernieuwing is gericht op het aantrekken van de hogere economische klassen; zogenoemde state-led gentrification. Ze moet eerlijk toegeven dat ze de gelijkheid en toegankelijkheid van de stad in de uitverkoop heeft gezet (Uitermark, *An in memoriam for the just city of Amsterdam*, 2009, p. 357). Met de 'recommodificering' van de sociale woningvoorraad in Amsterdam, raakt de stad steeds meer gepolariseerd volgens Uitermark. Waar het overheidsbeleid uit de jaren '60 tot en met de jaren '80 er op gericht was te zorgen voor een sociale mix en een eerlijke toegang tot de stad, is het neoliberale beleid van de jaren '90 er juist op gericht om de hoogste inkomensklassen naar de stad te trekken. Sociale inspraak en dus de mate van *Urban Democracy* nemen af. Politiek activistische groeperingen zoals men die kent uit de jaren '80 kennen niet langer hun momentum om in te grijpen via protest. Neoliberalisme dringt stukje bij beetje door in vrijwel alle markten van de samenleving, zo ook de woningmarkt. Het lijkt wel of burgers dit steeds weer accepteren zonder in actie te komen. Vandaar de toepasselijke titel voor Uitermark's artikel: *An in memoriam for the just city of Amsterdam*.

2.3. Conceptueel Model + operationalisatie



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

In de bovenstaande figuur is het theoretisch raamwerk uit hoofdstuk 2 schematisch weergegeven. Een conceptueel model dient ervoor om kort en bondig een analytische bril op te stellen van waaruit een onderzoeker zijn onderzoek zal gaan voeren (Verschuren & Doorewaard, 2007). Alle theorie uit hoofdstuk twee tezamen vormen een theoretische basis voor het voeren van de diepte-interviews en het analyseren van beleidsstukken. Het is nu duidelijk hoe het onderzoeksobject en bijbehorende sociale processen in de huidige literatuur beschreven worden.

In dit conceptueel model staat de 'de ideale stad' uiteraard centraal. Deze wordt gevormd door een combinatie van zowel sociale, als economische factoren. Beide uitgelegd aan de hand van een sociaaldemocratisch- en liberaal economisch analytisch kader. Als gevolg van de door Florida (2002) omschreven 'Rise of the Creative Class' neemt de druk op deze 'ideale stad' steeds verder toe. Toch bestaat er, onder invloed van een sterke neoliberalisering in de huizenmarkt, een paradox tussen de ideologie van een ideale stad en het huisvesten van die klasse die een stad ideaal maakt, de hoogopgeleide/creatieve starter in Amsterdam. Vanuit dit theoretisch raamwerk kan worden onderzocht waarom deze paradox bestaat, welke sociale gevolgen dit heeft voor die startende klasse en welke aanpassingen nodig zijn om de impasse op te heffen.

3. Methodologie

In het derde hoofdstuk van deze thesis wordt de methodologie van dit onderzoek besproken. In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk (3.1) zullen de belangrijkste, en voor dit onderzoek meest relevante, onderzoeksstrategieën aan bod komen. In de tweede paragraaf zal dieper worden ingegaan op de gekozen strategie door het relevante onderzoeksmateriaal te analyseren.

3.1 Onderzoeksstrategie

Het kiezen van de juiste onderzoeksstrategie wordt door Verschuren en Doorewaard (2007) beschouwt als de meest bepalende beslissing bij het maken van een technisch ontwerp voor je onderzoeksproject. De methoden van je onderzoek vormen de basis voor valide en betrouwbare onderzoeksresultaten. Er bestaat volgens Vennix (2011) een verschil tussen validiteit en betrouwbaarheid. Validiteit vertaald welke waarde de gevonden data hebben met betrekking tot je onderzoek. Dus wordt er wel echt onderzocht wat onderzocht moet worden? Of wordt er, als het gevolg van een matige onderzoeksstrategie, te veel gefocust op het verkeerde onderzoeksobject? Een juiste strategie is dus van belang om tot passende antwoorden op je onderzoek- en deelvragen te komen. Betrouwbaarheid van een onderzoek houdt niet alleen in dat de juiste strategie gekozen wordt, maar ook dat deze op een zo goed en nauwkeurig mogelijke manier worden uitgevoerd. Hierin staat precisie centraal. Worden dezelfde onderzoeksresultaten behaald wanneer een andere onderzoeker volgens het geschetste stappenplan te werk gaan? Het antwoord dient hier 'ja' te zijn, wanneer men een betrouwbaar onderzoek wil uitvoeren. Hierdoor worden eventuele *biases* van de onderzoeker met betrekking tot het onderzoeksobject zoveel mogelijk vroegtijdig geëlimineerd.

Een onderzoeksstrategie is *'een geheel van met elkaar samenhangende beslissingen over de wijze waarop u het onderzoek gaat uitvoeren'* (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 159). Voor de juiste keuze van een strategie is het van groot belang dat deze een goede aansluiting heeft bij de centrale vraagstelling van een onderzoek. In dit geval:

Hoe valt de paradox te verklaren tussen het creëren van 'de ideale stad' enerzijds en de institutionele belemmeringen in het vastgoed beleid van Amsterdam anderzijds?

Een eerste belangrijke vraag die gesteld moet worden binnen het schetsen van een technisch onderzoeksontwerp is of er in de *breedte* of in de *diepte* onderzoek verricht dient te worden (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 160). Wanneer er in de breedte onderzoek gedaan wordt, richt de onderzoeker zich meer tot de generaliseerbaarheid van zijn data. Hiermee wil hij een uitspraak doen over een populatie en zijn onderzoeksvraag dus *inductief* benaderen. Dit breedteonderzoek kent vaak een kwantificering van de data. Dat houdt in dat de bruikbare informatie schuil gaat in cijfers, tabellen, formules en statistische toetsen die het resultaat kunnen zijn van een *survey*. Er kan zo over een fenomeen een uitspraak worden gedaan die betrekking heeft op een relatief grote groep onderzoeksobjecten (n).

Wanneer er wordt gekozen voor een diepteonderzoek, dan wil de onderzoeker een gefundeerde opvatting doen over één of een kleine afgebakende groep onderzoeksobjecten. Hierbij kan hij zijn bevindingen niet generaliseren naar de populatie, maar kan hij wel een gedetailleerd en specialistisch oordeel vellen over een bepaald fenomeen in de empirie. Bij dit type onderzoek is een kwalificeerbaarheid van data meer van toepassing. Hierbij horen meer verbale en beschrijvende vormen van datagegevens, die bijvoorbeeld worden vergaard via het voeren van *diepte-interviews* en het doen van *document-analyse*. Binnen het scala van breedte- en diepte-onderzoek, kwantificerende- en kwalificerende benadering onderscheiden Verschuren en Doorewaard (2007) een vijftal belangrijkste strategieën. Een survey, het experiment, een casestudy, een gefundeerde theoriebenadering en een bureauonderzoek.

Met betrekking tot dit onderzoek wordt er meer ingegaan op de diepte van het fenomeen. De doelstelling van het onderzoek stelt immers een bijdrage te willen leveren aan de theorievorming omtrent neoliberalisering in de Amsterdamse huizenmarkt. Dit veronderstelt dat er over het ene fenomeen (het onderzoeksobject), meer informatie gewenst wordt om daar vervolgens gefundeerde uitspraken over te kunnen doen. Generaliseerbaarheid van gevonden onderzoeksresultaten is hier dus niet het doel en sluit een breedte benadering daarmee uit. Daarnaast is vanwege het kwalitatieve karakter van dit onderzoek een kwantificerende benadering ook uitgesloten. Er wordt gewenst gedetailleerde data te vergaren over de huidige problematiek binnen de Amsterdamse huizenmarkt en hoe dit een paradox vormt met het 'ideale stad' beleid van de gemeente (Gemeente Amsterdam, 2009). Vanwege het feit dat er geen bevindingen gewenst worden met betrekking tot een populatie is een kwantitatieve benadering niet van toepassing. Cijfers en grafieken kunnen wel dienen ter ondersteuning van kwalitatieve, beschrijvende data. Maar, kwalitatieve data geven veel meer informatie over het fenomeen dat onderzocht wordt.

Hierdoor is een case study een goede onderzoeksstrategie om antwoorden te krijgen op de gestelde onderzoeksvraag en de daaruitvolgende deelvragen. In een case study worden namelijk alle nuances van een bepaald fenomeen in diepte, kwalitatief onderzocht. Ze wordt afgezet tegen context en geplaatst in een breed spectrum van diverse actoren, belangen en gebeurtenissen door de tijd heen (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 163). Een case study is een kwalificerende benadering die een sterke afbakening rond één onderzoeksobject kent. De naam zegt het al. Je onderzoekt één specifieke case en gaat daar diep op in. Door het onderzoek te richten op Amsterdam, kan er al een hele berg aan literatuur omtrent dit thema worden omzeilt, omdat deze zich op andere casussen richten. Hierdoor is de gestelde doelstelling van dit onderzoek beter haalbaar, gelet op de geringe tijd die ervoor staat.

Binnen een case study wordt getracht zoveel mogelijk informatie in te winnen over een gekozen onderwerp/thema met een daarbij horende casus. Gezien de doelstelling van dit onderzoek, het leveren van een bijdrage aan theorievorming omtrent neoliberalisering in

de Amsterdamse huizenmarkt, is een case study de perfecte strategie om deze doelstelling te halen. Het wordt vooral toegepast wanneer er een helder beeld van een fenomeen binnen een bepaalde context geschetst wenst te worden. Hierbij is relevant welke onderzoeksprocessen daarbij gepaard gaan (Saunders, Lewis, Thornhill, Booij, & Verckens, 2006, p. 129). Dit gebeurt op zowel empirische wijze, in de vorm van diepte-interviews en waarnemingen, als op niet-empirische wijze, in de vorm van document-analyse. Tussen deze wijzen van dataverzameling moet volgens Saunders et al. (2006) *triangulatie* plaatsvinden. Dit wordt ook wel bronnentriangulatie genoemd (Vennix, 2011). Bronnentriangulatie houdt in dat diverse feiten en stellingen onderling worden getoetst en elkaar waar nodig aanvullen. Wanneer dezelfde informatie wordt verkregen uit verschillende soorten bronnen, kan de validiteit van die informatie hoger gewaardeerd worden. Wanneer bepaalde gegevens bijvoorbeeld voorkomen in een nieuwsartikel en ook terugkomen in een wetenschappelijk artikel, mag ervanuit gegaan worden dat deze informatie klopt. Idealiter geschiedt perfecte validatie bij het gebruik van drie verschillende bronnen, echter blijkt dit niet altijd praktisch haalbaar te zijn (Vennix, 2011).

Tot slot onderscheidt Yin (2003) in het gebruik van de case study twee verschillende typen. Namelijk de *enkelvoudige- en meervoudige case study*. De enkelvoudige case study focust zich op een enkele 'kritieke' case en al haar bijbehorende kenmerken. Deze is vaak duidelijk te onderscheiden van de meervoudige case study. Deze richt zich namelijk op meer dan een casus en probeert onderling samenhang en verbindingen op te sporen en deze te verklaren. Gezien het feit dat in dit onderzoek de Amsterdamse huizenmarkt wordt onderzocht kan gesproken worden van een *enkelvoudige case study*.

3.2 Onderzoeksmateriaal

In deze tweede paragraaf van het methodologisch hoofdstuk, wordt dieper ingegaan op de wijze waarop het onderzoeksmateriaal wordt vergaard. Centrale vragen hierbij zijn welk onderzoeksmateriaal precies nodig is voor dit onderzoek en hoe dit verkregen kan worden.

3.2.1. Document-analyse

Zoals in het project- en theoretisch kader al duidelijk naar voren kwam, is er bijzonder veel literatuur te vinden over gentrification, neoliberalisering, de Amsterdamse huizenmarkt en zelfs zeer gefundeerde combinaties tussen deze drie. In het geval van dit onderzoek is het dus de kunst om selectief en kritisch te zijn naar de literatuur die bestudeerd wordt. Het overgrote deel van de literatuur is namelijk niet relevant voor ons onderzoek en kan alleen maar meer abstractie aanbrengen in het proces terwijl er, zoals zojuist vermeldt, juist deductief te werk moet worden gegaan. Doormiddel van een kritische document-analyse worden als het ware 'de krenten uit de pap' gehaald wat betreft bruikbare data voor het onderzoek. In het geval van de Amsterdamse huizenmarkt moet je dan vooral denken aan beleidsvisies, beleidsdocumenten en wetenschappelijke artikelen die zich richten op Amsterdam met betrekking tot huisvesting en neoliberalisering aldaar. De huidige beleidsdocumenten van bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam bieden goede handvaten voor een analyse omtrent de beleidsdoelen en visies van de stad. De gemeente Amsterdam heeft een zeer overzichtelijke website die speciaal gericht is op Onderzoek, Informatie en Statistiek (www.ois.amsterdam.nl). Op deze website zijn allerhande publicaties te vinden met betrekking tot gemeentelijke thema's en daar bijbehorende onderzoeken. Zo ook voor het thema 'wonen'. De documenten: *'Wonen in de Metropool; Woonvisie Amsterdam tot 2020'*, en *'Stedelijke ontwikkeling en wonen'* zijn daar goede voorbeelden van. Het biedt een goede inkijk in de keuken van de Amsterdamse gemeente als het gaat om woonbeleid. Daarnaast is ook de analyse van meer wetenschappelijke bronnen noodzakelijk. Zo bieden Boterman et al. (2013) een goed document die de rol van de startersklasse in Amsterdam heeft vastgelegd. Zij hebben hierbij onderzoek gedaan naar deze klasse en welke belemmeringen zij ondervindt in het betreden van de Amsterdamse woningmarkt. Ze is hiermee een cruciaal document om huidige sociale sociale transitie en stedelijk beleid te

verklaren en hier verbanden tussen te zien. Door verder goed in kaart te brengen welke relevante documenten er zijn en deze kritisch te analyseren, komt men tot de beste informatie die antwoord moet gaan geven op de onderzoeksvraag. Deze vorm van analyse heeft echter veel weg van een bureauanalyse (Verschuren & Doorewaard, 2007). Hoewel dit onderzoek veel in het teken zal staan van document-analyse, volstaat het niet om enkel uitspraken te doen op basis van die eenzijdige strategie. Dit onderwerp is nog elke dag onderhevig aan vele maatschappelijke en institutionele ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan de invoering van de woningwet in 2015. Dit maakt het onderzoeksobject zeer dynamisch en veranderlijk. Literatuur en beleidsdocumenten lopen altijd enkele maanden, al dan niet jaren, achter op de empirie. Vanwege het feit dat deze eerst nog verwerkt en beoordeeld dienen te worden (Vennix, 2011). Om zo snel mogelijk achter recente informatie te komen is het dus van belang dat er zowel theoretische data vergaard wordt via documenten-analyse als empirische data via het doen van diepte-interviews.

3.2.2. Diepte-interviews

Enkel een theoretisch bureauonderzoek is, zoals zojuist vermeld, onvoldoende. Hiermee wordt een te eenzijdig en gedateerd beeld geschetst van het onderzoeksobject. Bovendien moeten de bronnen elkaar aanvullen en de gegeven argumenten en redeneringen elkaar versterken. Hiervoor worden, aanvullend op de document-analyse, diepte-interviews uitgevoerd met enkele experts op het gebied van de Amsterdamse huizenmarkt, beleidsvorming omtrent wonen in Amsterdam, de sociale- en of vrije-huursector en recente ontwikkelingen omtrent de vrije-huursector en invoering van de woningwet. Om antwoord te krijgen op alle vragen binnen deze thema's worden de volgende personen geïnterviewd:

Wetenschapper aan de Universiteit van Amsterdam (UvA) - Cody Hochstenbach

Cody Hochstenbach is Phd aan de Universiteit van Amsterdam, afdeling Urban Geographies. Daar doet hij onder andere onderzoek naar gentrification, vastgoedbeleid en de positie van jonge starters op de woningmarkt (allen geconcentreerd op de steden Amsterdam en Berlijn). Hochstenbach is de auteur van enkele leidende artikelen en verslagen in deze scriptie, zoals: *'Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters (2013)'; Starters in Amsterdam: nieuwe ongelijkheden? (2014)* en *The changing geography of tenure restructuring and state-led gentrification in Amsterdam (2016)*. Deze artikelen zijn voor de document-analyse van groot belang. Vanwege het eerdergenoemde feit dat sommige van deze artikelen alweer enkele jaren oud, is het van belang om meneer Hochstenbach zelf nog wat vragen te stellen met betrekking tot de huidige ontwikkelingen. Daarbij kan ook specifieker doorgevraagd worden naar de rol voor van de particuliere huursector in deze probleemstelling.

Hoofdplanoloog Ruimte & Economie gemeente Amsterdam - dr. Jos Gadet

Dr. Jos Gadet is hoofdplanoloog Ruimte en Economie bij de gemeente Amsterdam en weet daarmee als geen de meeste ins- en outs als het aankomt op het gebied van transitie binnen Amsterdams vastgoed. Gadet bepleit voor gentrificatie in de stad en de term *state led gentrification* is volgens hem niet van toepassing op onze hoofdstad. Dit soort duidelijke

stellinginnames maken hem een interessante respondent voor een diepte-interview. Hij is naast planoloog ook auteur van diverse boeken en columns over Amsterdam en haar stedelijke beleid.

Voorzitter van de Makelaars Vereniging Amsterdam (MvA) - Sven Heinen

Sven Heinen is voorzitter van de Makelaars Vereniging Amsterdam. Dit is de grootste tak van de landelijk bekende Nvm (Nederlandse vereniging van makelaars en vastgoeddeskundigen). Deze tak vertegenwoordigd bijna 500 makelaars in de stadsregio Amsterdam. Deze beroepsvereniging biedt alle aangesloten makelaars de meest recente informatie, bijscholing en adviezen op het gebied van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Ze houdt de ontwikkelingen in de hoofdstad dan ook nauwkeurig bij en is dé partij die het meeste weet over de oorsprong en de gevolgen van neoliberalisering. Een gesprek met de voorzitter is dan ook uitermate geschikt om antwoord te krijgen op mijn meest prangende vragen met betrekking tot vastgoed.

Beleidsadviseur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties - Jeroen van der Veer

Jeroen van der Veer is beleidsadviseur bij de Amsterdamse federatie voor Woningcorporaties (AFWC). Dit is een koepel federatie waarbij alle vijftien woningcorporaties in Amsterdam zijn aangesloten. Haar werkzaamheden bestaat vooral uit het stimuleren van regionale netwerken, fungeren als kennisplatform voor alle woningcorporaties in de stad, het volgen van ontwikkelingen binnen en buiten de regio en deze informatie delen met haar leden. Door een diepte-interview met Van der Veer wordt ook het perspectief van de woningcorporaties belicht. Hiermee is er een zo compleet en breed mogelijk beeld geschetst met betrekking tot de kwalitatieve informatie en verschillende optieken waarmee het fenomeen benaderd kan worden. Interessant is om goed de overeenkomsten en verschillen te herkennen tussen dit gesprek en het gesprek met Jos Gadet. Beide heren zijn beleidsmakers/adviseurs in de stad en hebben waarschijnlijk een andere optiek op het onderzoeksobject.

Deze personen zijn veelal via *snowball-sampling* op het spoor gekomen. Dit houdt in dat aan een eerste respondent wordt gevraagd naar eventueel interessante andere respondenten enzovoort (Verschuren & Doorewaard, 2007). Cody Hochstenbach is benaderd vanwege zijn grote bijdrage aan de literatuur omtrent starters in de Amsterdamse vastgoedsector en gentrification in de hoofdstad. Via hem is Jos Gadet benaderd, vanwege zijn beleidsmatige perspectief op de zaak, vanuit de gemeente. Sven Heinen is getraceerd via persoonlijke netwerken in Amsterdam. Hij biedt het derde perspectief binnen deze thesis, namelijk die van de makelaars in de stad. Tot slot is via zowel meneer Heinen, als meneer Gadet, Jeroen van de Veer aangedragen als interessante respondent. Hij geeft met zijn werkzaamheden binnen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties een interessante en onmisbare blik op de huidige problematiek voor starters op de Amsterdamse vastgoedmarkt en ontwikkelingen binnen die markt. Zijn visie als medewerker binnen de corporatiesector is onmisbaar voor een juiste en complete analyse binnen dit onderzoek. Op deze manier is er op een zo breed mogelijke basis aan respondenten en data vergaard en kan achteraf hopelijk gesproken worden over *triangulatie*, zoals eerder benadrukt. Het is daarbij wel van groot belang om alle vier de respondenten kritisch en objectief te analyseren. Persoonlijke *biases* (vooroordelen) moeten ten alle tijden vermeden zien te worden. Hoezeer ook eens met de respondent. Vooral bij Cody Hochstenbach is dit van groot belang. Hij heeft ook een grote bijdrage geleverd aan de theorie in dit onderzoek. Deze staan qua validiteit los van de empirie. Uiteraard kan in de analyse wel een link gelegd worden tussen beiden.

De interviews zijn allen afgenomen nadat toestemming is gevraagd voor opname. De opnamen zelf zullen niet worden gepubliceerd, de data ervan uiteraard wel. De opnamen zijn achteraf allen teruggeluisterd en verwerkt in een gedetailleerde samenvatting. Deze samenvattingen (te vinden in de bijlagen) omslaan alle besproken thema's en de meest treffende citaten. De samenvattingen worden pas geanalyseerd en gebruikt nadat ze zijn gecheckt door de respondenten zelf. De verslagen zijn na eerste verwerking dan ook opgestuurd naar de respondenten ter controle. Wanneer goedgekeurd, bruikbaar voor verdere analyse.

4. De onderzoeksresultaten en haar analyse

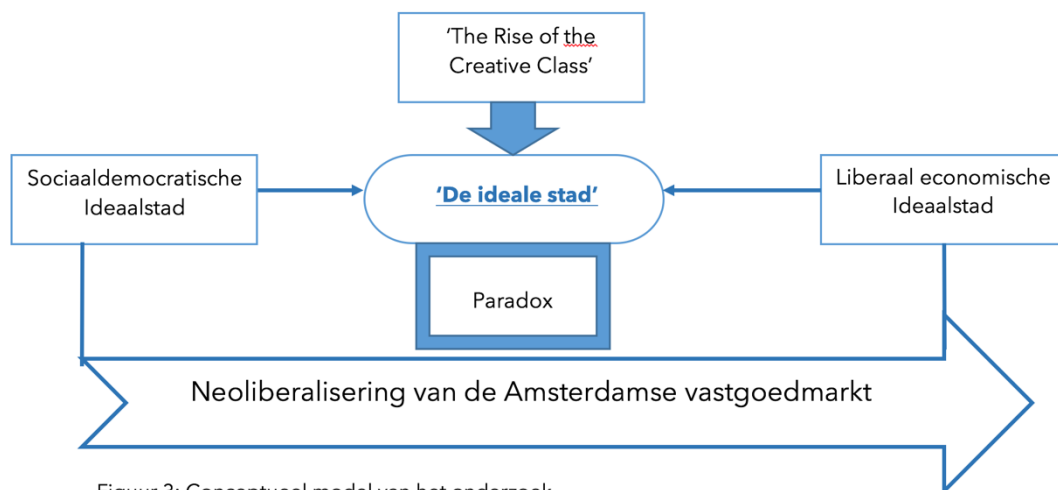
Nu er in hoofdstuk twee een duidelijk theoretisch raamwerk is opgesteld van de huidige literatuur omtrent 'de ideale stad' en wat die creatieve klasse naar die stad trekt, kan er een link worden gelegd met de oververhitte huizenmarkt in Amsterdam. Veranderingen binnen de historie van deze vastgoedmarkt zijn reeds behandeld in paragraaf twee van datzelfde hoofdstuk. In dit hoofdstuk wordt dan ook een analyse opgesteld met betrekking tot de huidige situatie in de Amsterdamse huizenmarkt. Alvorens die analyse gemaakt kan worden, wordt eerst de visie van iedere respondent op het conceptueel model uiteengezet. Vervolgens wordt in de eerste paragraaf nog kort een link gelegd tussen de theorie omtrent 'de ideale stad' en hoe Amsterdam binnen deze hypothese past. Vervolgens wordt besproken welk beleid er wordt gevoerd ten behoeve van de toegankelijkheid van de startende (hoogopgeleide/creatieve) middenklassers. Het gaat hier dan over zowel nationaal, als gemeentelijk beleid en hoe de corporaties hiermee omgaan. Vervolgens worden in de tweede paragraaf de gevolgen van dit beleid besproken voor de samenstelling van zowel het vastgoed zelf als de diverse sociale klassen in de stad.

Dit hoofdstuk vormt hiermee als het ware een analytisch vervolg op het historisch perspectief zoals omschreven in het theoretisch kader. Deze analyse vindt plaats op basis van drie typen bronnen met twee verschillende methodologische benaderingen. De reeds geschreven bronnen zoals wetenschappelijke artikelen en beleidsdocumenten worden geanalyseerd doormiddel van document-analyse. Daarnaast worden enkele specialisten op dit gebied benaderd voor een diepte-interview. Het wordt vragen gesteld die middels de document-analyse (nog) niet afdoende beantwoord kunnen worden. Of omdat de beschikbare literatuur alweer is gedateerd en er middels de diepte-interviews de meest recente informatie beschikbaar wordt gesteld. De chronologie van dit hoofdstuk geschiedt op basis van de chronologie in interview guides, die te vinden zijn in bijlage.

4.1 De 'ideale stad' Amsterdam en haar woonbeleid

§4.1.1. Toepassing van het Conceptueel Model

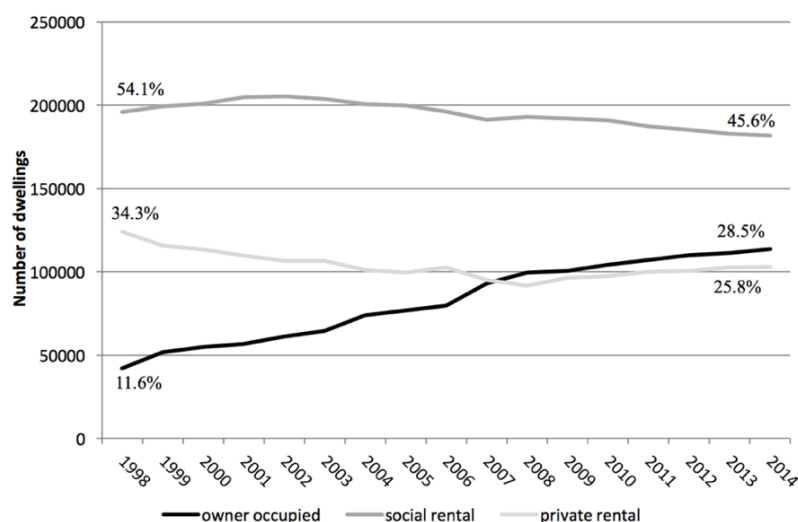
In hoofdstuk 2 van deze scriptie is reeds uiteengezet hoe er invulling gegeven wordt aan de term 'een ideale stad'. In het interview met wetenschapper Cody Hochstenbach werd hier, vanuit zijn academisch perspectief, direct een goede afbakening op aangebracht. In dit onderzoek gaat het namelijk duidelijk over een ideale stad voor de startende (al dan niet creatieve) middenklasse. Er is een compleet theoretisch raamwerk opgesteld op basis van de bestaande literatuur over aantrekkelijke steden. Maar de definitie van 'een ideale stad' is geen universele definitie voor alle wereldbewoners. Dit onderzoek beperkt zich 'slechts' tot de positie van de startende middenklassers. Een groep die, zo bleek uit zowel de maatschappelijk- als wetenschappelijke relevantie in de inleiding, nog steeds verder onderzoek behoeft. Tijdens ieder interview werd het gesprek geopend met de vraag of de desbetreffende respondent zich kon vinden in het vooropgestelde conceptueel model van dit onderzoek (zie figuur 3).



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

Uit ieder gesprek kwam duidelijk naar voren dat het model zeker was berust op realiteit (essentieel voor de legitimiteit van een model), maar dat het ook nog veel mitsen en maren omvatte. De conceptualisering was voor veel respondenten op deze wijze nog te zwart-wit. Middels het gesprek dat met ieder van hen gevoerd is, kon hier dan ook meer nuance op aangebracht worden. Zo benoemde Hochstenbach ook dat hij in de conceptualisering een hypothese herkent van David Harvey (1989). Namelijk die van 'Managerialism to

Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism'. Hierbij wordt, net als in het conceptueel model van dit onderzoek, een transformatie omschreven van een verzorgingsstaat naar een samenleving gebaseerd op de principes van een vrije markt (Harvey, 1989). Binnen het conceptueel model vormen, zoals vermeld in hoofdstuk twee, twee ideaalbeelden tezamen de definitie van een ideale stad voor startende middenklassers. Namelijk het sociaaldemocratische ideaalbeeld en het economisch liberale ideaalbeeld. Een verandering van sociaaldemocratisch naar een economisch liberaal ideaalbeeld werd, zoals verwacht, het sterkst tegengesproken door planoloog Jos Gadet. Zo zegt hij dat de gemeente in zijn optiek zeker niet op weg is naar een economisch liberale stad. Hij benoemt hierbij de grote mate van bescherming die sociale huurders genieten in de stad en daarbij ook het grote aandeel van die sociale huur in de stedelijke vastgoedvoorraad. Het aandeel corporatiebezit bedroeg op 1 januari 2015 45,6% van de totale vastgoed voorraad in Amsterdam. Zij vormen hiermee de grootste partij als het gaat over de verdeling van eigendomsvormen in de hoofdstad. Het aandeel particuliere huur bedroeg namelijk 25,3% en het eigenwoningbezit op dat moment bedroeg 29,6% (OIS Amsterdam, 2015, p. 351). Hoewel er bij iedere aanbesteding van vastgoedprojecten een percentage van 30% sociale huur gehanteerd moet worden, aldus Gadet, is er toch een daling te zien van het aandeel corporatiebezit over de laatste decennia (zie figuur 4).



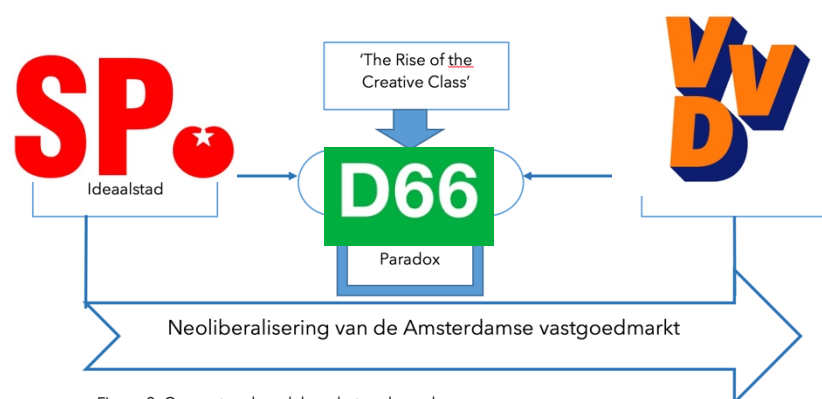
Figuur 4: Compositie van eigendomsvormen Amsterdams vastgoed in 2014. Bron: (OIS Amsterdam, 2015) & (Hochstenbach, The changing geography of state-led gentrification: The spatial impacts of shifting housing policies, 2016, p. 10).

Dus ja, Amsterdam heeft een zeer groot aandeel sociale huurders. Maar, er is wel degelijk een verandering in trend gaande over de laatste jaren. Dat de verkoop van veel van die sociale huurwoningen, neo-liberalisatie genoemd mag worden, zijn alle respondenten het over eens. Deze verkoop is een gevolg van de alsmaar groeiende vraag naar woonruimte in Amsterdam en dan met name binnen de ring. Zo beaamt ook Sven Heinen, voorzitter van de Makelaars Vereniging Amsterdam (MvA). De urbanisatie in Amsterdam zet al jaren door, ook tijdens de crisis. Zeker als het gaat om de creatieve middenklassers. Hij zegt hier het volgende over:

‘Als het even over de creatieven gaat, dan is er niet echt een daling geweest, want die hebben altijd de neiging voor een trek naar de stad gehad. Ik denk dat zij wel een van de oorzaken zijn om het maar even zo te zeggen van de urbanisatie. Dus de trek naar de stad heeft dat wel versterkt - (Heinen, 2016).’

Heinen heeft het hier dan met name over de gebieden net over het IJ in noord en wijken buiten de historische binnenstad, maar binnen de ring. Precies de woningen die nu in rap tempo worden verkocht (Hochstenbach, 2016). Door deze stelling kon ook Heinen zich vinden in het opgestelde conceptueel model en haar paradoxale stelling. Tot slot bevestigt ook Jeroen van der Veer, beleidsadviseur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) de conceptualisering. Zij het wederom met een benodigde nuancerings. Hij beargumenteert zijn mening door te stellen dat de conceptualisering als het ware de huidige politieke samenwerking in de hoofdstad weergeeft. De gemeente Amsterdam heeft na de laatste gemeenteraadsverkiezingen van 2014 namelijk een coalitie van VVD, D66 en SP, waarmee het spectrum van sociaaldemocratisch (al dan niet socialistisch) tot liberaal goed geschetst is.

Figuur 5: Coalitie Amsterdamse gemeenteraad uiteengezet op conceptueel model



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

Figuur 5 legt ook een ander aspect goed bloot. Namelijk de politieke besluiteloosheid als gevolg van een dermate brede coalitie. Er valt geen breder spectrum te bedenken dan een die loopt van de SP tot de VVD, met uitgerekend D66 die zich hiertussen bevindt. Zowel de landelijke als de stedelijke politiek lijken als het ware *gedepolitiseerd*. Dit houdt in dat ze geen enkele slagvaardigheid of concrete daadkracht meer kent, omdat de politieke partijen bij het formeren van een bestuur of regering altijd compromissen moet doen. Dit ultiem Nederlandse poldermodel staat al jaren ter discussie en roept dan ook de vraag op of ze bepaalde problemen wel echt kan oplossen. Het idealisme van diverse partijprogramma's is steeds minder geworden. Zowel partijen, gemeentebesturen als regeringen stellen uiteraard altijd nobele doelen op, maar als gevolg van een dermate brede coalitie moeten alle partijen bepaalde wensen en idealen weer inleveren. Met betrekking tot de neoliberalisering kan er hier een relatie gelegd worden met de langzame verschuiving (de pijl in het model) van het sociaaldemocratische naar een economisch liberale perspectief. Een steeds minder slagvaardige overheid, wordt op dit gebied wellicht een steeds kleinere overheid. De vrije markt neemt het hiermee over waardoor sociaaldemocratische waarden steeds meer verloren gaan.

§4.1.2. De 'ideale stad' Amsterdam

Wat betreft de definitie van een ideale stad en over wat de startende (creatieve) middenklasser naar de stad Amsterdam toe trekt, worden in hoofdstuk 2 diverse verklaringen gegeven. Van der Veer geeft de meest voor de hand liggende verklaring. Hij benoemt hoe Amsterdam, als geen andere stad in Nederland, verbonden is in wereldwijd netwerk van steden en hoe veel internationale bedrijven daarmee hun potentie op ontwikkeling en innovatie het grootste zien in Amsterdam.

'En naar mate er meer van dat soort bedrijven zitten krijg je natuurlijk een soort van agglomeratievoordelen van niet alleen de bedrijven die hier aanwezig zijn, maar ook een groep mensen die het leuk vindt om met elkaar in het café te zitten met hun laptop en koffie te drinken en weet ik wat niet... - (Van der Veer, 2016).'

Dit is een klassiek voorbeeld hoe Richard Florida (2002) en Gerard Marlet (2009) het economisch succes van steden zouden verklaren. Zoals reeds uiteengezet in hoofdstuk 2, heeft een prettig leef/werkklimaat een positieve invloed op het vestigingsklimaat van een stad. Ook Gadet gaat met zijn verklaring mee in deze retoriek. Zo stelt Gadet dat de trek naar Amsterdam te verklaren is op basis van werk door Saskia Sassen uit 2009, *Cities Today: A New Frontier for Major Developments*, waarin zij beschrijft hoe een diverse economie met een diverse arbeidsmarkt veruit het meest aantrekkelijk is voor jonge starters om zich er te vestigen (Sassen, 2009, p. 57). De landelijke trek naar de stad is volgens Gadet dan ook met name bepaald door de trek naar Amsterdam. De recente geluiden van een opkomend Rotterdam zijn volgens hem dan ook niet geheel terecht, per saldo zouden er nog altijd meer Rotterdammers naar Amsterdam vertrekken dan vice versa, aldus Gadet.

'Men heeft het altijd over Rotterdam, dat er veel mensen vanuit Amsterdam dan Rotterdam vertrekken. Maar er zijn altijd nog veel meer mensen die van Rotterdam naar Amsterdam verhuizen. Dus in die zin wint Amsterdam, tja 'winnen...' (..) 'In vergelijking met Rotterdam is Amsterdam veruit de meest aantrekkelijke stad.' - (Gadet, 2016).

Gadet spreekt liever niet over winnen of verliezen van een stad, maar ziet wel grote verschillen tussen Amsterdam en andere steden in Nederland als het gaat om diversiteit binnen de arbeidsmarkt, stedenbouwkunde en het culturele imago van de stad. Daarbij stelt hij dat, vanwege dit imago, de bedrijven de steden zullen volgen en zich dan ook daar zullen vestigen. Banen volgen mensen, zo stelt hij. Deze uitspraak doet hij op basis van wat Edward Glaeser hier in onder andere 2005 over schreef in zijn artikel: *'Smart Growth: Education, Skilled Workers, & the Future of Cold-Weather Cities'*. Hierin wordt omschreven dat de agglomeratievoordelen en aantrekkelijkheid van een stad, het aantrekken van bedrijven en dus werkgelegenheid tot gevolg hebben (Glaeser E. L., 2005). De discussie over het feit of mensen de banen volgen of de banen de mensen, is een oude discussie binnen de wetenschap (Østbye, Moilanen, Tervio, & Westerlund, 2015). Hoewel Gadet zich berust op allerlei wetenschappelijke theorieën en onderzoeken door zowel Florida (2002) als Glaeser (2005), stelt Hochstenbach in het interview dat het nog altijd zeer moeilijk hard te maken is dat banen daadwerkelijk de mensen volgen.

'Zijn (Florida) idee dat bedrijven talent volgen, wat toch een beetje de kern is onder zijn hypothese, is gewoon heel moeilijk hard te maken. Wat collega's van mij ook hebben gevonden over Nederland is dat mensen eigenlijk toch nog steeds bedrijven volgen en dat eigenlijk een betaalbare woningmarkt een belangrijke vestigingsfactor is in plaats van het aanbod van banen. - (Hochstenbach, 2016) '

Deze stelling, door Hochstenbach, en ook bevestigd door Østbye et al. (2015), onderstreept de complexiteit van vestigingspatronen door zowel de burger als het bedrijfsleven en hoe deze op internationale schaal verschillend zijn. Glaeser en Florida zijn per slot van rekening Amerikaanse onderzoekers. Dus hoewel zij wellicht gelijk hebben, is het moeilijk voor Gadet om zich te berusten op dergelijke hypothesen en deze toe te passen op de Nederlandse stad Amsterdam. Maar hoe Amsterdam ook benaderd wordt (*jobs follow people/people follow jobs*), duidelijk mag zijn dat Amsterdam wordt gezien als een prettige stad om in te wonen, werken en recreëren.

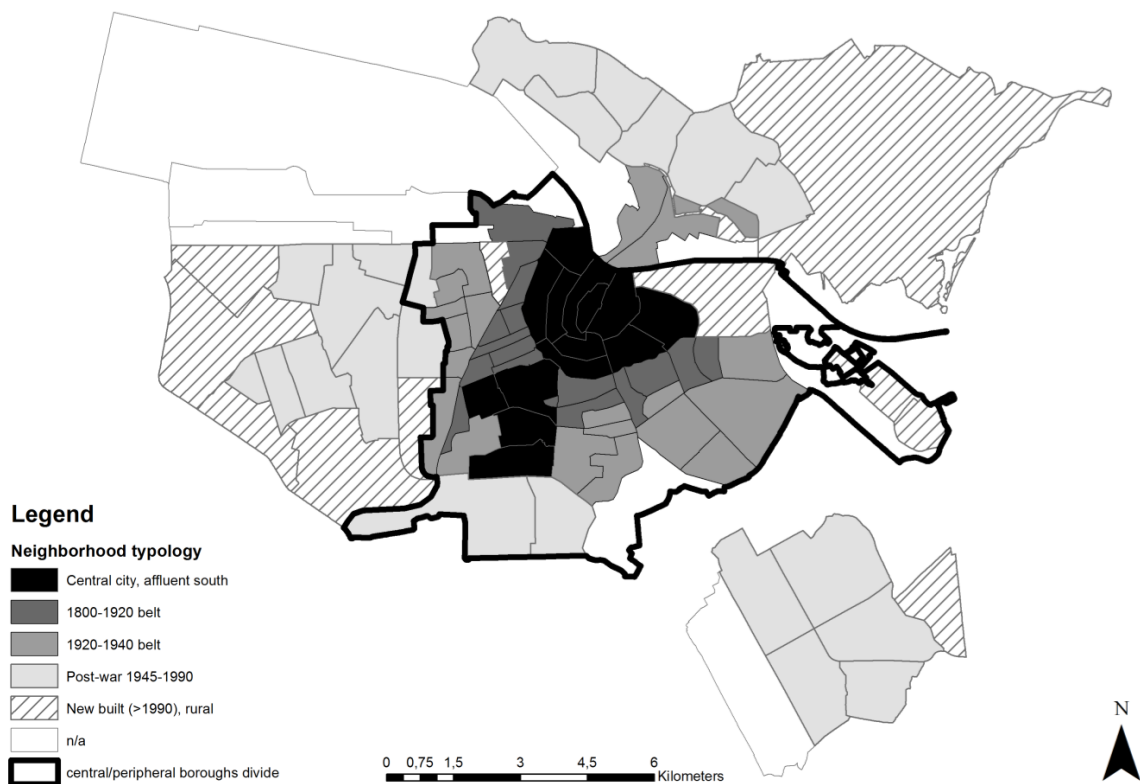
Ten slotte omschrijft Heinen dan ook dat een gezonde mix tussen alle lagen van de bevolking juist zorgt voor de reuring die Amsterdam zo uniek maakt. Bewoners uit de lagere

sociale klasse, de middenklasse en de hogere klassen, vormen tezamen een unieke en dynamische stad volgens hem. Dit vergroot dan ook weer de aantrekkelijkheid van de stad en onderstreept de hypothese uit hoofdstuk 2 van deze scriptie. Namelijk dat een stad als 'ideaal' beschouwd kan worden wanneer zij berust is op zowel sociaaldemocratische waarden als economisch liberale waarden. Met als uiteindelijk gevolg een sterke toenemende vraag naar woonruimte in precies die delen van de stad die voldoen aan dat ideaalbeeld en voorzien in de *urban lifestyle* die de creatieve middenklasse zoekt.

[Wat, waar en waarom daar? De beleidsvisie van de gemeente Amsterdam](#)

Nu bekend is waarom Amsterdam strookt met de definitie van een 'ideale stad' en wat haar *pull-factors* zijn, kan verder worden ingegaan op de visie van de gemeente Amsterdam met betrekking tot wonen in de stad. Vanwege haar grote mate van aantrekkelijkheid, zowel economisch als cultureel, trekken veel net afgestudeerde hoger opgeleiden uit binnen- en buitenland naar onze hoofdstad om een stedelijk ideaalbeeld of een *urban way of life* te verwezenlijken. Maar wat zijn de gebieden binnen de stad die zo aantrekkelijk zijn voor die startende middenklassers? En hoe wordt hier op verschillende bestuurlijke schaalniveaus beleid op gevoerd?

Voordat het beleidsmatige verhaal uiteengezet kan worden, wordt eerst een overzicht gepresenteerd van de gebieden binnen Amsterdam waar de meeste discussies over heersen. Respondent Cody Hochstenbach heeft een interessant en zeer relevant stuk geschreven over de gebieden waar startende middenklassers het liefst willen wonen en waarom er daardoor nu juist daar de meeste sociale huurwoningen worden verkocht. Het gaat met name om de gebieden net buiten de historische binnenstad, maar wel binnen de ring (zie figuur 6 omme zijde). Vooral deze gebieden zijn in trek bij die startende middenklassers vanwege de oude architectuur, groot aantal voorzieningen, de relatieve rust in tegenstelling tot de historische binnenstad, de grotere woningen (geschikter voor gezinnen) en ook relatief lagere prijzen in vergelijking tot bijvoorbeeld de grachtengordel. In figuur 6 betreft het dus dus de licht en donkergrijze gebieden. De zwarte gebieden zijn ook in trek, maar nu vaak al onbetaalbaar voor de startende middenklassers.



Figuur 6: Buurten in Amsterdam gebaseerd op de bouwperiode en socio-economische status. Bron: (OIS Amsterdam, 2015) & (Hochstenbach, 2016)

Zoals in de inleiding van dit onderzoek al naar voren kwam, is de groep startende middenklassers in Amsterdam tussen wal- en schip geraakt. Haar toegankelijkheid tot de stad staat dus ter discussie. Ook de gemeente kent deze problematiek en probeert hier dan ook iets aan te doen. Uit gesprekken met alle respondenten komt duidelijk naar voren dat Amsterdam altijd plek moet reserveren voor alle lagen van de samenleving. Zoals al eerder vermeld benoemde Heinen de kracht van Amsterdam die verscholen zit in een dynamische mix van allerlei stadbewoners. Daarbij maakt Gadet een duidelijk onderscheid binnen de categorie middenklassers. Want er moet niet alleen een plekje zijn voor de creatieve middenklasse, maar ook voor de reguliere middenklassers zoals leraren, verpleegkundigen of wijkagenten. Deze retoriek is ook terug te vinden in een van de belangrijkste documenten die aan een kritische analyse is onderworpen voor dit onderzoek: 'De

Woonvisie Amsterdam tot 2020' door de gemeente Amsterdam. In haar voorwoord geeft het beleidsdocument al kort weer met welke doelstelling het geschreven is:

'Amsterdam is en blijft een zeer populaire stad om te wonen. De hoofdstad is een levendige, creatieve en ondernemende stad en veel mensen willen daar deel van uit maken. Maar hoe kunnen we ervoor zorgen dat iedereen hier een geschikte woning kan vinden? Hoe zorgen we dat woningen betaalbaar blijven, dat 'probleemwijken' krachtwijken worden, dat ook mensen die zorg nodig hebben goed in de stad kunnen wonen? - (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 5)'

Interessante notatie vooraf is dat dit beleidsdocument is geschreven vlak na de economische crisis van 2008 en nog voor de revival van de Nederlandse woningmarkt sinds 2014/2015. Vandaar dat aanvulling door planoloog Jos Gadet erg waardevol is geweest. Het zojuist weergegeven citaat aan het begin van de woonvisie geeft direct weer dat er een schijnbaar probleem is op de Amsterdamse vastgoedmarkt. Namelijk de toegankelijkheid voor bepaalde groepen in de samenleving. Tussenkopjes als 'De Ongedeelde stad' en 'De Betaalbare stad' moeten een sentiment opwekken dat Amsterdam geen liberale doelen nastreeft waarbij er enkel plaats is voor de rijken in de samenleving, maar voor iedereen (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 10). Dit is een erg voor de hand liggende visie. Een visie die je als stad wel moet hebben, omdat je anders als stad niet inclusief handelt. Daarnaast benoemen zij ook de relevantie van een groter aanbod van woningen in het middensegment. Dit omdat de middenklasse 'het cement' van de samenleving moet zijn en zij absoluut een plekje moet hebben in de stad. Krachtige metaforen, maar hoe denk de gemeente dit te gaan doen. Uit het document blijkt met name door nieuwbouw, verkoop van bestaande huurwoningen en sociale-koop constructies. Opmerkelijk is hier het ontbreken het kopje 'vergroten van het aandeel middensegment huurwoningen'. Het lijkt hier alsof de gemeente nog twintig jaar terug in de tijd leeft, waar eigen woningbezit hoog in het vaandel stond zowel in Amsterdam, als landelijk. Echter, het is bekend van startende middenklassers dat zij in veel gevallen niet gelijk op zoek zijn naar koopwoningen (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 11). Er lijkt hier een dichotomie op te treden binnen de beleidsmatige optiek van de gemeente. Namelijk beleid voor de lage-

en hoge inkomens in de stad. Ook in het gesprek met Jos Gadet was het opvallend dat er binnen een minuut werd gesproken over de bescherming van de laagste inkomens in de stad en hoe er bij nieuwe projecten altijd 30% sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. De vraag is echter of deze richtlijn niet een probleem op zich is. Wanneer je oud sociaal vastgoed sloopt of verkoopt en er slechts 30% voor in de plaats bouwt, dan neemt het totale aanbod sociale huur ook sterk af. Dit zou een verklaring kunnen zijn van de dalende sociale huursector in Amsterdam (figuur 4). Toch lijken, met name de middeninkomens van buiten de stad, soms wat achtergesteld in de gemeentelijke visie. Zo komt ook naar voren uit een andere zin uit de woonvisie:

'Amsterdam wordt dan ook wel gezien als emancipatiemachine: je komt met een laag inkomen de stad in, voor werk of studie en in de loop der jaren ga je meer verdienen en verbeter je je positie op de woningmarkt. - (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 24)'

Goed verhaal, maar erg eenzijdig. Hier wordt namelijk een te marginaal beeld geschetst van de werkelijkheid. Kort door de bocht zou deze zin opgepakt kunnen worden als een situatie waarbij de toegang voor hen die tussen dat zogenoemde 'wal en schip' zijn geraakt, tot de stad wordt ontzegd. Gelukkig beaamt de gemeente de problematiek rondom kwetsbare groepen op de vastgoedmarkt en hoe het aanbod slecht aansluit op de vraag. Ze ziet het dan ook als een 'knelpunt' in het huidige beleid. Om dit knelpunt aan te pakken heeft de gemeente al vanaf de jaren '90 aangestuurd op de verkoop van sociale huurwoningen in de stad. Dit is dan het grootste beleidsinstrument dat zij heeft ingezet om de toegankelijkheid voor middeninkomens weer te vergroten. Het wordt gezien als neoliberaal beleid. Beleid waarbij vastgoed wordt vrijgegeven aan de markt. Hochstenbach benoemt: *'neoliberaal beleid kan best wel hard beleid zijn'* (Hochstenbach, 2016). Richard Florida heeft met zijn creatieve klasse hypothese dit beleid als het ware een *'zacht jasje'* gegeven.

§4.1.3. Woonbeleid voor startende middenklassers in Amsterdam en neoliberalisering

In de woonvisie ligt de gemeente toe wat haar doelstellingen zijn op het gebied van wonen. Ze geeft hierbij verklaringen voor historische en meer recente veranderingen in de stad op zowel demografisch, economisch als cultureel gebied. Ze doet daarbij ook een poging om de toekomst in kaart te brengen zover als dat mogelijk is. In het recent verschenen document *'Koers 2025, Ruimte voor de Stad'* legt de gemeente meer beleidsmatig haar visie voor de stad toe: *'Koers 2025' operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025.* (Gemeente Amsterdam, 2016, p. 4). Op welke manier en met welke concrete doelstellingen binnen de portefeuille wonen wordt uiting gegeven aan de eerder opgestelde visie? Dit is in het kort de hoofdvraag waar het document antwoord op geeft.

'Realisatie en transformatie'

Wat uit de inleiding van het document direct naar voren komt, is dat de gemeente realisatie van nieuw vastgoed als hoogste prioriteit heeft. Zo wil ze de verwachte groei van de stad opvangen en accommoderen. Groei binnen zowel de economische bedrijvigheid, bewonersaantallen als de toename van het aantal toeristen. Voor 2025, 50.000 nieuwe woningen binnen de grenzen van de stad, dat is de doelstelling. Deze doelstelling wordt niet enkel nagestreefd doormiddel van nieuwbouw, maar ook door de 'transformatie' van reeds bestaand vastgoed tot woonruimte. Denk hierbij vooral aan leegstaande kantoorpanden en dergelijke. Ook 'verdichting' is beleidsmatige aanpak die wordt benoemd. Hiermee worden vooral de gebieden binnen de ring bedoeld waar het eigenlijk al redelijk volgebouwd is, maar waar optimalisatie van de gebruikte ruimte nog plekken kan opleveren die gebruikt kunnen worden als woonruimte. De gemeente past deze strategie toe door jaarlijks ongeveer 5000 woningen op te leveren. Vooral het omvormen van bestaand vastgoed, de 'transformatie', kent een hoge prioriteit:

'Hiermee wordt één van de belangrijkste kwaliteiten van Amsterdam verder uitgebouwd: de menging van wonen, werken en ontspanning. In een economie, die in toenemende mate een kennis- en netwerkeconomie is, werkt dat gegeven als een magneet op bedrijven en ondernemers. (...) De toenemende bedrijvigheid verandert snel van karakter. De

kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. - (Gemeente Amsterdam, 2016, p. 4)'.

Hoewel de gemeente de problematiek omtrent de woningnood waarneemt en deze ook niet ontkent, mist ze, uitgaande van de beleidsstukken, toch gepast beleid voor de middeninkomens en dan met name de starters. Het beleidsdocument is elektronisch gescand op de woorden 'starters', 'middeninkomens', 'jongeren' en 'middenklasse'. Allen van deze zoektermen leverden niet meer dan twee matches op. Er wordt in het document dan ook nauwelijks gesproken over hoe de gemeente de toegankelijkheid voor de startende middenklassers wil vergroten. Het inzicht in het probleem en een visie zijn er dus wel, maar concrete beleidsmaatregelen lijken simpelweg nog te ontbreken. Er wordt ontzettend veel gesproken over de sociale huursector in de stad en hoe zij behouden moet blijven voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Ook de koopwoningen worden veelal benoemd in de plannen van de gemeente. Maar wie die woningen koopt en welk aandeel middensegment huurwoningen er moet komen blijft vaag. Het beleidsdocument spreekt enkel over een evenwichtige 'verhouding sociaal/ markt' woningen. Maar wat volgens de gemeente die evenwichtige balans is, wordt niet genoemd. Dergelijke retoriek wordt bevestigd door Jos Gadet in het interview. Er is te lang te weinig aandacht geweest voor de middeninkomens in de stad. *'Too little, Too Late'* kan hier gesteld worden. Ook Sven Heinen onderstreept deze gedachte. Hij legt uit hoe de diverse projectontwikkelaars tijdens en vlak voor de crisis aanbestedingen kregen toebedeeld door de gemeente, een soort 'monopolie' op het realiseren van vastgoed in de stad. Hier is door de gemeente echter nooit een wettelijke deadline aan gesteld. Hierdoor konden de projectontwikkelaars zelf bepalen wanneer zij gingen bouwen. In de crisis durfde bijna niemand dit aan, waardoor er nu veel schade ingehaald moet worden. Als gevolg van dit te vage beleid en te laat bouwen van nieuwe woningen, heeft de gemeente volgens Heinen en Gadet ervoor gekozen om meer sociale huurwoningen te verkopen om toch een deel van de woningzoekenden te kunnen opvangen. Hierdoor is de neoliberalisatie op de vastgoedmarkt, zeker na de revival van de Nederlandse woningmarkt, weer meer een rol gaan spelen. Al is zij tegenwoordig wel meer ingekaderd dan aan begin van deze fase in de vroege jaren '90. Er vindt nu veel

meer overleg plaats tussen gemeente, huurderverenigingen en corporaties om een evenwichtige balans te vinden tussen welk deel van de sociale huurwoningen er wordt verkocht en welk deel wordt geliberaliseerd. Onder andere Jeroen van der Veer is hierin een grote actor als beleidsadviseur bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Hij zegt hier het volgende over:

‘Op de termijn streeft de AFWC naar een dynamisch evenwicht van verkoop, liberalisatie en sloop i.c.m. met nieuwbouw. Verwacht wordt dat er minder wordt geliberaliseerd en verkocht in de toekomst om dit doel te bereiken. Er wordt afgesproken dat er over een gemiddelde van vier jaar niet meer dan 2000 sociale huurwoningen worden verkocht en 1000 woningen worden geliberaliseerd’ Daarbij is het natuurlijk ook zo dat met de stijgende huizenprijzen er minder woningen verkocht hoeven te worden om hetzelfde streefbedrag te behalen waarmee andere sociale huurwoningen onderhouden kunnen worden. Gevolg is dus wel dat er minder beschikbaar is voor het middensegment. - (Van der Veer, 2016)’

Naast de beleidsdocumenten opgesteld door de gemeente, is tijdens de diepte-interviews naar andere beleidsmaatregelen gevraagd die in verband staan met de neoliberalisatie. Hier benoemen alle vier de respondenten nog twee andere belangrijke beleidsmatige componenten die bijdragen aan de samenstelling van de vastgoed voorraad in Amsterdam. Dit zijn het sociaal mengingsbeleid en de woningwet (2015). Beiden zijn beleidsmatige maatregelen die in een stad als Amsterdam ervoor hebben gezorgd dat veel sociaal vastgoed is verkocht.

Sociaal Mengingsbeleid

In de beginfase van de gemeentelijke neoliberalisatie werden onder het kopje ‘*sociaal mengingsbeleid*’ grote woonblokken sociale huurwoningen, vaak tegelijkertijd, verkocht om zo bepaalde wijken in de stad heterogener te maken. Men vreesde destijds namelijk voor grote armoede concentraties in de stad. Deze concentraties zouden zich met name voordoen in de wijken waar vrijwel iedere woning een sociale huurwoning was. De inkomens en het opleidingsniveau lagen hier laag en het werkloosheids- en criminaliteitspercentage hoog, aldus Hochstenbach. Men sprak in deze gebieden ook wel

over een '*culture of poverty*' zoals omschreven door William Julius Wilson (2012). Wilson omschrijft deze gebieden als plekken waar een soort parallelle samenleving ontstaat als gevolg van langdurige armoede (Wilson, 2012). Binnen deze gebieden leerden immigranten niet de Nederlandse taal, werden werklozen niet gestimuleerd tot het zoeken van een baan. Er vormde zich een negatieve neerwaartse spiraal in die wijken. Hiertoe werd besloten delen van deze wijken te slopen wanneer ze leeg kwamen te staan, om er vervolgens koophuizen voor middenklassers in voor in de plaats te bouwen. Dit werd was een sloop/nieuwbouw constructie. Als gevolg van deze constructie zou volgens Uitermark (2014) deze spiraal doorbroken kunnen worden. Door meer menging kon men van elkaar leren zo was de gedachte.

Sinds invoering van de woningwet in 2015 moeten corporaties weer terugkeren naar hun kerntaak. Het huisvesten van de huishoudens met de laagste inkomens. Hierdoor lopen zij inkomens uit verhuur van middensegment woningen mis. Er is simpelweg niet langer genoeg geld om het hoofd financieel boven water te houden voor de corporaties. Hiertoe besluit zij te stoppen met het grotendeels doorvoeren van de sloop/nieuwbouw constructie, maar in plaats daarvan bestaande woningen te verkopen. Binnen de historische binnenstad wordt vrijwel niets meer verkocht, zo stelt Hochstenbach. Het is vaak een misvatting dat alle woningen in het centrum worden verkocht. Dit beaamen ook Gadet en Heinen die stellen dat de verkoop in de historische binnenstad haar toppunt wel heeft bereikt. Het zijn juist de woningen buiten de historische binnenstad die nu in trek zijn bij de startende middenklassers. De vooroorlogse buitenring van het centrum. De verkoop van deze woningen brengt dan ook veel geld in het laatje voor de corporaties. Hierdoor kan zij, zo stelt Van der Veer, het onderhoud van andere sociale huurwoningen in de stad, in stand houden. Bovendien stelt Van der Veer dat de corporaties wel genoodzaakt zijn om woningvoorraad af te stoten als gevolg van de verhuurdersheffing. Onder invloed van deze heffing moeten corporaties een deel van hun inkomen, gebaseerd op gemiddelde WOZ-waarde per gemeente, afdragen aan de fiscus. Het is een instrument om extra huurdersinkomsten af te romen nadat de corporaties meer huur zijn gaan vragen aan haar huurders. Hochstenbach typeert dit als het nutteloos 'rondpompen' van geld. Hoe nutteloos dit echter is, is de vraag. De huurtoeslagen groeien nooit evenredig mee met de

huurstijgingen. De prijs van de huurverhoging wordt nu neergelegd bij de huurder. Er lekt dus wel degelijk iets weg uit dit 'rondpompen' ten koste van de huurder. Per saldo gaan de corporaties er volgens Hochstenbach niet op achteruit. Van der Veer en Gadet spreken dit tegen en stellen dat het wel degelijk een kostenpost is voor de corporaties. Hiermee legitimeren zij dan ook de verkoop van sociale huurwoningen.

Van der Veer gaat verder door uit te leggen dat het sociaal mengingsbeleid niet alleen vanuit het argument van 'culture of poverty' werd uitgevoerd, maar dat ook veranderende demografie er mee te maken heeft. Hij legt uit dat Amsterdam koploper is als het gaat om het maken van prestatieafspraken (zoals deze in 2015 landelijk verplicht werden gesteld). De gemeente Amsterdam had in 1994 al zogeheten beleidsovereenkomsten, ofwel samenwerkingsafspraken, gemaakt. Hierin wordt o.a. vastgelegd hoe de voorraad sociale huurwoningen gehandhaafd wordt, hoeveel er bijgebouwd moet worden, hoe bepaalde bevolkingsgroepen gehuisvest moeten worden etc. De verkoop van sociale huurwoningen was dan ook een bewuste doelstelling van de gemeente, omdat steeds meer mensen met hogere inkomens zich gingen vestigen in de stad. Hier werd middels de verkoop op geanticipeerd. Het mengingsbeleid is hier dus ook een onderdeel van.

Woningwet

Zojuist is de woningwet al even benoemd. Deze landelijk wet is ingevoerd in 2015 onder de rijks verantwoordelijkheid van minister Stef Blok (VVD). Deze woningwet is bedoeld om de crisis op de woningmarkt, zoals deze ontstaan is na de economische crisis van 2009, te doen oplossen. Als kort de omschrijving van de wet door het Rijk wordt geanalyseerd, is te lezen dat ze bestaat uit voornamelijk twee belangrijke doelen (Rijksoverheid, 2015). Naast het zojuist toegelichte doel over het maken van de prestatieafspraken is het voornaamste doel van de wet het terugbrengen van de kerntaak voor corporaties. Dat is, zo stelt het Rijk, het huisvesten van de allerlaagste inkomens (inkomens op jaarbasis lager dan €34.911). De woningen die beschikbaar komen voor deze groepen woningen worden verhuurd tot een bedrag van €710,68. Dit is per 1 januari 2015 de liberalisatiegrens. Dat houdt in dat woningen die boven dat bedrag uitkomen worden beschouwd als vrijesectorwoningen. Deze liberalisatie grens is sinds januari 2016 voor drie jaar bevroren (Rijksoverheid, 2016).

Wanneer woningen boven de liberalisatiegrens vallen worden ze door de wet betiteld als woningen in het niet-daeb (dienst van algemeen economisch belang) deel van de woningvoorraad. Dit houdt in dat deze woningen er niet op zijn gericht om de allerlaagste inkomens te huisvesten. Heinen omschrijft dat enkele pijnlijke affaires in het verleden (denk aan de Rochdale affaire en incidenten bij Vestia) ervoor hebben gezorgd dat deze eerste doelstelling er is gekomen. De parlementaire enquêtecommissie 'Woningcorporaties' concludeerde in 2014 dat enkele woningcorporaties in Nederland te ver van hun initiële kerntaken waren geraakt. Het corporatiestelsel moest op de schop zo stelde ze (De Tweede Kamer der Staten generaal, 2015).

Van der Veer legt uit hoe de invoering van de woningwet neoliberalisatie en daarmee de verkoop van sociale huurwoningen, in de hand heeft gewerkt. Naast het feit dat de corporaties nu een heffing (gebaseerd op gemeentelijke WOZ-gemiddelden) moeten betalen voor het bezitten van meer dan 10 woningen, worden het realiseren van middensegment huurwoningen verder bemoeilijkt door het daeb/niet-daeb verhaal. Doordat er nu een zeer scherpe grens is gesteld tussen wat wel- en niet als daeb wordt beschouwd, is het moeilijker voor corporaties om huurwoningen aan te bieden in het middensegment, bedoeld voor de startende middenklassers. Hierdoor zijn corporaties sneller geneigd om hun voorraad gedeeltelijk af te stoten doormiddel van verkoop in plaats van liberalisatie (overdracht op private investeerders). Wanneer de corporaties ervoor kiezen om hele sociale woonblokken direct te verkopen, kunnen zij namelijk direct geld verdienen en het koopproces afronden. Hierdoor hebben de corporaties niet nog jarenlang te maken met allerlei gefaseerde transactiekosten. En ook hoeven zij niet te wachten tot alle sociale huurders langzaam vertrekken. Dit in combinatie met de strenge wetgeving maakt verkoop aantrekkelijker dan liberalisatie. Door deze grote 'blok-per-blok' verkoop komt de vrije huursector verder onder druk te staan.

4.2 (On)bedoelde gevolgen van gevoerd beleid voor de (sociale) samenstelling van vastgoed in Amsterdam.

Nu bekend is met welke beleidsmatige argumentering er wordt 'geneoliberaliseerd', kunnen de gevolgen hiervan worden beschouwd en geanalyseerd. De gevolgen worden, zoals de titel reeds verklapt, onderverdeeld in zowel sociale gevolgen, als de gevolgen voor het fysieke vastgoed. Doordat het beleid op alle bestuurlijke lagen van de samenleving wordt gevoerd, is ook de impact op iedere schaalniveau verschillend merkbaar. In deze paragraaf zal eerst het fenomeen gentrification worden besproken. Hierbij staat de vraag centraal of gentrification in Amsterdam een oorzaak of een gevolg is van de neoliberalisering in de vastgoedmarkt. Vervolgens wordt verder ingegaan op de gevolgen van het beleid, zoals opgesteld in paragraaf 1. Hierbij worden eerst de sociale gevolgen genoemd zoals de dreigende polarisering in de populaire gebieden, de veranderende samenstelling van bevolkingsgroepen en de verschillen in toegankelijkheid tot de woningmarkt voor diverse groepen. Vervolgens komen de structurele veranderingen aan de orde. Hierbij gaat het dan met name over de veranderingen van de vastgoedmarkt als gevolg van neoliberalisatie. Ook over de term 'scheefwonen' en creatieve oplossingen voor de vastgelopen huizenmarkt komen hierbij aan bod. De bevindingen van paragraaf 1 en 2 van dit hoofdstuk moeten tezamen uitmonden in de uiteindelijke conclusie van hoofdstuk 5.

4.2.1. Gentrification of state-led gentrification? Een 'kip of het ei' verhaal.

De term gentrification, of gentrificatie in het Nederlands, is in dit onderzoek nu al meerdere malen aan bod gekomen. Even in het kort, Gregory et al. beschrijven hedendaagse gentrification als volgt:

'Gentrification is the middle-class settlement in renovated or redeveloped properties in older, inner-city districts formerly occupied by a lower income population (Gregory, 2000)'.

Deze definitie geeft meteen de dubbele lading weer die gentrification bij zich draagt. Het proces kent namelijk zowel positieve, als negatieve kanten. Zo zorgt het voor een

opwaardering van de buurt in de vorm meer economische welvaart, minder criminaliteit enzovoort enzovoort. Maar kent het ook een karakter van verdrukking en uitsluiting van de meer kwetsbare groepen in de samenleving, omdat hun een plekje binnen deze *'gentrified areas'* niet langer kunnen betalen en zich buitengesloten gaan voelen in hun eigen buurt. Nu is het in de casus van dit onderzoek interessant om na te gaan of gentrification een oorzaak of een gevolg is van de neoliberalisering in de Amsterdamse huizenmarkt. Vanuit deze vraagstelling wordt deze sub paragraaf dan ook aan het begin van deze paragraaf behandeld.

Vanuit de redenering dat gentrification een oorzaak zou zijn van neoliberalisering is de term state-led gentrification in het leven geroepen. Deze definitie van gentrification houdt in dat ze door de overheid in gang wordt gezet en wordt geacommodeerd om bepaalde gebieden in de stad als het ware te 'upgraden'. Hier kan de stad vervolgens van profiteren in de vorm van de zojuist genoemde positieve effecten die gentrification kent. De vraag of neoliberalisering een gevolg is van state-led gentrification werd uiteraard voorgelegd aan planoloog 'Ruimte en Economie'. Deze term werd door hem verworpen. Gadet stelde dat er in Amsterdam geen sprake is van state-led gentrification en zei hier het volgende over:

'Dan lijkt het erop alsof wij als beleid hebben, we gaan gentrificeren. En ik weet dat gentrification een Amerikaans begrip is, een proces is waarbij mensen worden verdrongen, dat is hier zeker geen beleid, absoluut niet en dat zal je ook nergens kunnen lezen in een document, dat wil ook niemand.' Besides, gentrification in Amsterdam is van een hele andere orde dan in bijvoorbeeld de VS. (...) dat zou je ook nooit in een beleidsdocument kunnen vinden.' - (Gadet, 2016)

Een duidelijk statement zou je zeggen, echter wordt gentrification wel degelijk in een belangrijk document door de gemeente genoemd. Namelijk de reeds geanalyseerde Woonvisie tot 2020. Hier wordt de term zelfs letterlijk genoemd. Uit de document-analyse komt duidelijk naar voren dat gentrification wordt gezien als een kans voor de stad. *'De Amsterdamse regio heeft een aantal kwaliteiten die bijdragen aan de ontwikkeling ervan en nieuwe kansen biedt. De belangrijkste zijn de jonge bevolking, gentrification, de diverse*

economie en de ruimtelijke kwaliteiten. (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 33)'. Hoe dit te rijmen valt met de uitspraken van Gadet is lastig. Uiteraard heeft Gadet een punt door te zeggen dat de negatieve effecten van gentrification, in de vorm van *displacement* in Nederland veel minder heftige vormen aannemen dan in bijvoorbeeld de VS, omdat men in Nederland een stuk meer huurdersrechten geniet. Gentrification wordt niet ingezet door de gemeente of staat, maar is volgens Gadet een spontaan proces dat is ontstaan onder druk van globalisering en wereldwijde economische innovatie. Een wetenschappelijk vraagstuk die onder andere door Loretta Lees wordt omvat in '*Gentrification*' (Lees, Slater, & Wyly, 2008). Ook Cody Hochstenbach benoemt in het interview nogmaals de stelling die gemeente inneemt in haar Woonvisie en stelt dat de gemeente Amsterdam gentrification wel degelijk omarmt. Hochstenbach en Gadet staan hiermee dus lijnrecht tegenover elkaar.

Wat betreft de andere benadering, waarbij gentrification als gevolg van neoliberalisering wordt gezien, zegt Hochstenbach dat gentrification duidelijk terug te zien in beleid van de gemeente. Hij refereert hiermee weer aan zijn recent verschenen artikel (2016) waarin hij vertelt over hoe er binnen de populaire vooroorlogse wijken significant meer sociale huurwoningen worden verkocht dan buiten deze gebieden. Corporaties zelf zijn volgens Hochstenbach een stuk voorzichtiger met de term en de stimulering ervan. Zij zijn er immers om de belangen van de sociaal kwetsbare groepen te behartigen. Gentrification past dan niet geheel binnen deze doelstelling. Toch benoemt beleidsadviseur Jeroen van der Veer dat gentrification veel moois heeft gebracht voor diverse wijken waar nog steeds veel sociaal wordt gehuurd. Zo is de Indische buurt in tien jaar tijd een heel stuk leefbaarder geworden, onder ander als gevolg van sociale menging en daaropvolgende gentrification. Het moet dus niet enkel gezien worden als iets slechts. Bovendien is Van de Veer ervan overtuigd dat de opwaardering van gebieden niet gebonden is aan een specifieke plek of gebied in de stad. Zo voorspelt hij dat creatieve broedplaatsen in de stad op de lange termijn steeds meer creatieve starters aan zich zal binden, ondank het feit of ze gelegen is binnen de populaire ringzone. Zo zijn populaire culturele instellingen als de nachtclubs RADION en De School gevestigd buiten die populaire ringzone, maar trekken wel wekelijks honderden creatievelingen die daar niet alleen in het weekend, maar ook doordeweeks bezig zijn in de 'nieuwe creatieve industrie' zoals Florida (2002) deze omschrijft. Dus of

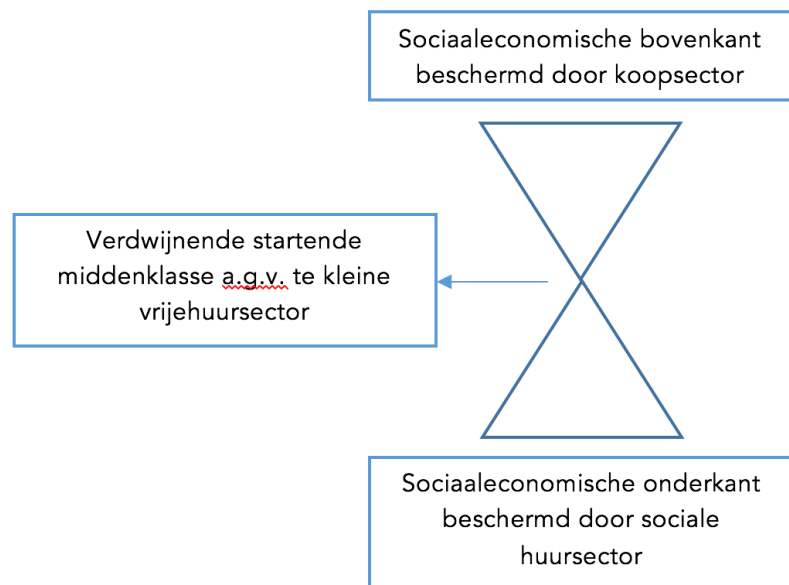
gentrification nu een oorzaak of een gevolg is van neoliberalisering, hangt maar net af van hoe je het bekijkt. Het is een zichzelf versterkend proces, dat diepgeworteld is ook buiten de bestuurlijke grenzen van Amsterdam of zelfs Nederland.

4.2.2. Sociale gevolgen van neoliberalisering in Amsterdam

Verdwijnende middenklasse

Naast de zowel positieve- als negatieve sociale aspecten van gentrification, kent ook neoliberalisering gevolgen voor de sociale samenstelling van de Amsterdamse bevolking. Deze gevolgen lijken met het huidige beleid namelijk dichotoom van aard. Zoals blijkt uit eerderde analyses in dit hoofdstuk dat de socio-economische onderkant van de samenleving tot op een zekere hoogte goed beschermd is. In allerlei visies (Woonvisie 2020), beleidsdocumenten (Koers 2015) en doelstellingen (structuurvisies) voor de lange termijn wordt een behoud van een groot aandeel sociale huur in de stad genoemd en verdedigd (zoals uitgelegd door Gadet en Van der Veer). Ook de socio-economische bovenkant wordt bediend in het alsmaar groeiende aanbod koopwoningen in de stad (zoals uitgelegd door Hochstenbach en Heinen). Een economisch midden lijkt hiermee steeds verder verwijderd van een goede toegang tot bepaalde delen van de stad. In de interviews met de vier respondenten is een een

zogenaamd 'zandloper-figuur' gebruikt om deze stelling te conceptualiseren (zie figuur 7). Alle respondenten konden zich goed vinden in deze conceptualisering. Echter, er werden wel veel nuances op aan gebracht. Zo benoemd Hochstenbach dat er ook een nijpende situatie is ontstaan aan de sociaaleconomische



Figuur 7: 'Zandloper-figuur' van de Amsterdamse bevolkingssamenstelling. Eigen conceptualisering

onderkant van de samenleving. Hij doelt hiermee vooral op lagere-inkomensgroepen die nog geen plekje hebben in de Amsterdamse huizenmarkt. *'Als je kijkt naar het aantal nieuwe corporatie toewijzingen, is die in acht jaar tijd met 36% afgenomen (Hochstenbach, 2016).'* Voor hen is een huurprijs van tegen de €700 al teveel, omdat dit in sommige gevallen tot wel de helft van het inkomen beslaat. Bovendien kampt Amsterdam al jaren met een groeiende wachtlijst voor sociale huurwoningen. Dit beperkt de toegang voor nieuwe Amsterdammers met een klein inkomen nog verder. Opvallend is dat enkel Hochstenbach ook de positie van de lagere sociaaleconomische klasse aan de kaak stelt. Twee respondenten van wie juist verwacht mag worden dat ze toegankelijkheid van sociaaleconomisch lagere klassen vooropstelt zijn Gadet en Van der Veer. Echter, in de gevoerde gesprekken kwam de positie van sociale huurder maar deels aan bod. Het ging hier enkel over de positie van de Amsterdamse sociale huurder die beschermd wordt met het huidige huurdersrechten in de stad.

'Starters in Amsterdam: nieuwe ongelijkheden?'

Het onderzoek beperkt zich vooral tot de toegankelijkheid van de startende middenklassers, dus het kan Gadet en Van der Veer ook niet geheel kwalijk genomen worden. Toch is het opvallend dat er over de toegankelijkheid van startende middenklasser een grote discrepantie bestaat tussen Hochstenbach en Gadet. Zo stelt Gadet dat de toegankelijkheid tot de woningmarkt voor iedereen (ongeacht geografische afkomst) even moeilijk is. Of je nu wel of niet Amsterdams bent, expat of niet. Iedereen zou evenveel barrières moeten ondervinden in het zoeken van een geschikte woning. Gadet haalt hierbij het voorbeeld aan van zijn dochter. Een Amsterdamse die haar hele leven al in de stad woont, er heeft gestudeerd en er werkt. Zelfs zij kan geen passende woning vinden. Hier gaat het over één specifiek geval. Hochstenbach spreekt dit tegen door meer algemeen te kijken naar de toegankelijkheid van starters op de Amsterdamse woningmarkt. Hij legt dit uit aan de hand van zijn artikel: *Starters in Amsterdam: nieuwe ongelijkheden?* (2014). Hierin beschrijft Hochstenbach hoe er in de toegankelijkheid ongelijkheden zijn ontstaan tussen diverse starters. Wanneer iemand bijvoorbeeld een goed breed netwerk heeft in Amsterdam, kennis heeft van de Amsterdamse woningmarkt of ouders heeft die een woning voor hem/haar kan kopen, maakt diegene veel meer kans op een passende woning.

Het gaat dus niet om afkomst, maar om de middelen (financiën, netwerk en kennis) die men tot zijn/haar beschikking heeft om een woning te zoeken (Hochstenbach, Starters in Amsterdam: nieuwe ongelijkheden?, 2014). Zoals al eerder is omschreven zijn startende middenklassers met name op zoek naar betaalbare woningen in de vrije huursector. Het huidige aanbod voorziet bijzonder slecht in de huidige vraag naar dit soort woningen. Door de liberalisatiegrens van €710,68 per maand, stelt de gemeente dat de startende middenklassers naar een woning moeten zoeken tussen de €700-€1000. Hiermee lijkt het alsof de gemeente een totaal vervreemd beeld heeft van wat haalbaar is voor deze groep. Zeker alleenstaande Amsterdammers (er zijn meer alleenstaande starters dan startende koppels) kunnen niet maandelijks zoveel huur afdragen volgens Hochstenbach. Gadet stelt dat er in het verleden simpelweg meer gebouwd had moeten worden om deze vraag aan te kunnen. De snel stijgende prijzen zouden hiermee echter niet worden gedrukt, wegens de onverminderde groei in populariteit van de stad: *'Het is een beetje dweilen met de kraan open, maar je moet wel blijven dweilen* (Gadet, 2016). Het achter blijven van voldoende bouw is, zoals eerder benoemd in deze scriptie, een gevolg van de economische crisis waarbij geen enkele aannemer of projectontwikkelaar het aandurfde om vastgoed te realiseren. Dit is gezegd door zowel Gadet als Heinen.

Naast bijbouwen, is neoliberalisering van bestaand vastgoed dus een manier om ervoor te zorgen dat de (creatieve) startende middenklasser niet verdwijnt uit de stad. Een beleid van neoliberalisering wordt verdedigd door oud-wethouder en huidig staatsecretaris Wiebes en huidig wethouder Van der Burg (beiden VVD'ers). Zij stelden dat de hoeveelheid sociale huurwoningen in Amsterdam, de talenten en professionals uit de stad zouden weren. Er zou volgens beide heren ruimte worden bezet voor belangrijke kenniswerkers die zich willen vestigen in de stad. Zij bepleitte dan ook dat een krimpende sociale huursector de stad economisch ten goede zou komen. Er zou zo meer ruimte komen voor hoogopgeleiden die de stad een economische boost zou kunnen geven. Deze uitspraak is volgens Hochstenbach, Van der Veer en Heinen veel te kort te bocht. Heinen zegt hier het volgende over:

'Inkomensklassen zeggen niet altijd iets over de personen erachter, mensen kunnen in hun leven andere keuzes hebben gemaakt. Het is bizar dat een bewindspersoon dat zomaar hardop durft te zeggen.' - (Heinen, 2016)

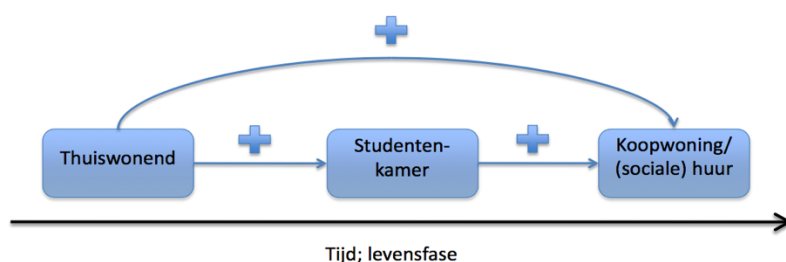
Toch is Gadet het niet geheel oneens met deze uitspraak en voelt hij zich, als gemeentelijk ambtenaar, wellicht verplicht om deze uitspraak door collega's Wiebes en Van der Burg te verdedigen. Zo stelt Gadet dat de voorraad sociale huur op orde moet zijn, maar het moet volgens hem niet te veel zijn. *'In een neoliberale groei-economie is het nu eenmaal zo dat je het in de stad moet hebben van agglomeratie voordelen. Je kunt zeggen dat doen we niet, maar als je als enige stad zegt 'dat doen we niet' dan vloeit het talent naar elders. Terwijl zij 'de rekeningen' als het ware betalen.'* - (Gadet, 2016). Dergelijke retoriek past goed binnen het liberaal perspectief. De werkende belastingbetaler die als het ware 'de rekeningen' betaald. *Rekeningen* in de breedste zin van het woord.

Polarisering

Het is duidelijk dat er een angst heerst voor een verdwijnende of verminderende sociale groep in de stad. Of het nu gaat om de creatie starter, de normale middenklasse of een sociaal huurder. De stijgende prijzen en groeiende koopsector leggen een enorme druk op deze groepen. Of gentrification hier een oorzaak van is, is interessante probleemstelling voor een eventueel vervolgonderzoek. Bovendien is dit in 2013 reeds onderzocht door Boterman et al. (2013).

Een oorzaak van angst bij een verandering in stedelijke sociale verhoudingen, is polarisatie tussen groepen (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 1). Zoals de zandloper-figuur (figuur 7) afbeeldt, dreigt de middenklasse in het meest extreme geval steeds meer te verdwijnen uit de stad. In dit model wordt een situatie geschetst waar enkel de onder- en de bovenkant nog bediend worden in het vinden van een woning. Hierdoor zouden enkel nog 'de allerrijksten' en 'de allerarmsten' in de stad wonen. Tussen deze twee sociale lagen van de samenleving bestaan op vrijwel alle vlakken veel sociale verschillen. Zoals eerder vermeld noemde de gemeente Amsterdam de middenklassers in haar Woonvisie 2020 al eens 'het cement' van de samenleving. Het wegvallen of verminderen

van deze groep zou een polariserend effect kunnen hebben op bepaalde delen van de stad. Deze stelling is alle respondenten voorgelegd. Van der Veer snapt de angst, maar legt hierbij uit dat deze niet geheel terecht is. De verkoop van sociale huurwoningen verloopt stapsgewijs en zal de komende jaren ook verminderen, zo stelt hij. Bovendien wordt het merendeel van deze woningen verkocht aan middenklassers en niet per se alleen aan vermogende huishoudens. Deze cijfers zijn terug te vinden in een rapport dat de AFWC in samenwerking met de MvA heeft opgesteld en wordt gepresenteerd op 24 november 2016. Bovendien zal je volgens Van der Veer een ontwikkeling zien van startende middenklassers die later in hun carrière toch een plekje weten te vinden in de stad. Dit is geheel in lijn met de gedachte van het *'lineaire-woontraject'* zoals de gemeente deze heeft opgesteld in haar woonvisie (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 24). Hierbij wordt uitgegaan van een traject waarbij men eerst thuis woont, vervolgens op kamers gaat voor bijvoorbeeld een studie en vervolgens een huis koopt/huurt om erin te wonen (zie figuur 8).



Figuur 8: 'De algemene lineaire wooncarrière. Bron: (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 80)

Een dergelijk woontraject wordt door Boterman et al. weerlegt. Eerder onderzoek in Groot-Brittannië heeft namelijk uitgewezen dat de groep starters (zij die zich bevinden tussen wonen in een studentenkamer en de koop/(sociale)huur van een woning) geregeld gebruik maken van kortstondige huurperioden in (onder andere) de vrije sector. Er zijn zelfs starters die weer even beroep doen op huisvesting bij de ouders (Boterman, Hochstenbach, Ronald, & Sleurink, 2013, p. 80). Zeker in grootstedelijke gebieden als Amsterdam, waar prijzen hoog liggen en het aanbod laag is, komen dergelijke 'chaotische' trajecten meer voor. Een diverse mix van allerlei bewoners zal zich dus altijd voor blijven doen in een stad als Amsterdam. Het zandlopermodel is zonder enige nuancering dan ook de zwart-wit.

Bovendien stelt Gadet dat de onderkant en bovenkant van de samenleving elkaar nodig hebben in de huidige economie. Hij berust zijn uitspraak op de logica van econoom Enrico Moretti. Moretti beschrijft in zijn werk *'A New Geography of Jobs'* dat voor iedere baan die een hoogopgeleide/kenniswerker in een stad vervult, er vijf banen worden gecreëerd voor lager opgeleiden. Gadet maakt hieruit op dat de twee groepen op elkaar aangewezen zijn om een duurzaam systeem te vormen. Van kans op polarisatie is volgens hem dan ook geen sprake. Hochstenbach spreekt ook liever niet over polarisering, maar meer over professionalisering. De toegankelijkheid van mensen met een laag inkomen staat volgens Hochstenbach verder onder druk. Volgens hem zie je in steden tegenwoordig een professionaliseringsslag. Dit is een kritiek door Chris Hamnett op Saskia Sassen die het gevaar voor polarisering omschrijft in haar werk. Deze kritiek omschrijft dat er niet een polarisering optreedt in stedelijke gebieden, maar dat juist de socio-economische onderkant van de samenleving verdwijnt als gevolg van een professionalisering van een stad. Middel- en hoogopgeleiden (professionals) zullen in grote getalen aangetrokken blijven tot een stad als Amsterdam, terwijl de lager opgeleiden vaker in verdrukking zullen komen.

4.2.3. Transitie in de Amsterdamse vastgoedmarkt

Prijsstijgingen

De neoliberalisering, landelijk/gemeentelijk woonbeleid en de stijgende populariteit van Amsterdam hebben de laatste decennia veel veranderingen met zich meegebracht voor de vastgoedmarkt. Om te beginnen de prijsstijgingen van de afgelopen jaren. Het meest recente getal omtrent de prijsstijging van Amsterdams vastgoed zijn de kwartaalcijfers van het CBS. Zij berichtte in juli 2016 dat de waarde van het Amsterdamse vastgoed in het tweede kwartaal van 2016 met 14,6% was gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2016). Volgens Gadet heeft deze prijsstijging vooral te maken met de hoge grondprijzen in de stad, die weer het gevolg zijn van een alsmaar groeiende vraag. De meest grond in Amsterdam, is bezit van de gemeente, zo zegt hij. De gemeente verkeert momenteel dan ook in een lastig dilemma. Zij kan ervoor kiezen om de grondprijzen hoog te houden ten behoeve van winstmaximalisatie. Hierbij merkt Gadet direct op dat het hier niet gaat om winstmaximalisatie ten behoeve van de gemeentekas, maar winst die weer geherinvesteerd kan worden in stedelijke vernieuwing. De gemeente kan ook de grondprijzen kunstmatig verlagen om de bouw van middensegment huurwoningen te stimuleren, ten behoeve van startende middenklassers. Hierdoor loopt zij inkomsten mis, die ze vervolgens op de lange termijn wil afkomen door stijgende WOZ-waarde van deze projecten. Volgens Gadet en Heinen is er door de gemeente nog niet slagvaardig genoeg gereageerd op dit dilemma. Hiermee blijft de situatie voor de startende middenklassers nijpend en wordt het vergroten van een middensegment vrije huursector niet gestimuleerd. Heinen zegt dat dit tekenend is voor de bureaucratische rompslomp in de stad. Er wordt volgens hem veel te traag gereageerd op de transitie in de vastgoedmarkt. Wanneer het ene probleem geconstateerd is, doet het volgende probleem zich alweer voor. Beleid wordt hier veel te traag op gevoerd. Zeker een veranderend college van B&W om de zoveel jaar draagt niet bij aan slagvaardigheid. Het achterblijven van de bouw ten tijde van de crisis is hier een goed voorbeeld van zo stelt hij.

De stijgende prijzen van vastgoed zijn volgens Hochstenbach ook een rede geweest waarom het aantal verkopen van sociale huurwoningen weer is toegenomen. Ten tijde van de crisis lagen de huizenprijzen historisch laag waardoor het voor vastgoed eigenaren aantrekkelijker was om vastgoed in de vrije sector aan te bieden in plaats van verkopen (OIS Amsterdam, 2015, p. 357). Nu de huizenprijzen weer aantrekken is er ook weer stijging te zien van het aantal verkopen. Dit komt niet ten goede van de vrije sector, omdat deze vervolgens als eerste ten prooi valt aan de verkoop en hierdoor krimpt. Bovendien zijn de prijzen van de woningen die wel beschikbaar zijn gebleven in de vrije sector ontzettend hard gestegen. *‘Waarom zou je een woning voor €800 gaan verhuren als je het ook voor €1600 kan doen?’* zo stelt Hochstenbach. Ook Gadet onderstreept deze argumentatie en zegt daarbij dat de gemeente daar weinig aan kan doen. Het is volgens hem niet voor niets de vrije sector. Ze is nu eenmaal onderhevig aan veranderingen in de markt als gevolg van vraag en aanbod. Het enige wat de gemeente wel zou kunnen doen, zo zegt hij, is het aanpassen van de bestemmingsplannen zodat er gedwongen middensegment huurwoningen bijgebouwd worden. Dit is momenteel al gemeentelijk beleid, zo stelt Gadet. Echter is dit té laat en té weinig ingezet, waardoor het aanbod nog te ver achter loopt op de vraag.

Scheefwonen

Met de huidige prijsstijgingen lijkt het op het eerste oog wellicht of er voor makelaars in Amsterdam gouden tijden zijn aangebroken. Voorzitter van de Makelaars Vereniging Amsterdam Sven Heinen spreekt dit echter tegen. Vanwege de hoge prijzen en het lage aanbod, blijven de meeste Amsterdammers zitten waar ze zitten. Het aanbod in Amsterdam *‘kookt als het ware droog’*. Een terminologie die in de media veel wordt gebruikt en is bedacht door Heinen. Hiermee wordt bedoeld dat de gekte op de Amsterdamse woningmarkt zo heftig is, dat de meeste woningen niet langer dan een week te koop staan. Dit wordt aangejaagd door de huidige lage hypotheekrente. Ook besluiten mensen niet te verhuizen, omdat de nieuwe huur/kooprijzen veel te hoog zijn. Met name binnen de sociale huursector levert dit *‘scheve verhoudingen’* op. Dit wordt ook wel *scheefwonen* genoemd. In de inleiding van dit onderzoek is er al even over gesproken. Het houdt in dat mensen een sociale huurwoning zijn gaan huren met een (laag) inkomen dat daarbij past.

Vervolgens zijn zij meer gaan verdienen en zouden ze eigenlijk moeten doorstromen naar een middensegment vrijesectorwoning. Echter vanwege het veel te lage aanbod in dit soort woningen en de hoge koop/huur prijzen van reeds verkochte of geliberaliseerde woningen, besluiten mensen te blijven zitten waar ze zitten. Middels huurdersrechten worden ze immers niet hun woning uitgezet. Het huidige probleem zit dus met name in de aanbodkant voor startende middenklassers. Ter illustratie wordt figuur 1 hier nogmaals weergegeven.

De gemeente wil de doorstroom van scheefwoners bevorderen door het aanbod van

middensegmenthuurwoningen te vergroten (Gadet, 2016).

Hiermee ziet de gemeente echter weer een probleem over het hoofd, aldus Hochstenbach.

Hij stelt namelijk dat het aantal

huurders dat te veel verdient

voor een sociale huurwoning

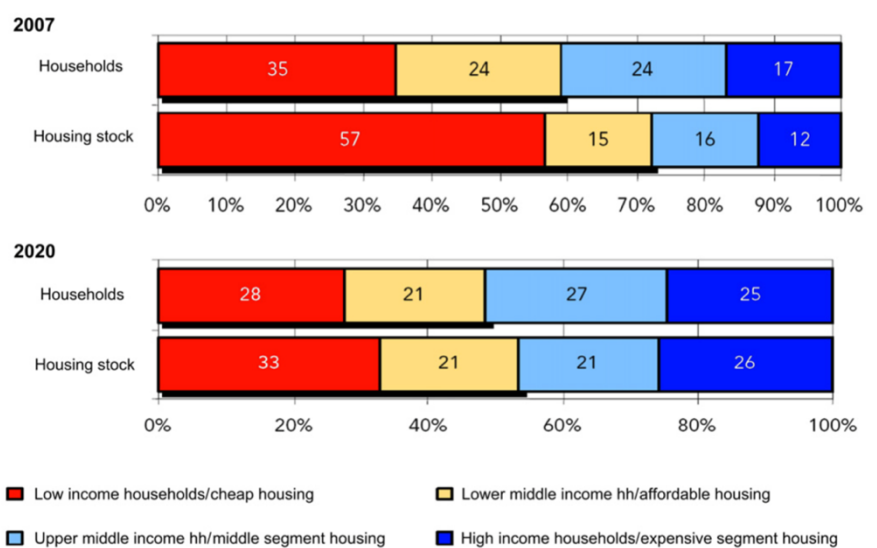
de laatste jaren is afgenomen,

terwijl het aantal sociale

huurders die het huurplafond van €710,68 niet eens kunnen betalen, vele malen groter is.

Daarmee vindt hij de terminologie *scheefwonen* de verkeerde. Mensen die graag willen verhuizen wegens veranderende woonwensen, kunnen dit simpelweg niet in een woningmarkt die op slot zit.

'Als je toch mee gaat in het vertoog van scheefwonen zie je dat de goedkope scheefwoners afnemen. Dit zijn mensen die er onterecht in huren, terwijl dure huurders (mensen die een aandeel aan huur moeten betalen wat ze eigenlijk niet kunnen betalen) neemt juist ontzettend toe!' - (Hochstenbach, 2016).



(Figuur 1: Amsterdamse woningvoorraad en inkomensverdeling huishoudens in 2007 en het beleidsdoel voor 2020. Bron: (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 28 & 31)

4.2.4. Alternatieven voor een vastgelopen woningmarkt

Met de torenhoge prijzen en het lage aanbod binnen de populaire gebieden van Amsterdam zie je dat men zoekt naar allerlei alternatieven om toch op de gewenste plekken te wonen. Dit is volgens Heinen het gevolg van wat wordt genoemd *'ring-gekte'*. Dit houdt in dat veel woningzoekenden in Amsterdam, en dan met name de creatieve middenklassers, koste wat het kost binnen de ringweg A10 (en onder het IJ) willen wonen. Hiervoor zijn zij bereid ver te gaan. Zo zijn er huishoudens die de helft van het inkomen afdragen aan huur. Of gezinnen met kinderen die wonen op 60 vierkante meter woningoppervlakte. Heinen vindt dit *'van de zotte'* zo zegt hij. Deze gedachte is een oorzaak van het *'droogkoken'* van de Amsterdamse woningmarkt en dat is volgens hem ongezond. De media speelt hier volgens Heinen ook een grote rol in. De binnenstad van Amsterdam en haar karakteristieke woningen zijn overal terug te zien in films, series, documentaires etc. Er wordt hiermee een sentiment gecreëerd dat alleen deze gebieden echt tot Amsterdam behoren en passen binnen de *'urban-lifestyle'* waar de creatieve middenklasser naar zoekt. Totaal onnodig zegt ook Van der Veer. De metropool gedachte moet in Amsterdam nog landen. Het besef dat je met de metro in een half uurtje van de een naar de andere kant van de stad rijdt, moet nog doordringen bij veel woningzoekenden.

Toch zegt Gadet dat deze groep starters niet te overtuigen is om buiten de ring te zoeken naar een woning. Deze groep is nu eenmaal opzoek naar een rijk aanbod aan cultuur, cafés, restaurants en winkels om de hoek, zo zegt hij. Bovendien werken zij ook vaak binnen de ring en willen zich dan transporteren met een fiets. Het pas nu eenmaal binnen hun levensstijl en wensenpatroon. Heinen bevestigt deze gedachte, maar is het er als vastgoed-expert zeker niet mee eens. *'Mensen moeten eens wat meer buiten de ring gaan kijken'* zo vindt hij. Toch ziet hij in het aantal transacties dat de woningzoekende starter toch nog veel opereert binnen de ring. Hierdoor ontstaan er allerlei alternatieven waarbij starters toch een mogelijk vinden om binnen die populaire ring te wonen. Hieronder een kort overzicht.

Hochstenbach benoemt in het interview een stijgend aanbod van tijdelijke huurcontracten voor jonge starters. Met deze contracten kunnen jonge starters makkelijker aan een huurwoning komen, omdat deze na een bepaalde tijd weer verplicht vrijkomt. Het wordt

gezien als de opvolger van het campuscontract, waarbij studenten hun studentenwoning moeten verlaten na hun studie. In dit geval is de achterliggende gedachte dat starters eerst carrière kunnen maken om vervolgens een huis te kopen. Een maatregel die werkt en geheel in gedachte is met het lineaire-woontraject zoals de gemeente deze omschrijft. Toch plaatst Hochstenbach er vraagtekens bij. Hij ziet deze maatregel als een 'gedwongen verhuismobiliteit' i.p.v. gewenste natuurlijke verhuismobiliteit. Hiermee ziet hij de stap in de richting van meer flexibilisering, ook als een stap in de richting van meer onzekerheid binnen de sector.

Een ander voorbeeld wordt genoemd door Jeroen van der Veer. Hij benoemt het bestaan van 'friends-contracten'. Dit zijn contracten waarbij men zich kan aanmelden onder de voorwaarde dat men gaat samenwonen met anderen die ook starter zijn op de vastgoedmarkt. Hierdoor worden er in één klap meerdere startende middenklassers opgevangen en zal de druk op de Amsterdamse vastgoedmarkt iets dalen. Aan dit soort contracten zijn wel inkomenseisen verbonden die soms ver gaan. Zo worden er woningen aangeboden die wel vier keer de kale huur als minimale inkomenseis stellen (bruto, per maand). Dergelijke constructies werken gentrificatie en segregatie in de vastgoedmarkt alleen maar in de hand volgens Hochstenbach. Op deze manier komen namelijk nog steeds voornamelijk de hogere inkomens op de populaire plekken. Toch zijn er ook corporaties die voorrangsregelingen treffen om de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan. Van der Veer geeft het voorbeeld van corporatie Eigen Haard, die voorrang verlenen aan huurders die een sociale huurwoning achter laten om een vrijesector huurwoning te betrekken. Dit wordt gestimuleerd door de gemeente, die hiermee scheefwonen hoopt aan te pakken.

Tot slot benoemt Heinen nog een alternatief waarbij er in de projectontwikkeling al rekening gehouden wordt met het bevorderen van de doorstroom voor middensegment huurders. De woningen worden namelijk door de ontwikkelaar vrijgegeven als middensegment huurwoning, maar mogen na bijvoorbeeld tien jaar alsnog worden verkocht. Zo is het voor de ontwikkelaar alsnog een interessante businesscase en heeft hij als het ware een 'exit' op de lange termijn. Dergelijke constructies juicht Heinen toe.

5. Conclusie en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag zoals omschreven in hoofdstuk 1. In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk wordt de conclusie van dit onderzoek gepresenteerd met betrekking tot de hoofdvraag. In de tweede paragraaf zullen aanbevelingen worden gedaan voor de praktijk. Ten slotte wordt in de derde paragraaf een kritische reflectie op het onderzoek gegeven.

§5.1. De eindconclusie

Allereerst is het goed om de hoofdvraag van dit onderzoek uit hoofdstuk 1 te herhalen en haar te ontleden ten behoeve van een antwoord:

‘Hoe valt de paradox te verklaren tussen het creëren van ‘de ideale stad’ enerzijds en de institutionele belemmeringen in het vastgoed beleid van Amsterdam anderzijds?’

Om te beginnen is het opstellen van een definitie omtrent ‘de ideale stad’ niet gemakkelijk. Er bestaat veel literatuur over wat een stad aantrekkelijk maakt, wie er aangetrokken worden tot een stad en aan welke randvoorwaarden een stad moet voldoen om in trek te zijn bij woningzoekenden. Echter, binnen dit onderzoek is er voor een duidelijke afbakening gekozen met de startende creatieve middenklasser in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Dit vanwege haar zowel wetenschappelijke- als maatschappelijke relevantie. Allereerst bleek het niet makkelijk te zijn om een heel duidelijk onderscheid te maken tussen een middenklasser en een creatieve middenklasser. Hierdoor loopt de terminologie omtrent beide begrippen door elkaar heen. Andere wetenschappers hebben hier ook moeite mee gehad en zelfs Florida, bedenker van de ‘creatieve klasse theorie’, weet niet eenduidig te omschrijven wie er tot die (creatieve) klasse behoort en wie niet. Duidelijk is in ieder geval dat het gaat om de hoogopgeleide starter die veelal werkzaam is in de dienstensector en in grote getalen woonruimte zoekt in een grote stad als Amsterdam. De link tussen de theorie en empirie is dan ook makkelijk gelegd. Zoals bleek uit de analyse voldoet Amsterdam aan een theoretisch kader van een ‘ideale stad’ die bestaat uit een

sociaaldemocratisch en economisch liberaal perspectief, die beide kritieke waarden omvatten. Deze kritieke waarden zouden tezamen een ideaalbeeld van de stad moeten definiëren. Er wordt verwacht dat de populariteit van Amsterdam en haar aanzuigende werking de aankomende jaren door zullen zetten. Ze vormt in het publieke debat een 'ideale stad' voor net afgestuurde middenklassers zowel werkzaam als niet werkzaam in de specifiek creatieve sector. Toch bestaat er een paradox tussen deze ideale entiteit en de werkelijkheid wat betreft huisvesting van deze groep: het succes van Amsterdam bijt zichzelf in de staart.

Juist deze groep frisse starters, die de stad zo divers en innovatief maakt, is het slachtoffer geworden van de populariteit van de stad. Bestuurlijke lagen op alle schaalniveaus (zowel het Rijk als de gemeente) lijken nog niet goed genoeg door te hebben wat de specifieke woonwensen en levenstrajecten zijn van diverse bevolkingslagen. Het beleid dat wordt gevoerd op het gebied van huisvesting is te generiek van aard. Het is veelal landelijk beleid opgelegd vanuit het Rijk. Voorbeelden hiervan zijn de verhuurdersheffing, de invoering van de landelijke woningwet (in 2015) en de liberalisatiegrens binnen de sociale sector van €710,68. Deze landelijke maatregelen maken geen onderscheid tussen metropolen als Amsterdam en landelijke krimpgebieden en leveren daarmee geen maatwerk. Slagvaardig beleid wordt hiermee in de weg gestaan, zo onderstrepen onder andere Wetenschapper Cody Hochstenbach en voorzitter van Makelaars Vereniging Amsterdam.

Daarbij hebben historische discoursen hun uitwerking gehad op het hedendaagse vastgoed beleid in de hoofdstad. Zo is het belang van een grote sociale huursector te herleiden naar het discours omtrent een verzorgingsstaat. Deze wordt gedefinieerd aan de hand van het sociaaldemocratisch perspectief op een ideale stad. Aan de andere kant valt de groeiende koopsector in Amsterdam te herleiden naar het discours uit de jaren '90 omtrent eigenwoningbezit. Vanuit deze gedachte is er dan ook op grote schaal geneoliberaliseerd in de stad. Dat beleid past meer binnen het economisch liberale perspectief op een ideale stad. De middensegment vrijhuursector is het ondergeschoven kindje die te plaatsen is te midden van deze twee perspectieven. Er is te weinig aandacht geweest voor deze opkomende groep en er is beleidsmatig te laat ingespeeld op de groei

ervan. In zowel de bestudeerde literatuur als de gevoerde gesprekken met de experts komt duidelijk naar voren dat de aandacht omtrent vastgoedbeleid zich de laatste decennia vooral heeft beperkt tot de sociale huursector en de koopsector. De vrijhuursector in Amsterdam is simpelweg veel te klein wanneer gekeken naar de demografische en socio-economische transformaties in de stad. Startende middeninkomens zijn tegenwoordig niet meer op zoek naar koopwoningen, maar willen zich ongebonden kunnen begeven in metropole gebieden. Dit onderzoek heeft dan ook uitgewezen dat deze groep (creatieve) middeninkomens in steeds grotere getalen aangetrokken wordt tot steden zoals Amsterdam. Het beleid dat gevoerd had moeten worden op deze groei valt te betitelen als *too little, too late*. Zo is er te weinig nieuw vastgoed gerealiseerd, zijn sociale huurwoningen op de populaire plekken van Amsterdam in rap tempo verkocht en is er te laat nagedacht over hoe deze groep woningzoekenden passend opgevangen kan worden in de stad. Het resultaat is een krappe vastgoedmarkt waarin momenteel een gekte heerst binnen de koopsector en jarenlange wachtlijsten zijn ontstaan voor sociale woningbouw.

Ook hebben processen als gentrification in Amsterdam bijgedragen aan de verdere commodificering van sociaal vastgoed. Met de komst van een soort 'derde perspectief' op een ideale stad voor de creatieve middenklasse, zoals omschreven door Florida, zagen bestuurders van steden wereldwijd zijn werk als een soort handleiding tot zowel economische als maatschappelijke vooruitgang. Gentrification werd door veel bestuurders gezien als een kans voor de stad die zowel de fysieke ruimte als de stedelijk economische structuren een boost zou geven. Door middel van de verkoop van sociaal vastgoed kon dit perspectief gerealiseerd worden. Florida gaf met zijn hypothese deze neoliberale gedachte als het ware een zacht jasje. De meningen over de gevolgen van gentrification lopen dan ook ontzettend uiteen: de een benadrukt vooral de negatieve gevolgen zoals displacement, terwijl de ander juist de economische en maatschappelijke vooruitgang als voordelen noemt. Het is dan ook moeilijk te zeggen of gentrification in Amsterdam een oorzaak of een gevolg is van neoliberalisering. Het is een fenomeen dat een dermate complexe verwevenheid kent in een geglobaliseerde wereld. Het is dan ook moeilijk om hier op landelijke schaal te interveniëren, laat staan gemeentelijke schaal.

De paradox die bestaat tussen het enerzijds creëren van een ideaalbeeld voor startende middenklassers in Amsterdam en anderzijds het ontbreken van een aanbod aan middensegment vrijesectorwoningen valt dus te verklaren aan de hand van een ofwel missend, ofwel generiek en achterhaald beleid binnen de vastgoedsector van Amsterdam. De socio-economische boven- en onderkant van de Amsterdamse samenleving worden middels de sociale huur respectievelijk de koopsector bedient. Het schort nog aan passend beleid voor de startende middenklassers. Het discours dat starters na hun studie opzoek gaan naar een koophuis om zich te binden aan een stad is achterhaald en daarmee ouderwets. De gedachte van een lineair-woontraject zoals de gemeente deze omschrijft is dan ook niet langer up-to-date en bruikbaar voor beleidsvoering.

Tot slot bestaat er een angst voor polarisering op de gebieden waar op grote schaal is geneoliberaliseerd. In dit onderzoek is deze angst geconceptualiseerd in de vorm van het zandloper-figuur (figuur 7) waarbij de socio-economische boven- en onderkant van de samenleving worden beschermd, terwijl de middeninkomens de toegang tot de populaire gebieden steeds vaker wordt ontzegd. Deze angst blijkt uit het onderzoek niet geheel gegrond. De verkoop van sociale huurwoningen verloopt zeer gefaseerd en er is steeds meer aandacht voor de positie van de startende middenklasser. Er lijkt dan ook eindelijk meer begrip te ontstaan voor de positie van deze groep. Ze wordt in beleidsdocumenten van de gemeente dan ook het 'cement' van de samenleving genoemd die een verbindende rol vervult in de maatschappij. Er zijn zelfs stemmen die beweren dat de socio-economische onderkant in gevaar is in steden als Amsterdam. Dit komt door de professionaliseringsgolf in grote steden, waarbij *young professionals* aangetrokken blijven tot Amsterdam terwijl de lager opgeleiden steeds verder uitgesloten of verdrongen raken. Startende middeninkomens zullen op hun beurt blijven zoeken naar inventieve manieren om toch op de populaire plekken te wonen. De startende middeninkomens met de juiste sociale middelen tot hun beschikking, hebben hierin een kleine voorsprong op de startende middeninkomens die deze sociale middelen niet hebben. Ook zullen veel woningzoekenden hun eisen omtrent grootte of locatie wijzigen of een beroep doen op creatieve contractvormen zoals 'friends-contracten' of tijdelijke huurcontracten.

§5.2. Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusie kunnen er enkele aanbevelingen worden gedaan die de positie van de startende (creatieve) middenklasser in de Amsterdamse vastgoedmarkt moet verbeteren en daarmee de paradox moet ophelderen.

Allereerst moet er meer maatwerk geleverd worden op de Amsterdamse vastgoedmarkt. Een metropool gebied als Amsterdam kan niet vergeleken worden met bijvoorbeeld een krimp-regio als Zuid-Limburg of Noordoost-Groningen. Toch vallen zij momenteel onder hetzelfde landelijke beleid omtrent volkshuisvesting. Een voorbeeld hiervan is de sociale huurgrens van €710,68. Deze prijs kan op verschillende plekken heel anders gewaardeerd worden. Zo is dit bedrag voor een volledige woning in de binnenstad van Amsterdam zeer goedkoop, terwijl deze prijs voor een sociale huurwoning in de provincie veel te hoog zou zijn. Ook zouden de keiharde grenzen die zijn vastgesteld in het woonakkoord flexibeler gemaakt moeten worden voor het vastgoed in Amsterdam. De krappe markt snakt naar meer flexibiliteit zodat corporaties beter kunnen opereren in het middensegment. Dit wordt nu vaak wordt bemoeilijkt doordat dergelijke activiteit wordt betiteld als zijnde niet-daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Daarbij is het van grote steden als Amsterdam bekend dat er een grote groep bestaat die niet verhuist volgens de principes van het lineair-woontraject. Dit gedachtegoed is ouderwets en past niet binnen een metropool gebied als Amsterdam waar het een komen en gaan is van startende woningzoekenden in de vrije huursector die momenteel een veel grilliger woontraject vertonen.

Ten tweede is het dus van belang dat het middensegment vrije sector huurwoningen wordt vergroot door middel van bouw, transformatie en verdichting. Het Rijk, de gemeente en projectontwikkelaars hebben hier een enorme inhaalslag te maken. Rond de crisis is er een hoop werk blijven liggen. Dit is uitgemond in het huidige grote tekort aan vastgoed in Amsterdam. Via het wijzigen van bestemmingsplannen en het bieden van passende tijdelijke verhuur moet het voor projectontwikkelaars aantrekkelijker worden om ook in dit segment operatief te worden. Ook de transformatie van bestaand vastgoed, zoals leegstaande bedrijfspanden en kantoren, moet verder gestimuleerd en voortgezet worden.

Zo wordt er in de stad optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die er is en kan de druk op de woningmarkt verlicht worden.

Ten derde is het van belang dat er wordt gezocht naar een juiste balans tussen de sociale huur-, vrije huur- en koopsector. Een evenwichtige balans tussen deze drie komen de leefbaarheid en diversiteit van Amsterdam ten goede en zijn van cruciaal belang voor het typische gemixte karakter van de stad. Verdere segregatie is ongewenst. Het valt daarom te overwegen om in enkel de stadsregio Amsterdam te experimenteren met een verruiming van de sociale huurdergrens. Wanneer de liberalisatiegrens opgerekt wordt tot bijvoorbeeld een bedrag van €900 - €1000 per maand zou de huidige druk op de woningmarkt verlichten. Dit moet gebeuren op basis van verschillende inkomenscategorieën waarin diverse woningen worden aangeboden. Zo valt iemand niet langer binair wel- of niet onder de sociale huurdergrens, maar wordt er per inkomen maatwerk geleverd en kan er gewerkt worden aan een gezondere doorstroom in de Amsterdamse huizenmarkt.

Een vierde belangrijke aanbeveling is het aanpassen van de hoge inkomenseisen die gesteld worden aan het huren van een middensegment vrijesectorwoning. Deze liggen momenteel zo hoog dat veel startende middenklassers niet eens in aanmerking komen voor een groot deel van het al minimale aanbod, ook al kunnen ze de huur wel betalen. Een aanpassing van dergelijke inkomenseisen zou de druk op de woningmarkt ook kunnen verlichten.

Tot slot is een meer algemene aanbeveling het stimuleren van creatieve beleidsmatige oplossingen die de toegankelijkheid voor de middensegment huurders zou moeten vergroten. Voorbeelden zoals deze zijn geformuleerd in dit onderzoek zijn de 'friends'-contracten, de tijdelijke huurcontracten en de regeling waarbij woningzoekenden voorrang krijgen wanneer zij een sociale huurwoning achterlaten. Dit soort nieuwe vormen van wooncontracten vormen een interessant onderwerp voor verder onderzoek. Er zou dieper onderzoek gedaan kunnen worden naar het nut en de noodzaak van dit soort contractvormen en hoe zij organisatorisch en juridisch in elkaar steken. Zeker met het licht

op toenemende wereldwijde urbanisatie en een tekort aan wetenschappelijke kennis omtrent dergelijke organisatiestructuren wordt de maatschappelijke- en wetenschappelijk relevantie voor een dergelijk onderzoek onderstreept.

§5.3. Kritische zelfreflectie

Daar waar het een doel is om een valide bijdrage te leveren aan de kennisvorming, zijn er altijd zwakheden of barrières die zich voordoen in een onderzoek. Zo ook in dit onderzoek. Allereerst was het niet gemakkelijk om de probleemstelling af te stellen op een doelgroep. Wie is die doelgroep? En wat zijn haar kenmerken? Oftewel, wie is de startende middenklasser? Dit was een lastige vraag om te beantwoorden. Om vervolgens een definitie van een 'ideale stad' te construeren voor deze groep, maakt dat niet gemakkelijker. Toch is ervoor gekozen dit te doen aan de hand de theorieën door Richard Florida. Hoewel zijn hypotheses tal van redenen geven waarom bepaalde steden economisch aantrekkelijk zijn en wie hiertoe worden aangetrokken, plaatsen vele academici toch ook vraagtekens bij zijn methoden. Zo zou hij niet concreet genoeg in zijn definitie van zijn 'creatieve klasse' en is zijn weergave van die klasse wellicht te erg gebaseerd op Amerikaanse voorbeelden. Het toepassen op een Europese casus als Amsterdam maakt deze dan ook niet waterdicht. Toch is zijn hypothese als best passend beschouwd en komen theoretische zijn aannamen goed overeen met de Amsterdamse empirie.

Ten tweede had het nuttig kunnen zijn om om een derde perspectief toe te voegen aan het analytisch kader. Uit de interviews kwam namelijk van iedere respondent de opmerking dat het conceptueel model te zwart-wit was. De benodigde nuance en afbakening met betrekking tot een startende middenklasse, was moeilijk aan te brengen met enkel een sociaaldemocratisch-, en liberaal economisch perspectief. Een 'creatief progressief' perspectief had bijvoorbeeld uitkomst geboden. Echter, een dergelijke stroming is moeilijk te definiëren op basis van de huidige theorie. Uiteraard was er veel literatuur over te vinden, maar deze waren lastig te gieten in een fundamenteel derde perspectief voor het conceptueel model.

Ten derde, kwam naar mate het verloop van het empirische onderzoek steeds sterker naar voren dat veel beleidsmatige maatregelen door de overheid een grote impact hadden op het vastgoedbeleid in Amsterdam. De verhuurdersheffing en woningwet zijn hier voorbeelden van. Het was dan ook interessant geweest om nog een vijfde respondent te betrekken bij het onderzoek. Een respondent die operatief is bij de overheid en vanuit het Rijksperspectief zijn licht kon schijnen op de zaak. Echter, omwille van de tijd en de reeds gevoerde gesprekken is ervoor gekozen om dit niet meer te doen. In het laatste gesprek met Jeroen van der Veer leek er al een verzadigingspunt bereikt. Of een extra gesprek nog veel nieuwe informatie zou opleveren blijft dus gissen. Wellicht is het interessant deze dimensie wel te betrekken bij een onderzoek naar nieuwe huurcontract vormen in Amsterdam

Ten vierde, heeft de methodologische rechtvaardiging soms procesmatige barrières opgeworpen. Het bleef gedurende het hele onderzoek van belang om theorie te onderscheiden van empirie. Dat is een fundamenteel aspect in het doen van kwalitatief onderzoek. In analyses kan deze uiteraard gekoppeld worden. Maar, met name bij respondent Cody Hochtzenbach bleek het moeilijk om onbevangen (*unbiased*) zijn optiek op te nemen. Gezien het feit dat hij een aanzienlijk deel van de literatuur geschreven heeft, bleef het lastig om tijdens het interview en haar analyse objectief te blijven. Een dergelijke academische bron durft men niet snel in twijfel te trekken.

Tot slot nog iets over de interpretatie van dit onderzoek in het algemeen. De focus hiervan ligt met name op de vrije huursector en haar bijbehorende problematiek. Echter, er lijken zich ook tal van problemen voor te doen in de sociale huursector. Denk hierbij aan de lange wachtlijsten voor huurders en de 'slechts' 30% sociale nieuwbouw bij sloop. Ook binnen de sociale huursector is de stad zeker nog niet waar ze zijn moet. Ook hier zou een eventueel nieuw onderzoek eveneens meer context kunnen schetsen voor de resultaten van dit onderzoek.

6. Bronnenlijst

§6.1. Literatuur

- Aghion, P., & Bolton, P. (1997). A theory of trickle-down growth and development. *The Review of Economic Studies* (64), 151-172.
- Antrop, M. (2004). Landscape change and the urbanization process in Europe. *Landscape and Urban Planning*, 13.
- Bijddendijk, F. (2009). 'Corporaties en Vastgoedsturing: Hoe nu verder. *Corporaties, wat moeten we ermee*, (pp. 3-18).
- Boelhouwer, P., & Priemus, H. (1990). Dutch housing policy realigned. *Journal of Housing and the Built Environment*, 5 (1), 105-119.
- Boelhouwer, P., & Van Weesep, J. (1988, November). De verkoop van woningwetwoningen. *S en V*, pp. 422-429.
- Boterman, W. R., & Musterd, S. (2010). Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam. In W. R. Boterman, & S. Musterd, *Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam* (pp. 693-714). Amsterdam: Housing Studies.
- Boterman, W., Hochstenbach, C., Ronald, R., & Sleurink, M. (2013). Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters. In W. Boterman, C. Hochstenbach, R. Ronald, & M. Sleurink, *Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters* (pp. iii-vi). Amsterdam: Universiteit van Amsterdam Centre for Urban Studies.
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2016, Juli 21). *Groot regionaal verschil in prijsstijging koopwoningen*. Opgeroepen op November 22, 2016, van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/29/groot-regionaal-verschil-in-prijsstijging-koopwoningen>
- De Tweede Kamer der Staten generaal. (2015, April 28). *Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties*. Opgeroepen op November 14, 2016, van [tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl): <https://www.tweedekamer.nl/kamerleden/commissies/pew>
- De Wijs-Mulkens, E., Schindeler, P., Schravendeel, D., & Van Engelendorp Gastenlaars, R. (1989). Hoog en laag en Den Haag: waar woont jong en oud in de compacte stad? Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Dreher, C. (2002, Juni 6). *Be Creative — or die*. Opgeroepen op Maart 24, 2016, van Salon: http://www.salon.com/2002/06/06/florida_22/

Ebels, H., & Ostendorf, W. (1991). Gentrification; theorie van de vraagzijde. In H. Ebels, & W. Ostendorf, *Achter de schermen van gentrification* (p. 10). Amsterdam: Instituut voor Sociale Geografie UvA.

Elsinga, M. (1994). In M. Elsinga, *DE ONTWIKKELING VAN HET EIGEN-WONING- BEZIT ONDER LAGE-INKOMENSGROEPEN; THEORETISCH, INTERNATIONAAL EN HISTORISCH PERSPECTIEF* (pp. 1-114). Delft: Delft University Press.

Fainstein, S. (2010). *The Just City*. Ithaca: Cornell University Press.

Feldman, M. P. (1999). The New Economics Of Innovation, Spillovers And Agglomeration: A Review Of Empirical Studies. *Economics of Innovation and New Technology* , 5-25.

Florida, R. (2003, Maart 1). Cities and the Creative Class. *City & Community* . Pittsburg: American Sociological Association .

Florida, R. (2005). The Flight of the Creative Class. In R. L. Florida, *The Flight of the Creative Class*. New York: Harper Business.

Florida, R. (2002). The rise of the creative class : and how it's transforming work, leisure, community and everyday life. In R. L. Florida, *The rise of the creative class : and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York, NY: Basic Books.

Forrest, R., & Yip, N. (2013). Young People and Housing. In R. Forrest, & N. Yip, *Young People and Housing* (pp. 199-216). Abingdon: Routledge.

Frederik, J. (2015, Juni 22). Te koop: de sociale huurwoningen van Nederland (prijs: meer ongelijkheid). *De Correspondent* .

Gadet, J. (2016, Oktober 17). Interview Bachelorthesis: 'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberaal stedelijk beleid.'. (G. Konings, Interviewer)

Gemeente Amsterdam. (2016). *Koers 2025 Ruimte voor de stad*. Gemeente Amsterdam, Wonen, Amsterdam.

Gemeente Amsterdam. (2009). *Wonen in de Metropool Woonvisie Amsterdam tot 2020*. Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Amsterdam.

Glaeser, E. L. (2005). Smart Growth: Education, Skilled Workers, & the Future of Cold-Weather Cities. *Policy Briefs* (1), 1-8.

Glaeser, E. (2005). Reinventing Boston: 1630-2003. *Journal of Economic Geography* , 5 (2), 119-153.

Glaeser, E., & Kolko, J. (2001). Consumer City. *Journal of Economic Geography* , 27-50.

Gregory, D. J. (2000). The dictionary of human geography. In D. J. Gregory, *The dictionary of human geography*. Oxford: Oxford: Blackwell Publishers.

Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71 (2), 3-17.

Harvey, D. (1989). The Condition of Postmodernity - An Enquiry into the Origins of Cultural Change. In D. Harvey, *The Condition of Postmodernity - An Enquiry into the Origins of Cultural Change* (pp. 201-308). Oxford: Blackwell Publishers.

Healey, P. (2007). Urban 'Regions' and their Governance. In P. Healey, *Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a relational planning for our times*. (pp. 13-36). London: Routledge.

Heinen, S. (2016, Oktober 19). Interview Bachelorthesis: 'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberal stedsbeleid.' . (G. Konings, Interviewer)

Hochstenbach, C. (2016, Oktober 7). Interview Bachelorthesis: 'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberal stedsbeleid.' . (G. Konings, Interviewer)

Hochstenbach, C. (2014). Starters in Amsterdam: nieuwe ongelijkheden? *Agora* (2), 32-34.

Hochstenbach, C. (2016). The changing geography of state-led gentrification: The spatial impacts of shifting housing policies. *The changing geography of state-led gentrification: The spatial impacts of shifting housing policies* . Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.

Hospers, G.-J., & Boekema, F. (2002). De creatie van creatieve steden. *Geografie. Vaktijdschrift voor geografen*, 11 (6), 41-44.

Huurdersvereniging Amsterdam. (2016, September 5). DE GESCHIEDENIS VAN DE VOLKSHUISVESTING. 6-16. Amsterdam.

Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord. (2008). *Sociale woonvoorraad in Amsterdam Noord in gevaar!* Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord, Amsterdam.

Kadi, J. (2012, Augustus 1). THE NEO-LIBERAL RESTRUCTURING OF URBAN HOUSING MARKETS AND THE HOUSING CONDITIONS OF LOW-INCOME HOUSEHOLDS: AN INTERNATIONAL COMPARISON. Amsterdam.

Kelly, K. (1998). New Rules for the New Economy, 10 Radical Strategies for a Connected World. In K. Kelly, *New Rules for the New Economy, 10 Radical Strategies for a Connected World* (pp. 94-95). Harmondsworth, Middlesex, UK: Penguin Books Ltd.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). Contemporary Gentrification. In L. Lees, T. Slater, & E. Wyly, *Gentrification* (pp. 163-195). Abingdon: Routledge.

Louw, E. (1999). ACHTERGRONDEN VAN HET WERKEN AAN HUIS. In E. Louw, *Perspectief voor woon-werkwoningen; een verkenning naar een nieuw woningtype*. (pp. 3-8). Delft: Delft University Press.

Lupi, T. (2010). Book review: The Just City. *GBER* , 68-70.

Marlet, G. (2009). De Aantrekkelijke Stad, Moderne locatietheoriën en de aantrekkingskracht van Nederlandse steden. In G. Marlet, *De Aantrekkelijke Stad, Moderne locatietheoriën en de aantrekkingskracht van Nederlandse steden*. Utrecht: VOC Uitgevers.

Maroufi, H. (2012). Book Review; The Just City. *Cities* , 29 (6), 428-429.

Milikowski, F. (2013, Oktober 9). De Creatieve Stad, te duur voor de middenklasse. *De Groene Amsterdammer* , 1-9.

Mills, E., & Price, R. (1984). Metropolitan Suburbanization and central city problems. *Journal of Urban Economics* , 15, 1-17.

Nelson, R., & Winter, S. (1982). An Evolutionary of Economic Performance . In R. Nelson, & S. Winter, *An Evolutionary of Economic Performance* . Cambridge: Cambridge University Press.

NTR. (2005, Juni 4). De sociale woningbouw, Hoe is het ontstaan in Nederland? Hilversum.

Obaid, T. A. (2007). state of world population 2007 Unleashing the Potential of Urban Growth. (UNFPA, Red.) New York.

OIS Amsterdam. (2015). *Amsterdam in cijfers 2015*. Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

Pacione, M. (2005). The global context of urbanisation and urban change. In M. Pacione, *Urban Geography: A Global Perspective* (pp. 71-96). Psychology Press.

Peck, J. (2005). Struggling with the Creative Class. *International Journal of Urban and Regional Research* , 29 (4), 740-770.

Platform 31. (2013). *Richard Florida*. Opgeroepen op April 4, 2016, van Platform 31 - Kennis van stad en regio: <http://kennisbank.platform31.nl/pages/27947/Richard-Florida.html>

Porter, M. (1998). Clusters and the New Economics of Competition. In M. Porter, *Clusters and the New Economics of Competition* (pp. 77-90). Boston: Harvard Business Review.

Purcell, M. (2002). Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. *GeoJournal* , 58, 99-108.

Remie, M. (2016, April 19). Lage inkomens trekken uit de stad. *NRC* .

Rijksoverheid. (2015, Maart 17). De Woningwet 2015 in vogelvlucht. *De Woningwet 2015 in vogelvlucht* . Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Rijksoverheid. (2016). *Wat is de huurliberalisatiegrens?* Opgeroepen op November 14, 2016, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

Sassen, S. (2009). Cities Today: A New Frontier for Major Developments. In S. Sassen, *Cities Today: A New Frontier for Major Developments* (pp. 53-71).

Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A., Booij, M., & Verckens, J. P. (2006). Een onderzoeksonderwerp bepalen. In M. Saunders, P. Lewis, A. Thornhill, M. Booij, & J. P. Verckens, *Methoden en technieken van onderzoek* (pp. 121-151). Pearson Education.

Smith, A. (1776). An Inquiry into the Nature and causes of the Wealth of Nations. In A. Smith, *An Inquiry into the Nature and causes of the Wealth of Nations*. London: Methuen.

Uitermark, J. (2009, November 17). An in memoriam for the just city of Amsterdam. *City* , 13 (2), pp. 347-361.

Uitermark, J. (2014). Integration and Control: The Governing of Urban Marginality in Western Europe. *International Journal of Urban and Regional Research* , 38 (4), 1418-1436.

Van der Veer, J. (2016, Oktober 31). Interview Bachelorthesis: 'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberal stedsbeleid.'. (G. Konings, Interviewer)

Van der Veer, J., & Schuiling, D. (2005). The Amsterdam housing market and the role of housing associations. *Journal of Housing and the Built Environment* , 20, 167-181.

Van Gent, W. (2013). Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the 'Third Wave' Broke in Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research* (37.2), 503-522.

Vennix, J. (2011). Theorie en Praktijk van Empirisch Onderzoek. In J. Vennix, *Theorie en Praktijk van Empirisch Onderzoek* (5e editie ed.). Nijmegen: Pearson.

Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). Het ontwerpen van een onderzoek. In P. Verschuren, & H. Doorewaard, *Het ontwerpen van een onderzoek*. Amsterdam: Boom Uitgevers.

Wanders, J. (2016, April 7). NVM: overspannen huizenmarkt Amsterdam is aan het 'droogkoken'. *De Volkskrant*.

Werkgroep Eigen-Woningbezit. (1956). *Eindrapport eigen-woningbezit*. Gemeente Den Haag, Wonen, Den Haag.

Wilson, W. J. (2012). *The truly disadvantaged: The inner city, the underclass, and public policy*. University of Chicago Press.

Yin, R. K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods*. In R. K. Yin, *Case Study Research: Design and Methods* (5e editie ed.). SAGE.

Østbye, S., Moilanen, M., Tervoh, H., & Westerlund, O. (2015, Maart). *The Creative Class: do Jobs follow People or do People follow Jobs? The Creative Class: do Jobs follow People or do People follow Jobs?* Tromsø.

§6.2. Persoonlijke communicatie

Cody Hochstenbach (Universiteit van Amsterdam) – 7 oktober 2016

Jos Gadet (Gemeente Amsterdam) – 17 oktober 2016

Sven Heinen (Makelaars Vereniging Amsterdam) – 19 oktober 2016

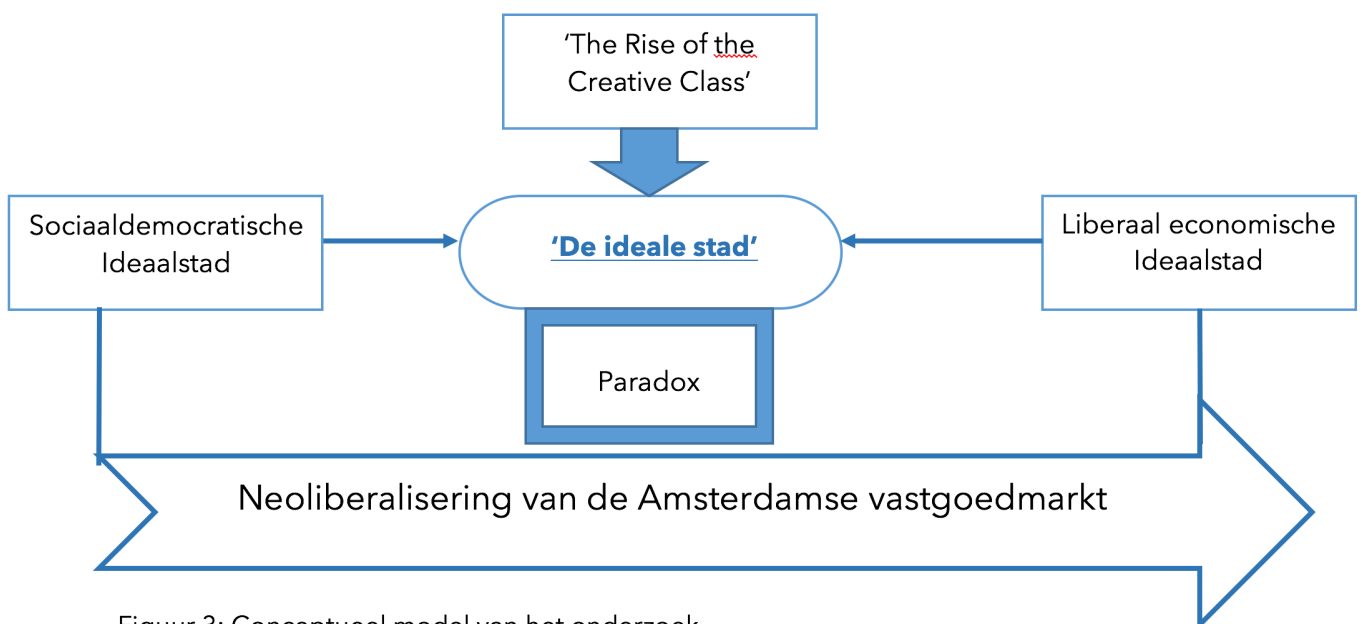
Jeroen van der Veer (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) – 31 oktober 2016

Bijlagen

[Interviewguides](#)

Interviewguide Cody Hochstenbach: *'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberal stadelijk beleid.'*

- Voorstellen, introductie in onderwerp.
- Toestemming opname en publicatie.
- Uitleggen eigen theoretisch kader:



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

Thema: 'De Ideale Stad'

1. We spreken sinds het begin van deze eeuw van een 'Rise of the Creative Class' zoals geformuleerd door Richard Florida. Vond deze opkomst wereldwijd tegelijkertijd plaats in de grote steden, of volgde Amsterdam later? En maakte Amsterdam beleid op deze opkomst of is deze opkomst resultaat van een bepaald beleid?

2. Herkent u het beeld dat ik hier schets met betrekking tot een correlatie tussen de liberalisering van de huizenmarkt en zogeheten 'rise of the creative class'? Oorzaak-gevolg relatie? Correlatie 'Rise of the creative class' ↔ Neoliberalisering woningmarkt?
3. Ik benoem een paradox... Kunnen we hier wel spreken van een paradox die verklaart kan worden? Of gaat het meer om een onverklaarbare tegenstrijdigheid.

Thema: Neoliberalisering in de Amsterdamse huizenmarkt

4. De neoliberalisering van de jaren '90 lijkt een wereldwijd fenomeen, maar in uw artikel '*The changing geography of tenure restructuring and state-led gentrification in Amsterdam*' benoemt u dat het ook een instrument is geweest waarmee overheid 'social-mixing' wilde inzetten? Zaten hierin verschillen tussen landelijk beleid en Amsterdams beleid? 'Social-mixing' alleen in Amsterdam? En waarom hier?
5. De verkoop van sociale huurwoningen is de laatste jaren weer explosief gestegen, is de aantrekkende huizenmarkt daarvan de enige oorzaak?
6. Er wordt gesproken over state led gentrification. Wordt sociaal mixen nog steeds als argument voor de verkoop van sociale-huurwoningen gebruikt of wordt state-led gentrification langzaam meer erkend?
7. U beschrijft in uw laatste artikel een geografische verandering met betrekking tot de hervorming in de Amsterdamse vastgoedmarkt (meer verkoop sociale-huurwoningen binnen de ring dan daarbuiten) hoe past dit volgens u in beleid van de gemeente om meer middenklassers naar Amsterdam te halen/te behouden? Van hen is namelijk bekend dat zij graag huren en niet direct kopen.
8. Zou de verhuurdersheffing volgens u afgeschaft moeten worden om deze snelle neoliberalisering binnen de ring een halt toe te roepen?

Thema: Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

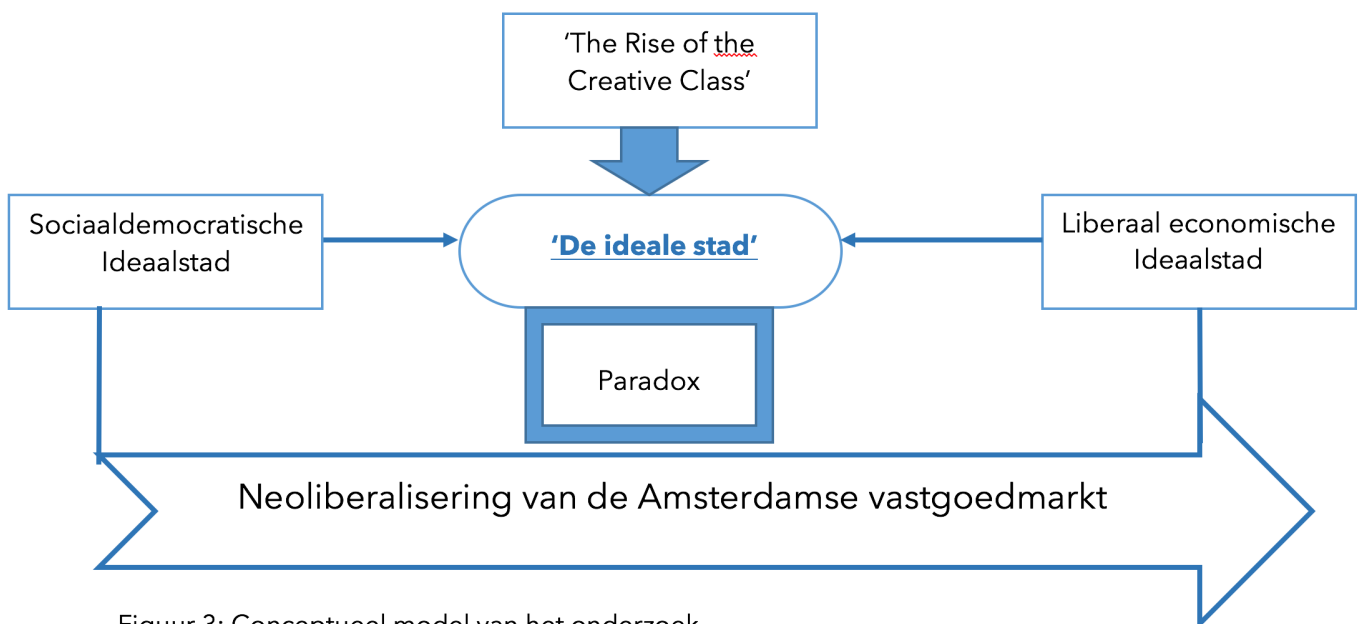
9. Wordt er specifiek beleid gevoerd op het aantrekken van de 'creative class' of de gehele middenklasse in het algemeen en hoe? Zorgen binnen politieke partijen. Ja (lijstsjes kunnen bedrijven volgen).
10. Bestaan er verschillen in kansen voor toetreding tot de Amsterdamse markt tussen Amsterdammers, niet-Amsterdammers en expats? Zo ja, leg uit?

Thema: (on)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling van de Amsterdamse woningmarkt/ Aanbeveling

11. Dreigt er niet juist een meer polariserende samenstelling van bewoners te ontstaan binnen de ring? Enerzijds de rijken die kunnen en anderzijds de lagere economische klassen die de nog-wel bestaande sociaal huurwoningen betrekken (zandloper figuur). Angst voor verdwijnende middenklasse (sassen), professionalisering kritiek op sassen verkleining aan de onderkant.
 12. Wordt scheefwonen niet juist steeds aantrekkelijker voor bewoners van sociale huurwoningen binnen de ring? En hoe tracht de gemeente de doorstroom van deze Amsterdammers alsnog te bevorderen?
 13. Welke uiteindelijke aanbeveling zou u willen maken aan de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties om de toegang tot de Amsterdamse vastgoedmarkt voor de (creatieve) middenklasse te verbeteren?
- Dankcadeau en afsluiting
 - Meerdere interessante respondenten?

Interviewguide Jos Gadet: *'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberaal stedelijk beleid.'*

- Voorstellen, introductie in onderwerp.
- Toestemming opname en publicatie.
- Uitleggen eigen conceptualisering:



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

Thema: 'De Ideale Stad'

1. Wordt er specifiek beleid gevoerd op het aantrekken van de 'creative class' of de gehele middenklasse in het algemeen en hoe?
2. We spreken sinds het begin van deze eeuw van een 'Rise of the Creative Class' zoals geformuleerd door Richard Florida. Vond deze opkomst wereldwijd tegelijkertijd plaats in de grote steden, of volgde Amsterdam later? En maakte Amsterdam beleid op deze opkomst of is deze opkomst resultaat van een bepaald beleid?
3. Herkent u het beeld dat ik hier schets met betrekking tot een correlatie tussen de liberalisering van de huizenmarkt en zogeheten 'rise of the creative class'? Oorzaak-gevolg relatie? Dus is er een correlatie tussen 'Rise of the creative class' $\leftrightarrow$ Neoliberalisering woningmarkt?

4. Ik benoem een paradox (...) Kunnen we hier wel spreken van een paradox die verklaart kan worden? Of gaat het meer om een onverklaarbare tegenstrijdigheid.

Thema: Neoliberalisering in de Amsterdamse huizenmarkt

5. De neoliberalisering van de jaren '90 lijkt een wereldwijd fenomeen, niet alleen in de woningmarkt. Het wordt ook wel gezien als een instrument waarmee overheid 'social-mixing' wilde inzetten? Kunnen we daar vandaag de dag nog steeds van spreken? En waarom zijn er verschillen binnen en buiten de ring? Liefst in gemengde vorm.
6. Er wordt vaak gesproken over state led gentrification. Ook in de woonvisie van de gemeente tot 2020 wordt gentrification gezien als een goede kans die geacommodeerd moet worden. Bent u het eens met de term state led gentrification en hoe speelt de gemeente Amsterdam daar een rol in.
7. Sinds de woningmarkt weer aantrekt neemt het aantal huizen dat verkocht wordt weer toe en neemt de groei van de vrije huursector weer af. Hoe past dit volgens u in het beleid van de gemeente om meer middenklassers naar Amsterdam te halen/te behouden? Van hen is namelijk bekend dat zij graag huren en niet direct kopen.
8. Zou de verhuurdersheffing volgens u afgeschaft moeten worden om deze snelle neoliberalisering binnen de ring een halt toe te roepen? Is een probleem = nationaal beleid.

Thema: Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

9. Bestaan er verschillen in kansen voor toetreding tot de Amsterdamse markt tussen Amsterdammers, niet-Amsterdammers en expats? Zo ja, leg uit?
10. Beamt u de gedachte van oud-wethouder Wiebes die stelde dat sociale huur innovatie en professionals uit de stad weert? En waarom wel/niet?

Thema: (on)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling van de Amsterdamse woningmarkt/ Aanbeveling

11. Dreigt er niet juist een meer polariserende samenstelling van bewoners te ontstaan binnen de ring? Enerzijds de rijken die kunnen en anderzijds de lagere economische klassen die de nog-wel bestaande sociaal huurwoningen betrekken (zandloper figuur). Of is er meer sprake van professionalisering i.p.v. polarisering?
 12. Wordt scheefwonen niet juist steeds aantrekkelijker voor bewoners van sociale huurwoningen binnen de ring? En hoe tracht de gemeente de doorstroom van deze Amsterdammers alsnog te bevorderen?
 13. Hoe wordt volgens u de toegang tot de Amsterdamse vastgoedmarkt voor de (creatieve) middenklasse te verbeterd?
- Afsluiting
 - Meerdere interessante respondenten corporaties?

Interviewguide Sven Heinen: *'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberalistisch stedelijk beleid.'*

- Voorstellen, introductie in onderwerp.
- Toestemming opname en publicatie.
- Uitleggen eigen conceptualisering:



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

Thema: 'De Ideale Stad'

1. 'Rise of the Creative Classe' → ook in de makelaardij?
2. Verschil in de trek naar de stad voor en- na de crisis?
3. Eens met de paradoxale stelling?

Thema: Neoliberalisering in de Amsterdamse huizenmarkt

4. Geplande neoliberalisering door gemeente of samenloop van omstandigheden?
5. Er wordt vaak gesproken over state led gentrification. Ook in de woonvisie van de gemeente tot 2020 wordt gentrification gezien als een goede kans die geacommodeerd moet worden. Bent u het eens met de term state led gentrification en hoe speelt de gemeente Amsterdam daar een rol in.

6. Stijgt het aantal verkopen van huizen weer nu de huizenmarkt landelijk weer aantrekt? Zo ja, komen de middenklassers dan niet verder in de knel?
7. Is het volgens u niet beter voor de middenklasse om meer woningen te verhuren in het middensegment, dan ze te verkopen (wensen middenklassers)
8. Vormt de huidige huizengekte niet juist gouden tijden voor aankoopmakelaars e.d. of is dat een misvatting?
9. Valt als gevolg hiervan de commodificering van de sociale huurwoningen niet te reguleren denkt u of is dit al gereguleerd en hoe?
10. Zijn er aantoonbare verschillen in het aantal aangeboden huur- en koopwoningen binnen en buiten de ring? Veranderende geografie van neoliberalisering?
11. Vind u de liberalisering van vastgoed binnen de ring een kwalijke zaak, een logische verandering van de markt? Of een economische kans voor de stad?
12. De woningmarkt zit op slot, wat wordt hier precies mee bedoeld? Teken en?
13. Zou de verhuurdersheffing volgens u afgeschaft moeten worden om deze snelle commodificering binnen de ring een halt toe te roepen?

Thema: Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

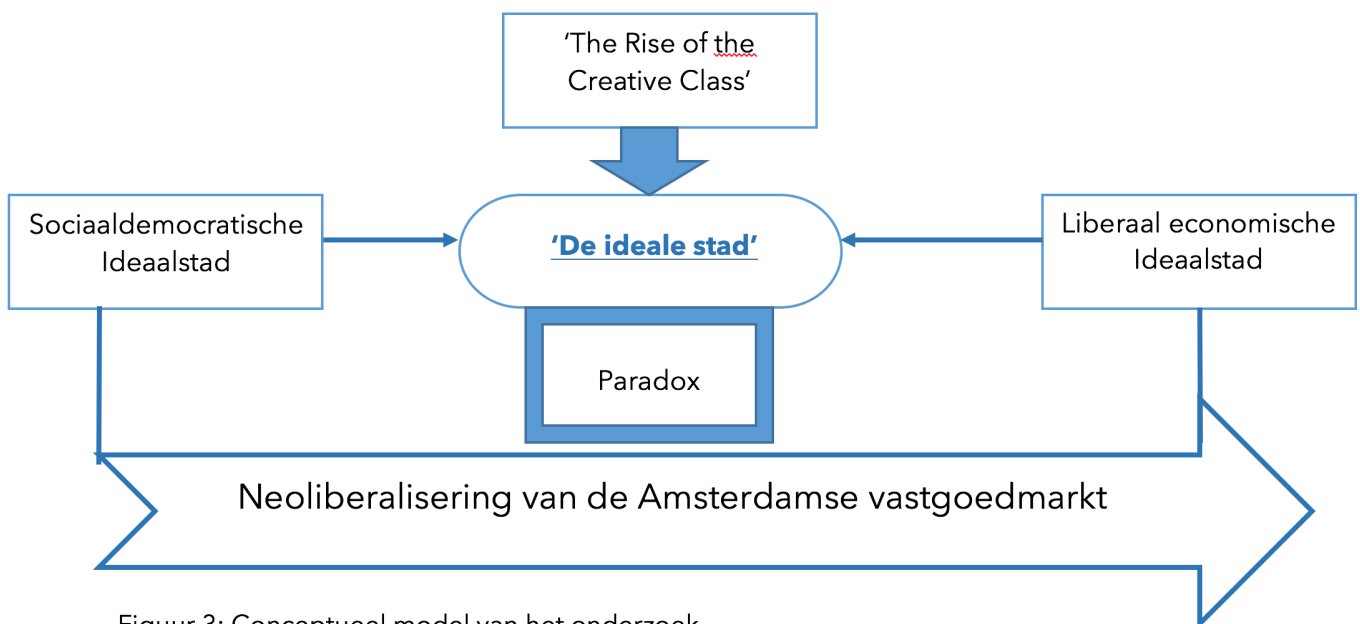
14. Wordt er, aangezien middenklasse het huidige toverwoord is, specifiek beleid gevoerd op het aantrekken van een 'creative middle class'?
15. Merkt u dat er een overspannen huizenmarkt is alleen voor de startende middenklassers? Of allen die de woningmarkt betreden en hoe onderscheid zich dat?
16. Bestaan er verschillen in kansen voor toetreding tot de Amsterdamse markt tussen Amsterdammers, niet-Amsterdammers en expats? Zo ja, leg uit?

Thema: (on)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling van de Amsterdamse woningmarkt/ Aanbeveling

17. Dreigt er niet juist een meer polariserende samenstelling van bewoners te ontstaan binnen de ring (zandloper figuur)? Of is er meer sprake van professionalisering i.p.v. polarisering?
 18. Beamt u de gedachte van oud-wethouder Wiebes die stelde dat de sociale huursector innovatie en professionals uit de stad weren? En waarom wel/niet?
 19. Wat is volgens u echt noodzakelijk om de toegang tot de Amsterdamse vastgoedmarkt voor de (creatieve) middenklasse te verbeteren?
- Afsluiting
 - Meerdere interessante respondenten corporaties?

Interviewguide Jeroen van der Veer: *'Starters in de Amsterdamse vastgoedmarkt. Over de paradox tussen de 'ideale stad' en neoliberal stedselijk beleid.'*

- Voorstellen, introductie in onderwerp.
- Toestemming opname en publicatie.
- Uitleggen eigen conceptualisering:



Figuur 3: Conceptueel model van het onderzoek

Thema: 'De Ideale Stad' voor de startende middenklasse.

1. We spreken sinds het begin van deze eeuw van een 'Rise of the Creative Class' zoals geformuleerd door Richard Florida. Ziet u een groei in de trek naar de stad door middenklassers? En zo ja waardoor komt dat?
2. Herkent u het beeld dat ik hier schets met betrekking tot een correlatie tussen de liberalisering van de huizenmarkt en zogeheten 'rise of the creative class'? Oorzaak-gevolg relatie? Dus is er een correlatie tussen 'Rise of the creative class' $\leftrightarrow$ Neoliberalisering woningmarkt?
3. Ik benoem een paradox (...) Kunnen we hier wel spreken van een paradox die verklaart kan worden? Of gaat het meer om een onverklaarbare tegenstrijdigheid?

Thema: Neoliberalisering in de Amsterdamse huizenmarkt

4. De neoliberalisering van de jaren '90 wordt ook wel gezien als een instrument waarmee overheid 'social-mixing' wilde inzetten? Kunnen we daar vandaag de dag nog steeds van spreken? En waarom zijn er verschillen binnen en buiten de ring?
5. Kunt u kort schetsen hoe de verkoop van sociale huurwoningen zich heeft voltrokken de laatste twee decennia en met welke redenen?
6. Waarom zijn er zo'n grote verschillen per stadsdeel en wordt er niet evenredig geliberaliseerd?
7. Er wordt vaak gesproken over state led gentrification. Ook in de woonvisie van de gemeente tot 2020 wordt gentrification gezien als een goede kans die geacommodeerd moet worden. Bent het daar mee eens of oneens, leg uit.
8. Klopt het dat vrijwel geen enkele sociale huurwoning wordt getransformeerd tot vrije sector woning?
9. Wat vindt u van de term 'scheefwonen' en wat doen gemeente en corporaties hieraan?
10. Sinds de woningmarkt weer aantrekt neemt het aantal huizen dat verkocht wordt weer toe en neemt de groei van de vrije huursector weer af. Hoe past dit volgens u in het beleid van de gemeente om meer middenklassers naar Amsterdam te halen/te behouden? Van hen is namelijk bekend dat zij graag huren en niet direct kopen.
11. Zou de verhuurdersheffing volgens u afgeschaft moeten worden om deze snelle neoliberalisering binnen de ring een halt toe te roepen?

Thema: Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

12. Bestaan er verschillen in kansen voor toetreding tot de Amsterdamse markt tussen Amsterdammers, niet-Amsterdammers en expats? Zo ja, leg uit?
13. Beamt u de gedachte van oud-wethouder Wiebes die stelde dat sociale huur innovatie en professionals uit de stad weert? En waarom wel/niet? Ja wel een punt.

14. Heeft de gemeente Amsterdam wel genoeg autoriteit om de woningmarkt uit het slob te trekken of ligt daar een taak voor de nationale overheid?

15. Heeft de woningwet uit 2015 al soelaas geboden? Of is er een andere beleidsmaatregel nodig om Amsterdam verder te helpen, zo ja welke?

Thema: (on)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling van de Amsterdamse woningmarkt/ Aanbeveling

16. Dreigt er niet juist een meer polariserende samenstelling van bewoners te ontstaan binnen de ring? Enerzijds de rijken die kunnen en anderzijds de lagere economische klassen die de nog-wel bestaande sociaal huurwoningen betrekken (zandloper figuur). Of is er meer sprake van professionalisering i.p.v. polarisering?

17. Hoe wordt volgens u de toegang tot de Amsterdamse vastgoedmarkt voor de (creatieve) middenklasse te verbeterd?

- Vragen?
- Dank en Afsluiting



Radboud Universiteit Nijmegen

Samenvatting Interview – Cody Hochstenbach,
Universiteit van Amsterdam
Scriptie Onderzoek; Gijs Konings

Amsterdam, 7 Oktober 2016

'De ideale stad'

Aan het begin van het interview benoemt Hochstenbach gelijk het belang van een duidelijk onderscheid binnen de definitie van een ideale stad. Per bevolkingsgroep is er een andere definitie van de term ideaal. We richten ons in dit onderzoek op de ideale stad voor de hoogopgeleide/creatieve middenklassers. Hochstenbach herkent in mijn conceptualisering het concept van Harvey (1989) van de managerial tot he entrepreneurial city. We spreken sinds het begin van deze eeuw van een 'Rise of the Creative Class' zoals geformuleerd door Richard Florida. Vond deze opkomst wereldwijd tegelijkertijd plaats in de grote steden, of volgde Amsterdam later? En maakte Amsterdam beleid op deze opkomst of is deze opkomst resultaat van een bepaald beleid? Hochstenbach antwoord hierop dat de meeste theorieën zoals die van de 'Rise of the Creative Class' vaak gebaseerd zijn op de global cities, dit maakt het moeilijk om ze op Nederlandse steden zoals Amsterdam toe te passen. Wat niet wegneemt dat het zeer waardevolle conceptionaliseringen zijn. Hochstenbach omschrijft 'The Rise of the Creative Class' tweeledig. Enerzijds een economisch proces, waarbij het gekoppeld is aan economische herstructurering. Waarbij er direct ook een kritiek de benoemen is op Florida. Het is namelijk moeilijk te bewijzen dat bedrijven de creatieve klasse zou volgen, uit de praktijk blijkt nog altijd dat het andersom is en dat die klasse gaat waar er werkgelegenheid is. Daarnaast ook een demografisch proces, waarbij bijvoorbeeld creatievelingen en studenten naar de stad toegetrokken worden door de lokale voorzieningen, vrijheden en tolerantie. Deze groepen bevorderen deze vrijheden als een soort opwaartse spiraal. Ook economisch via de 'trickle-down' economics. Er is geen sprake van een bepaald beleid dat volgt op een bepaalde neoliberalisering, ze ontstaan naast elkaar en stimuleren elkaar daarmee als het ware. **'Neoliberaal beleid, kan best wel hard beleid zijn.'** Geld wat eerst ten goede kwam aan de verzorgingsstaat (in de vorm van bijvoorbeeld sociale huurwoningen) wordt op plekken geïnvesteerd waar juist economische vooruitgang voor handen is.

Liberaal beleid is het verminderen van belasting uitgaven, neoliberal beleid is een herbestemming van overheidsuitgaven zoals net omschreven. Het een belangrijk verschil dus. 'Wat Richard Florida heeft gedaan met zijn creatieve klasse hypothese is eigenlijk een soort van zacht jasje geven, een beetje een vriendelijk aantrekkelijk jasje geven waar je moeilijk tegen kunt zijn.' Er is structureel dus geen nieuwe vorm van beleid ingezet door de hypothese van Florida, aldus Hochstenbach, het is meer oude wijn in nieuwe zakken met betrekking tot de reeds bestaande 'trickle-down' economics. Echter, wel worden dezelfde idealen nagestreefd waardoor investeringen dus wel anders kunnen gedijen.

Met betrekking tot het genoemde paradox tussen een ideale stad voor de creatieve klasse en neoliberal beleid is het ten eerste lastig te bepalen welke personen die creatieve klasse eigenlijk omvat. Deze groep raakt, zoals eerder in mijn thesis benoemd, tussen wal en schip, omdat zij nog niet kunnen of willen kopen en te veel verdienen voor sociale huur. Ze zijn hierdoor aangewezen op de vrije sector met huren tussen de €700 - €1000 per maand kale huur. Voor alleenstaande Amsterdammers (zij vormen de meerderheid in de stad) is dat vrij fors. Het lijkt dan ook dat de gemeentelijke overheid een verkeerd beeld heeft van wat mensen in deze categorie verdient en kan betalen. Het wordt verdedigd onder het motto van 'creativiteit in de stad'. Een gedachte van onder andere staatssecretaris en oud-wethouder Wiebes en huidig wethouder Eric van den Burg (beiden VVD'ers), die vonden dat de grote concentratie sociale huur de talenten uit de stad weerden. Er wordt voor die groep wel een aantrekkelijke stad gecreëerd die voldoet aan de eisen van hen 'ideaalbeeld', maar tegelijkertijd wordt het voor deze groep wel steeds moeilijker om een plekje binnen die stad te veroveren. 'Dus ik kan me erop zich wel in vinden dat het op een zekere hoogte een paradox is inderdaad'.

Wat betreft de herkomst van diverse groepen binnen die creatieve klasse bestaan er ook diverse verschillen in toegankelijkheid van de woningmarkt. Zo is economisch kapitaal uiteraard de belangrijkste. 'Wanneer je van buiten komt en een zak geld meeneemt, kan je gewoon een prima woning kopen.' En wat ook steeds belangrijker wordt is dat je ouderlijke steun hebt bij de start van je carrière. Daarnaast hebben personen met een sociaal netwerk en kennis van de Amsterdamse huizenmarkt een duidelijke voorsprong op andere externen die de woningmarkt betreden (zie Hochstenbach & Boterman). Dat heeft dat dus niet perse direct te maken met het feit of je wel of geen Amsterdammer bent. De middelen die tot je beschikking staan (financiën, netwerk en kennis) zijn van veel groter belang.

Neoliberalisering in Amsterdamse huizenmarkt

Het begrip 'social-mixing', ook wel sociaal mengingsbeleid genaamd, wordt als voornaamste term en instrument ingezet om de verkoop van sociale huurwoningen te legitimeren. Het is altijd van groot belang geweest binnen de verzorgingsstaat. Niet alleen in Nederland, maar ook in andere Europese landen. Nederland is hier echter zeer sterk in geweest, vanwege de grote verzorgingsstaat. In 1992 was de Bijlmer het eerste voorbeeld van dit beleid, maar in de periode 1998-2010 heeft het echt een sneltreinvaart gemaakt. Vooral met als doel om arme concentraties te verminderen. Dit vond met name plaats d.m.v. sloop/nieuwbouw constructies. De arme concentraties in de stad werden met name verminderd door het aantrekken van de middeninkomens in deze wijken. Hierdoor werd de lokale economie gestimuleerd en nam de stedelijke welvaart toe (neoliberaal gedachtegoed). Daarnaast bestond er in NL ook de angst voor een 'culture of poverty' (William Julius Wilson). Dit houdt in dat er zich een soort parallelle samenleving gaat vormen op deze plekken (arme concentraties) als gevolg van langdurige armoede. Binnen deze plekken leren migranten bijvoorbeeld moeilijk of niet de Nederlandse taal, wordt het vinden van werk niet gestimuleerd en wordt een gehele wijk als het ware afgesloten van de samenleving. Dit probleem kan op twee manieren worden benaderd volgens Hochstenbach op basis van een artikel door Justus Uitermark (2014) genaamd 'Integration and control'. Ten eerste kan je deze gebieden zwaar monitoren om te zorgen dat deze concentratie zich niet uitbreidt → containmentpolitiek. In Nederland wordt ervoor gekozen dit niet te doen, maar te kiezen voor een verdunning van de concentratie door ze uit te smeren over de stad. Dat is het sociaal mengingsbeleid geweest in de jaren '90 en de begin jaren 2000.

Als gevolg van de woningwet 2015 zijn de corporaties meer gedwongen weer terug te keren naar hun kerntaak. Die luidt: huisvesting bieden voor de lagere inkomens in Nederland. Daarnaast is er simpelweg geen geld meer voor de sloop/nieuwbouw constructie. Om die twee redenen is o.a. gekozen voor het op grote schaal verkopen van sociale huurwoningen. We zien echter een veranderende tendens in de geografie van waar die huizen worden verkocht. Het zijn namelijk niet langer de 'problematische' buurten waar de sociale huurwoningen worden verkocht, maar vooral de gebieden waar deze woningen veel geld opleveren. Vaak de gebieden rondom de historische binnenstad (vooorlogse wijken). Hier levert de verkoop van sociale woningvoorraad simpelweg het meeste geld op. Dus financieel gewin (o.a. ook voor het opknappen van bestaande voorraad) en sociaal mengingsbeleid zijn de twee belangrijkste argumenten voor verkoop van sociale huurwoningen.

De laatste jaren heeft de gemeente gentrification steeds verder omarmt, aldus Hochstenbach. Het heeft de term gentrification zelfs benoemd in haar woonvisie en omschrijft het als: 'een positieve kans die we moeten accommoderen.' Corporaties daarentegen zijn voorzichtiger met de term. Zij wijzen gemakkelijker andere groepen aan als oorzaak van een, in hen ogen, gedwongen verkoop verkoop van woningen. Zo wijzen zij naar de invoering van de verhuurderheffing in 2013. Deze is ingevoerd om de extra huurinkomsten van verhuurders af te romen. Corporaties mochten meer gaan innen maar deze overwinst moest terugbetaald worden aan de overheid en mochten ze dus niet zelf houden. Onderaan de streep is dit dus geen kostenpost voor de corporaties, maar meer het rondpompen van geld, omdat sommige huurders ook in aanmerking komen voor huurtoeslag die weer wordt betaald door de overheid. Eerder de heffing afschaffen om de prijzen van huizen die vrijkomen laag te houden.

Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

Het liberaliseren van de Amsterdamse huizenmarkt richt zich de laatste jaren niet enkel op de verkoop, ook de vrije huursector heeft eindelijk de aandacht van de gemeente. Toch is dat pas een trend van de laatste jaren, omdat de vrije sector heel lang niet rendabel was in Amsterdam. Wanneer je dezelfde woning ging verkopen kon je er veel meer geld op verdienen. Met de inval van de economische crisis in 2008 werd het aantrekkelijker om te verhuren, de huizenprijzen lagen immers laag! Nu de markt weer aantrekt zien we het aantal verkopen weer groeien. Het is dus heel moeilijk om het middensegment te dienen. 'Waarom zou je een woning voor €800 gaan verhuren als je het ook voor €1600 kan doen?' Toch zie je dat die middenklassers nog wel een plekje vinden in de stad, ze betalen er alleen absurd hoge bedragen voor. Een derde deel of de helft van het inkomen afdragen aan huur is geen uitzondering in Amsterdam.

Het beleid van de gemeente is er volgens Hochstenbach niet specifiek op gericht om enkel de creatieve klasse te bedienen. Althans, niet in woorden. Ze zeggen namelijk dat ook de wijkagent, schooljuf en andere middeninkomensgroepen een plekje in de stad moeten hebben, terwijl zij niet geheel binnen de hypothese van Florida vallen. Toch zien we in de praktijk dat de gemeente lokale voorzieningen ten behoeve van die creatieve klasse stimuleren. Met als doel het aanjagen van de lokale economie.

Ook lijstjes zien we tegenwoordig erg veel voorbijkomen. Voorbeelden hiervan zijn de Leefbaarometer en de Atlas voor Gemeenten. Hochstenbach is geen fan van deze lijstjes en trekt haar methodologie sterk in twijfel. Vandaar dat hij ook niet verwacht dat veel woningzoekenden deze lijstjes echt meenemen in hun besluit om in Amsterdam te gaan wonen. De mensen die in Amsterdam willen wonen zijn wel al bekend met de stad en haar faciliteiten en raken niet per se positief beïnvloed door dergelijke lijstjes.

(On)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling binnen de Amsterdamse vastgoedsector

De makelaars zelf zijn ook helemaal niet blij met een overspannen woningsector. Zij luiden ook de noodklok als het gaat over de hoge prijzen in de sector! Daarbij stellen zij ook dat men zich niet langer zo blind moet staren op de populaire vooroorlogse wijken in de stad, maar dat men ook eens moet kijken naar steden en dorpen die Amsterdam omringen en waar de bereikbaarheid tot de stad eveneens groot is. Vooral de lagere klassen aan de onderkant van de samenleving komen in de problemen. Door de hogere huren, zelfs binnen het sociale segment kunnen zij een huur van bijvoorbeeld €700 niet betalen en wordt hen de toegang tot de stad als het ware geheel ontnomen. 'Als je kijkt naar het aantal nieuwe corporatie toewijzingen, is die in acht jaar tijd met 36% afgenomen. Het gaat hier niet alleen om de groep lage economische klasse die nog geen plek heeft in de stad. Zij komen er bijna onmogelijk nog in. Maar ook de mensen die noodgedwongen hun sociale huurhuis moeten verlaten vanwege bijvoorbeeld een scheiding, kinderwens of het verliezen van hun baan.

Op de vraag of dit beleid scheefwonen niet juist in de hand werkt, antwoordt Hochstenbach allereerst dat hij de term scheefwonen niet geheel vindt kloppen. Hij bepleit zelf een grotere sociale huursector die ook de middenklassers omvangt om zo de term scheefwonen te verwerpen. De definitie van scheefwonen is ook nog steeds erg ambigue. Als je toch mee gaat in het verhaal van scheefwonen zie je dat de goedkope scheefwoners afnemen. Dit zijn mensen die er onterecht in huren, terwijl dure huurders (mensen die een aandeel aan huur moeten betalen wat ze eigenlijk niet kunnen betalen) neemt juist onttrend toe! Maar het is niet dat die bewoners daar per se blij mee zijn. Ze zouden bijvoorbeeld best groter willen wonen, of een tuin willen, maar vanwege de kosten gaat dat simpelweg niet.

We zien dan ook steeds meer een roep om flexibiliteit in de woningmarkt. Er wordt al gewerkt met tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector om zo de doorstroom uiteindelijk te verbeteren. Echter, het gaat hier dan wel om gedwongen verhuismobiliteit en niet gewenste mobiliteit. Die flexibilisering is dus alleen maar een stap in de richting van onzekerheid in de sector.

Er bestaat zeker een angst voor een verdwijnende middenklasse in de Amsterdamse huizenmarkt, ondanks de groeiende vraag uit diezelfde middenklasse. Echter, uit eigen data ondervindt hij een tegenstelling tussen de theorie van Saskia Sassen van polarisering en de theorie van professionalisering door Chris Hamnett. Laatstgenoemde is een kritiek op de theorie van Sassen waarbij de onderkant van de samenleving echter kleiner wordt

omdat er meer professionals (middelbaar- en hoogopgeleiden) naar de stad komen. Dat vindt volgens Hochstenbach plaats in Amsterdam. De laagst opgeleiden en dus vaak laagste inkomens komen dus het meest in verdrinking.

Uiteindelijke aanbeveling van Hochstenbach is het vergroten van de sociale huursector, ook de middeninkomens dus. Zo wordt een grotere groep bedient en kan stigmatisering rondom sociaal huren ook sterker tegen worden gegaan. Dit ligt niet bij de gemeente of de corporaties, maar is zelfs Europees geregeld. Om hier een eventuele verandering in aan te brengen moet er dus een herziening komen tussen corporaties, het rijk en de EU om een verandering in gang te zetten. Kans dat dat gaat gebeuren is dus erg klein volgens Hochstenbach. Daarnaast is het ook zeer belangrijk om in een rap tempo te gaan bouwen, zeker in het middensegment om de creatieve klasse te kunnen dienen (als dat het doel is). Eigen woningbezit en een hogere leefbaarheid is een achterhaald verhaal. Wanneer mensen een woning bezitten die ze eigenlijk niet kunnen betalen, treedt er alleen maar meer verloedering op. Een grote koopsector past dus helemaal niet bij een grote stad als Amsterdam waar mensen niet hun hele leven willen blijven wonen. 'Maak van Amsterdam geen Almere.'



Radboud Universiteit Nijmegen

Samenvatting Interview – Jos Gadet
Gemeente Amsterdam
Scriptie Onderzoek; Gijs Konings

Amsterdam, 17 Oktober 2016

'De ideale stad'

Over de vooraf opgestelde conceptualisering merkt Gadet meteen op dat de realiteit een stuk genuanceerder ligt. Iets wat verder in het interview verder aangescherpt zal worden. Zo zegt hij dat de gemeente niet op weg is naar een liberaal ideaalbeeld van de stad, omdat ze ook een rechtvaardige stad wil zijn. Enkel uit economisch oogpunt, zou het al onmogelijk zijn, omdat laaggeschoolden altijd nodig zijn binnen de dienstverlenende sector van een stedelijke economie. Gadet merkt er wel bij op dat Amsterdam steeds minder een idealistische stad is geworden en dat beleid dan ook pragmatischer is geworden dan voorheen. Maar, het is wel zo dat bij elke nieuwbouwproject, er 30% gereserveerd moet worden voor sociale huur. Zowel binnen als buiten de ring (in de verhouding mag wel geschoven worden). Er wordt gesproken over het 'scheefwonen'. Bekend is dat de woningvoorraad sociale huurwoningen te groot is voor het daadwerkelijk aantal huishoudens dat recht zou hebben op dit type woning. Hier wil de gemeente iets aan doen. Het probleem is echter dat de middeninkomens tussen wal en schip vallen. Voor de rijke huurders/kopers is er een goed werkend businessmodel van vraag- en aanbod en voor de sociale huurders is er een werkend businessmodel in de vorm van beschikbare sociale huurwoning en en huurtoeslagen. Het beleid voor het middensegment ontbreekt dus als het ware. De bouwproductie om deze grote groep op te vangen is in tijden van crisis gewoonweg achter gebleven. Geen enkele aannemer durfde het aan om in deze roerige tijd te bouwen.

De trek naar Amsterdam is landelijk goed te verklaren. Saskia Sassen beschreef ooit al dat steden met een diverse economie zich makkelijk konden aanpassen en daarom in trek waren bij zowel hoger- als lager opgeleiden. Landelijk is de gehele trek naar de stad dan ook met name bepaald door de trek naar Amsterdam, zo zegt Gadet. De verschillen tussen het cluster Amsterdam-Utrecht en Rotterdam-Den Haag, zijn enorm. Maar, zo waarschuwt hij, wanneer er niet genoeg wordt bijgebouwd Amsterdam deze rol verliezen en zal de kennis weglekken naar andere steden binnen Nederland of zelfs daarbuiten. **'Men heeft het altijd over Rotterdam, dat er veel mensen vanuit Amsterdam dan Rotterdam vertrekken. Maar er zijn altijd nog veel meer mensen die van Rotterdam naar Amsterdam verhuizen.'**

Dus in die zin wint Amsterdam, 'ja winnen... '. Hij wil niet spreken van winnen of verliezen maar legt uit waarom de hoofdstad nationaal en internationaal zo aantrekkelijk is. Amsterdam heeft een hele diverse arbeidsmarkt, zo stelt Gadet. En ook de cultureel imago en de stedenbouwkundige structuur maken Amsterdam als het ware een soort magneet. Dit maakt het landelijk heel aantrekkelijk voor mensen om zich hier te vestigen. *'In vergelijking met Rotterdam is Amsterdam veruit de meest aantrekkelijke stad.'*

Neoliberalisering in Amsterdamse huizenmarkt

Sociaal mengingsbeleid is nog steeds een argument dat de gemeente voert in haar huisvestingsbeleid. Wederom wordt gewezen op het aandeel van 30% sociale huur in de stad, juist omdat die diversiteit Amsterdam zo typeert. Het beleid rond de middensegment huurwoningen ontbreekt simpelweg en is ook lastig te accommoderen, omdat het hier gaat om woningen die schommelen tussen de 50m² en 100/120 m² voor huurprijzen tussen €700-€1000 per maand. Dit is momenteel erg lastig, omdat dat aanbod gewoon erg klein is en sommige woningen dan kleiner gemaakt moeten worden. Dit is bouwtechnisch soms onmogelijk en daarom wordt er meer huur gevraagd voor die woningen. De term state led gentrification wordt door Gadet verworpen als het gaat om Amsterdam. *'Dan lijkt het erop alsof wij als beleid hebben, we gaan gentrificeren. En ik weet dat gentrification een Amerikaans begrip is, een proces is waarbij mensen worden verdrongen, dat is hier zeker geen beleid absoluut niet en dat zal je ook nergens kunnen lezen in een document, dat wil ook niemand.'* Besides, gentrification in Amsterdam is van een hele andere orde dan in bijvoorbeeld de VS.' Bovendien is het huurdersrecht in Nederland te sterk om te kunnen spreken van iets Amerikaans als gentrification. Het probleem is momenteel wel dat mensen er moeilijk nog inkomen. Zeker startende middenklassers hebben te maken met dit probleem. Dat is geen beleid, maar een gevolg van het tekort aan bouwen. Daarnaast spreekt Gadet van een ander fenomeen en refereert hier naar werken van Edward Glaeser en Richard Florida. Zij stellen: banen volgen de mensen. Waar je potentieel talent zich bevindt daar wil je als bedrijf zitten (tegenhanger Hochstenbach). Bedrijven volgen talent. Deze agglomeratievoordelen hebben een positieve opwaartse spiraal als gevolg en maken deze gebieden dan ook steeds sterker en aantrekkelijker in economische zin. Wanneer je dan weer bijbouwt trekt dit nog meer mensen naar je stad enzovoort. Bouwen om te prijs te drukken is simpelweg onmogelijk. *'Het is een beetje dweilen met de kraan open, maar je moet wel blijven dweilen.'* Het probleem is vooral de hoge grondprijs, die veelal in bezit is van de gemeente. Hiermee kan de gemeente goede winst pakken, niet voor de winst an sich, maar om dit vervolgens weer te herinvesteren in de stad. Een dilemma tussen twee opties bestaat momenteel. Ofwel het hoog houden van de grondprijzen ten behoeve van winstmaximalisatie, ofwel bepaalde kavels in prijs laten zakken om middel dure huur te faciliteren om deze enkele jaren later via stijgende WOZ-waarden weer af te romen. De verkoop van sociale huurwoningen leveren het meest op binnen de ring en worden dan met name ook daar het meest verkocht. Hier kan de gemeente volgens Gadet weinig aan

veranderen. Dit is nationaal beleid dus dat ligt niet bij de gemeente. Enkel het liberaliseren van de sociale huurwoningen i.p.v. ze te verkopen is niet de oplossing om de middenklassers te dienen. Voor deze woningen zullen namelijk ook hoge huurprijzen gevraagd worden die boven de €1000 zullen uitkomen. De gemeente kan hier op zich dus weinig aan veranderen. Echter, in de bestemmingsplannen kan wel worden vastgelegd dat er bepaalde gronden worden gereserveerd voor middensegment woningen. Meer gepast beleid i.p.v. nationaal beleid is dus gewenst.

Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

Aan het begin van het interview wordt Gadet gevraagd of er daadwerkelijk specifiek beleid gevoerd wordt door de gemeente op de creatieve opkomende middenklassers. Hij reageert hier direct op door te zeggen dat er wel een groter verhaal omheen zit. De gemeente spreekt liever niet enkel over creatieve klasse, maar creatieve kennisindustrie of kenniseconomie. *'Dus in het ruimtelijk beleidsuitgangspunt van de gemeente, zowel van de structuurvisie als het strategisch plan (dat is een plan dat na de structuurvisie is gekomen in tijden van crisis) als wel het weer, toen de crisis een beetje afliep is er een nieuw plan, ruimte voor de stad, en daarin staat dat een van de belangrijkste punten is het aantrekken van talent of het behouden.'* In die zin wordt er dus wel beleid op gevoerd.' Hierbij benoemt Gadet echter wel dat de gemeente zich ervan bewust is dat het geen elitaire economie moet worden. Hij refereert hierbij naar econoom Moretti die ooit het boek 'A New Geography of Jobs' schreef. Daarin staat er binnen de kennisector voor iedere hoogopgeleide baan in de stad er vijf banen buiten de kenniseconomie worden gecreëerd: zowel voor hooggeschoolde als laaggeschoolde dienstverlening. Het hoogopgeleide talent kan dus niet zonder de dienstverlenende economie. Er wordt dan ook sterk benaderd dat het beeld dat soms wordt geschetst, waarbij de gemeente de lager opgeleiden het liefst de stad uit zou willen werken, **volstrekte onzin** is. Het huidige plan is dat er tot 2025, 70.000 woningen in Amsterdam worden toegevoegd. Daarvan is 30% uiteraard weer voor de sociale huur en de rest voor de rest. Gadet zegt dat de elitaire groep huurders steeds kleiner wordt, omdat ze hun plekje in de stad hebben gevonden. De plannen zijn dus vooral voor de middensegment huren.

(On)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling binnen de Amsterdamse vastgoedsector

De gevolgen van de neoliberalisering zijn onder andere dat men zijn grens steeds verder verlegt als aankomt op afdracht aan woninglasten. Mensen willen nu eenmaal in de stad blijven wonen, dan maar klein wonen of veel huur betalen. De creatieve klasse vertellen dat ze buiten de stad moeten gaan zoeken is volgens Gadet niet de oplossing. De combinatie van cultuur en economie is van belang voor de vestiging op een plek, deze is volgens Gadet nu eenmaal optimaal in een stad als Amsterdam, refererend naar Marlet. Gadet benoemt ook opnieuw het belang van een diensteneconomie t.o.v. een kenniseconomie. De angst

voor een groeiende elitaire klasse is er wel, maar Gadet benoemt direct de verschillen tussen bijvoorbeeld Amsterdam en London, omdat de gemeente in Amsterdam veel meer een vinger in de pap heeft en dus kan reguleren.

Er bestaat voor iedereen volgens Gadet dezelfde mogelijkheid en kans om een plekje in de Amsterdamse vastgoedmarkt te vinden. Of je nu wel of niet uit Amsterdam komt. Hij benoemt het voorbeeld van zijn dochter. De boven- en onderkant van de huursector worden redelijk bedient (zij het wel met een wachtlijst van meer dan tien jaar voor sociale huurders), maar een gepast beleid voor de middenklassers ontbreekt nog. Het belang van ouderlijk support wordt, zoals Hochstenbach ook al benoemde, steeds meer een vereiste om je plek in te kopen. Gadet benoemt het achterblijven van de bouw als een gevolg van de crisis. Niemand durfde het aan om daadwerkelijk te gaan bouwen. De huidige mismatch tussen de gemeente en ontwikkelaars is momenteel niet meer de crisis, maar het bestemmingsplan. Veel ontwikkelaars willen het liefst dure huur realiseren, maar dat wil de gemeente niet. Deze onderhandelingen remmen de daadwerkelijke bouw dan ook.

Gadet stemt deels in met de uitspraak van Wiebes die stelde dat grote mate van sociale huur de toegang voor creatieve middenklassers bemoeilijkt. Je sociale voorraad moet op voorraad zijn, maar het moet ook niet te veel zijn. *'In een neoliberale groei-economie is het nu eenmaal zo dat je het in de stad moet hebben van agglomeratie voordelen. Je kunt zeggen dat doen we niet, maar als je als enige stad zegt 'dat doen we niet' dan gaat vloeit het talen naar elders. Terwijl zij 'de rekeningen' als het ware betalen.'* Men moet blijven groeien, maar de negatieve spill-over effecten proberen in te perken. Er is niet direct een angst voor een polarisatie (zandloper figuur) binnen de ring, omdat de hoge en lage klasse zoals eerder gezegd elkaar nodig hebben. Op sociaal niveau is dat niet te voorspellen. Wederom te weinig beleid op de middenklasse.

Eindadvies is dat er meer grondpolitiek gevoerd moet worden! De verdeling van huurder is momenteel de dichotoom (wel/niet sociale huurder). Hier moet veel meer een verdeling in komen. Dus een getrapte grondpolitiek met bijbehorende prijzen naar aanleiding van huurdersklassen.



Radboud Universiteit Nijmegen

Samenvatting Interview – Sven Heinen
Voorzitter Makelaars Verenging Amsterdam
Scriptie Onderzoek; Gijs Konings

Amsterdam, 19 Oktober 2016

'De ideale stad'

De 'Rise of the Creative Classe' zie je ook terug in de makelaardij. Met name begonnen in Amsterdam-Noord. Hier is de creatieve klasse als het ware neergedaald en heeft zich verspreid over de stad. Verschil is ook dat tegenwoordig het stedelijke gebied en de invloedssfeer van Amsterdam steeds verder vergroot wordt. Hierdoor wordt ook de aanzuigende werking steeds groter, dus ook voor de creatieve middenklasse. De economische crisis heeft voor Amsterdam weinig gevolgen gehad als het gaat om de urbanisatie en de trek naar de stad door de creatieve klasse. *'Als het even over de creatieven gaat, dan is er niet echt een daling geweest, want die hebben de altijd de neiging voor een trek naar de stad gehad. Ik denk dat ze wel een van de oorzaken zijn om het maar even zo te zeggen van de urbanisatie. Dus de trek naar de stad heeft dat wel versterkt.'* Heinen herkent zich zeker in de 'paradoxale' stelling met betrekking tot Amsterdam.

Het is jammer dat er nog geen synergie kan plaatsvinden tussen de drie 'cornerstones' van de Nederlandse economie (Amsterdam, Eindhoven & Rotterdam). Er is nog te veel sprake van een onderlinge competitiviteit. Met betrekking tot landelijke thematiek als huisvesting is de overheid dan ook weinig slagvaardig. Sociale en stedelijke perspectieven kennen te veel hun inmenging met het landelijke beleid.

Neoliberalisering in Amsterdamse huizenmarkt

De neoliberalisering in Amsterdam is volgens Heinen een combinatie van verschillende factoren en niet de facto enkel een beleidsinstrument door de overheid. Hij benoemt het extreem lage koopwoning percentage in 1990 van 9%. Momenteel is dat 30%. Landelijk liggen die percentages een stuk meer divers. Misvatting is vaak dat de overheid veel investeert in vastgoed, maar praktijk is dat private partijen tot drie keer meer investeren dan de publieke partijen. Middels de woningwet van 2015 is er ook een verandering van cultuur in gang gezet waarbij de corporaties zich weer meer moeten bezigen met de kerntaken van sociale huisvesting en niet lukraak moeten beleggen (voorbeeld Rochdale). Op de vraag of de neoliberalisering ten goede is gekomen aan de creatieve startersklasse heeft Heinen een duidelijk antwoord. Nee. Er is geen duidelijk beleid gemaakt op deze groep die als het

ware tussen wal en schip vallen. De onder- en bovenkant worden beter bedient en/of beschermt terwijl de middengroep wegvalt. En dat komt volgens Heinen met name door het feit dat er in Nederland te veel nationaal beleid is, terwijl de Amsterdamse woningmarkt een duidelijke uitzonderingssituatie is. Ook de term scheefwonen is volgens Heinen te erg overtrokken. De mensen die betiteld worden als zijnde scheefwoners, hebben zo hun redenen dat zij nog steeds goedkopere woningen betrekken en zijn daar niet in alle gevallen altijd blij mee. Noodgedwongen blijven zitten is dus geen wenselijk verschijnsel. Wat betreft gentrification stelt Heinen dat de negatieve aspecten hiervan teveel worden overbelicht. Tuurlijk zijn thema's als displacement e.d. belangrijk, maar gentrification biedt vaak ook mooie ontwikkelingen. 'Amsterdam is zo'n hele mooie stad, juist het samenspel van alle lagen van de bevolking, zorgt voor een bepaalde vibe in de stad.' Daarom is een juiste balans tussen die lagen zo van belang in de stad. Zodat bepaalde groepen, zoals rijke huurders, niet de overhand krijgen in de stad en daarmee de vibe van de stad veranderen. Er bestaan tegenwoordig dan ook veel initiatieven (o.a. gesteund door Heinen) waarbij ontwikkelaars de eerste tien jaar hun vastgoed voor het middensegment verhuren en daarna mogen verkopen. Zodat er toch een interessante businesscase te behalen is voor ontwikkelaars. Hierdoor heeft de ontwikkelaar een 'exit'. Dit wordt al langzaam ingezet, maar nog te weinig. 2015 was een recordjaar voor het aantal verkopen. Landelijk lag het percentage op 5%, terwijl dat in Amsterdam 10% was. Toont weer temeer aan hoe veel de Amsterdamse vastgoedsector verschilt met de landelijke sector. Reden hiervoor zijn de stijgende Amsterdamse huizenprijzen en de lage rente. Er dreigt een situatie te ontstaan waarbij spaargeld straks rente kost in plaats van dat het rente oplevert. Hiertoe besluiten veel mensen hun spaargeld 'in stenen' te stoppen om er zo zeker van te zijn dat het geld veilig is. Investeren in Amsterdams (of in ieder geval Randstedelijk) vastgoed, is dan een veilige belegging.

Gemeentelijk beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

In het geval van huurwoningen ligt er veel verantwoordelijkheid bij lokale en nationale overheid. In tegenstelling tot koop, waar de markt volgens Heinen haar verloop bepaald. Het is dus van belang dat de corporaties en gemeente proberen grip te houden op de sociale huurwoningen en wat hiermee gebeurt. Voorbeeld hiervan is het vergoten van de sociale huurdersgroep zodat niet enkel nog de huren tot €714 in de sociale huurcategorie vallen, maar ook woningen met een hoger maandbedrag. Zo worden er meerdere inkomensklassen bedient.

(On)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling binnen de Amsterdamse vastgoedsector

Men moet eens af van het 'ring-denken'. Er wordt veel te veel gefocust op alles wat zich binnen de ring afspeelt. Daarbuiten wil niemand kijken. Men maakt elkaar gek door enkel maar binnen die ring te willen wonen. Deels speelt de media hier een rol in. Ook spelen zij een rol in de misvatting dat makelaars nu gouden tijden beleven in Amsterdam. Vanwege het feit dat de markt op slot zit blijven veel mensen zitten waar ze zitten en kookt de markt als het ware 'droog' voor de makelaars in Amsterdam. De gekte is ongezond. De markt kookt droog, aanbod wat er komt is direct weg. De metropool gedachte moet dan ook nog landen. Hierbij moet er een besef komen voor toekomstige bewoners van Amsterdam dat je ook je agglomeratie voordelen kan doen door dichtbij de stad te wonen, dan er middenin. Doordat de gekte steeds gekker wordt, zijn mensen ook steeds meer bereid om hun grenzen te verleggen. Dan maar de helft van het inkomen besteden aan huur. Of dan maar wonen op 60m², zo lang men maar binnen die ring kan wonen. 'Van de zotte', aldus Heinen.

De prijsstijging in de Amsterdamse huizenmarkt is niet geheel logisch en te voorspellen, maar het was wel te verwachten dat de prijzen iet wat omhoog zouden gaan. Deze extremen had niemand verwacht. Toch is er d.m.v. de strengere financieringsregels door banken en een hogere verplichte eigen inleg bij aanschaf, geen directe angst voor een zeepbel. 'Er komt wel steeds meer lucht in de prijs Het daadwerkelijk aantal huizen dat 'onder water staat' neemt hierdoor dan ook af. Het wordt dan ook steeds meer beroep gedaan op schenkingen van ouders bij de aankoop van een huis. Hierdoor zijn er ook verschillen merkbaar tussen middenklassers met rijke ouders die direct een plek kunnen kopen in de stad, of de mensen die dat niet kunnen en dus aangewezen zijn op de vrije-huur sector.

De neoliberalisering van de Amsterdamse huizenmarkt is zowel een economische kans als een gevaar voor de stad. Zoals het hele gesprek al duidelijk naar voren komt is het belangrijk dat er een goede balans gevonden wordt voor de stad. 'Er moet zorgvuldig gekeken worden dat je niet te veel verkoopt en waar je het verkoopt. Maar de verkoop van sociale huurwoningen is tegelijkertijd een hele belangrijke aanjager van de koopsector in Amsterdam.' Er moet alleen veel adequater gehandeld worden naar de transitie in de markt. De bureaucratie en de trage slagvaardigheid is een groot probleem voor de woningmarkt. Tegen de tijd dat er een oplossing is gevonden of er beleid is geschreven, is de woningmarkt alweer anders. Net als het inzicht dat men meer moet gaan bouwen, dat inzicht is te laat gekomen! Voorbeeld hiervan zijn de ontwikkelaars die posities en contracten toebedeeld hebben gekregen om te bouwen. Deze waren echter zonder eindtijd, waardoor ze zelf mochten bepalen wanneer ze dan gingen bouwen. In de crisis durfde ze het niet aan, wat een doodzonde is geweest.

Angst voor een polarisering binnen de ring wordt zeker erkend. Maar die angst is niet geheel terecht voor de korte termijn, vanwege een relatief kleine koopsector en nog grote

vastgezette huursector. Maar preventie hiertegen is wel erg belangrijk. Er moet ook een plekje blijven voor de reguliere middenklassers in de stad (daar waar de stad ook op draait). Op alleen een creatieve middenklasse zou de stad ook niet goed functioneren. Ook kan Heinen zich totaal niet vinden in de stelling van Wiebes, die ooit zei dat de sociale huursector talent uit de stad weert. 'Inkomensklassen zeggen niet altijd iets over de personen erachter, mensen kunnen in hun leven andere keuzes hebben gemaakt. Het is bizar dat een bewindspersoon dat zomaar hardop durft te zeggen.'

Eindadvies toegankelijkheid middenklasse

Er moet meer onderzocht worden hoe de toegankelijkheid van de markt voor het middensegment vergroot wordt. Tegen veler wil stelt Heinen voor om voor Amsterdam de sociale huur grens te vergroten. Hierdoor vallen er minder mensen tussen wal- schip en worden er meer mensen bediend. 'Meer beleid is nooit goed'. Maar het is belangrijk om voor metropole gebieden als Amsterdam goed maatwerk te leveren. Probeer desnoods dit soort beleidsexperimenten als Pilot om te kijken wat er gebeurt. De angst is te groot om iets te doen. Ook moeten mensen meer met twee benen op de grond blijven. 'Ik wil ook wel die schuur op de Dam, maar daar woont de koning geloof ik.' Het geloof in een maakbare economie is soms doorgeschooten. Men kan simpelweg niet alles krijgen wat hij of zij wil. Leg je daar bij neer.



Radboud Universiteit Nijmegen

Samenvatting Interview – Jeroen van der Veer Amsterdamse Federatie Woningcorporaties Scriptie Onderzoek; Gijs Konings

Amsterdam, 31 Oktober 2016

‘De ideale stad’

Met de vraag of Van der Veer zich kan vinden in de vooraf opgestelde conceptualisering wordt, zoals in eerdere interviews, gelijk een nuance aangebracht. Deze weergave is uiteraard nogal zwart-wit. Zeker als gekeken wordt naar de gemengde samenstelling van de gemeenteraad van Amsterdam (coalitie van VVD, D66 en SP). Met betrekking tot de definitie van ‘de ideale stad’ Amsterdam, legt Van der Veer uit dat de stad landelijk gezien het meest onderdeel is van een internationaal netwerk van steden. Steeds meer bedrijven zien hun kansen op innovatie en internationale ontwikkeling het grootst in Amsterdam.

‘En naar mate er meer van dat soort bedrijven zitten krijg je natuurlijk een soort van agglomeratievoordelen van niet alleen de bedrijven die hier aanwezig zijn, maar ook een groep mensen die het leuk vindt om met elkaar in het café te zitten met hun laptop en koffie te drinken en weet ik wat niet...’

Dit is een zichzelf versterkend proces wat nergens zo sterk is als in Amsterdam. De vraag is of een nationale dan wel lokale overheid iets kan doen aan dit proces. Onder invloed van internationale ontwikkelingen vindt deze transitie namelijk plaats. En de vraag is uiteraard ook of je wel koste wat het kost vast moet houden aan een sociaaldemocratisch systeem dan wel een geheel geliberaliseerd systeem. Het toerisme zal bijvoorbeeld alleen maar verder toenemen de komende decennia als gevolg van de groeiende middenklassen in bijvoorbeeld China en India.

Echter de verwachting is wel dat creatieve broedplaatsen van nu, denk aan nachtclubs als ‘De School’ of ‘Radion’, op den duur nieuwe centra worden voor een creatieve starterklasse om zich te vestigen. Dit zal het gevolg zijn van een alsmaar duurder wordende vastgoedsector binnen de ring. Wederom komt hier het ‘ring-denken’ dus weer terug waarbij mensen te krampachtig enkel binnen de ring willen wonen. In de toekomst wordt dit waarschijnlijk dermate bemoeilijkt dat ook plaatsen als Purmerend, Nieuw-west en Zuidoost toch aantrekkelijker zullen worden. Op 24 november a.s. zal een rapport worden gepresenteerd door o.a. de AFWC en de MvA met als ondertitel ‘Amsterdam

(on)betaalbaar'. In dit rapport wordt het huidige woningaanbod en bijbehorende problemen tegen elkaar afgespiegeld. Het rapport moet starters ook een duidelijker beeld geven van lokalen verschillen binnen de hoofdstad.

'Je bent vanaf Amsterdam CS in 17 minuten met de metro in de Bijlmer, waar je nog steeds een woning kan kopen voor twee ton.'

Neoliberalisering in Amsterdamse huizenmarkt

Over het proces van onafhankelijkheid tussen woningcorporaties en staat rond begin jaren '90, bestaan nog steeds veel misvattingen. De voor de hand liggende gedachte is namelijk dat corporaties in een hoog tempo woningen verkochten om financieel de broek hoog te houden. Dit is slechts een gedeeltelijke verklaring. Amsterdam loopt namelijk landelijk voor als het gaat om het maken van prestatieafspraken (zoals deze met ingang de woningwet in 2015 landelijk zijn verplicht). De gemeente Amsterdam had in 1994 al zogeheten beleidsovereenkomsten ofwel samenwerkingsafspraken gemaakt. Hierin wordt o.a. vastgelegd hoe de voorraad sociale huurwoningen gehandhaafd wordt, hoeveel er bijgebouwd moet worden, hoe bepaalde bevolkingsgroepen gehuisvest moeten worden etc. De verkoop van sociale huurwoningen was dan ook een bewuste doelstelling van de gemeente, omdat er steeds meer mensen met hogere inkomens zich gingen vestigen in de stad. Hier werd middels de verkoop op geanticipeerd. Het mengingsbeleid is hier dus ook een onderdeel van.

De verkoop van sociale huurwoningen is gunstig geweest voor allerlei soorten starters, niet alleen de creatieve middenklassers. Daarbij is het ook een misvatting dat die creatieve klasse vaak rijk is of bovengemiddeld veel verdiend. Ook zij zijn erbij gebaat dat huizen te koop worden aangeboden, zij het in wijken waar de hypotheek toereikend is in aanschaf. *'Ik denk voor de toegankelijkheid voor starters, dat de verkoop van sociale huurwoningen wel goed is geweest.'* Toch is ook het liberaliseren van sociale huurwoningen natuurlijk erg belangrijk, vanwege het feit dat veel starters simpelweg nog niet kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor sociale huur. Op jaarlijkse basis worden er zo'n 800 a 900 woningen geliberaliseerd. Dat houdt in dat die woningen van het sociale huurwoningen in vrije huursectorwoningen worden getransformeerd. Juist door de invoering van de woningwet vorig jaar is het voor corporaties lastiger geworden om te opereren in het middensegment, vanwege het daeb- en niet-daeb verhaal. Op de termijn streeft de AFWC naar een dynamisch evenwicht van verkoop, liberalisatie en sloop i.c.m. met nieuwbouw. Verwacht wordt dat er minder wordt geliberaliseerd en verkocht in de toekomst om dit doel te bereiken. *'Er wordt afgesproken dat er over een gemiddelde van vier jaar niet meer dan 2000 sociale huurwoningen worden verkocht en 1000 woningen worden geliberaliseerd.'* Daarbij is het natuurlijk ook zo dat met de stijgende huizenprijzen er minder woningen verkocht hoeven worden om hetzelfde streefbedrag te behalen waarmee andere sociale

huurwoningen onderhouden kunnen worden. Gevolg is dus wel dat er minder beschikbaar is voor het middensegment.

De gedachte en het beleid van Stef Blok wijzen vaak de corporaties aan als een dwarsliggende factor in het realiseren van middensegmentwoningen. Dit omdat de corporaties een te sterke positie zouden hebben. Maar dit is helemaal niet het geval, zeker omdat corporaties die operatief zijn in het niet daeb-deel (middensegment) bijvoorbeeld geen WSW-garantie hebben. Zij hebben dus geen voorrang of gesubsidieerde rol. Uiteraard wordt er nu wel bijgebouwd, maar dat zal maar voor een klein gedeelte binnen de ring gebeuren natuurlijk.

De veranderende geografie waarin sociale huurwoningen worden verkocht binnen Amsterdam maakt onder invloed van de recente afspraken uit 2014 een verandering door. Zo worden er eerst meer woningen binnen de ring verkocht, maar zien we dat recentelijk juist weer afnemen. Bovendien bestonden er binnen de ring soms centrale buurten waar gewoon weg heel veel corporatiebezit was. Om mengingsredenen is hier gekozen sommige woonblokken te verkopen.

Beleid in het aantrekken van de creatieve klasse

Om de woningmarkt uit het slob te trekken worden er steeds creatievere manieren bedacht om toch zoveel mogelijk mensen te huisvesten. Zo is er iets bedacht dat men de 'Friends' woningen noemt. Woningen waarin drie/vier vrienden een woning delen en zo de kosten per persoon laag kunnen houden. Zeker voor alleenstaande starters is dit een goede en betaalbare uitkomst. Ook zijn er tijdelijke huurcontracten in het leven geroepen om de doorstroom tussen huur- en koopwoningen voor jongere starters te bevorderen. Ook zijn er corporaties die voorrang verlenen voor een vrijhuursector woning aan ex-sociaal huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Dit om 'scheefwonen' tegen te gaan.

Van der Veer is ervan overtuigd dat gentrification (al dan niet doelbewust geacommodeerd door de gemeente) als het ware wordt afgeremd door een grote aanwezigheid van sociale huur. Daarbij moet wel vermeld worden dat gentrification niet als iets puur slechts wordt gezien door corporaties. Het heeft bepaalde Amsterdamse wijken ook een enorme boost gegeven qua leefbaarheid (denk bijvoorbeeld aan de Indische Buurt in Oost). Aan het begrip kleeft dan ook veel te veel de gedachte aan verdringing, terwijl de positieve effecten te weinig belicht worden. Wanneer Amsterdam dan ook vergeleken wordt met andere vergelijkbare steden in bijvoorbeeld Europa, doet ze het op sociaal vlak toch erg goed. Uiteraard is de sociale sector de laatste decennia gekrompen en is het eigen-woning bezit toegenomen, maar nog steeds is de sociale huursector de grootste van de drie in Amsterdam. En niet alleen op internationaal-, maar ook op nationaal gebied zijn er grote verschillen. Landelijk wordt er toch beleid gevoerd in de richting van een alsmaar

kleinere huursector, terwijl er in Amsterdam meer gezocht wordt naar een dynamisch evenwicht. En de verschillende huizenprijzen spelen uiteraard ook een rol. Waar je in Amsterdam moeilijk een geschikte woning kan vinden met een jaarlijks inkomen van 50.000 euro, is dat in bijna alle andere delen van Nederland een stuk gemakkelijker.

De verhuurdersheffing zou afgeschaft moeten worden volgens Van der Veer. Hij is het eens met de stelling dat deze heffing de verkoop van sociale huurwoningen alleen maar verder in de hand werkt. Daarbij is de heffing gebaseerd op de WOZ-waarde per gemeente van woningen. Aangezien de prijzen in Amsterdam met ontzettend hard stijgen, ligt die verhuurdersheffing in Amsterdam stukken hoger dan elders in Nederland. Soms buiten proportie.

(On)bedoelde gevolgen van de neoliberalisering voor de (sociale) samenstelling binnen de Amsterdamse vastgoedsector

De angst voor een polarisering binnen de Amsterdamse samenleving is niet geheel terecht. Er wordt namelijk heel stapsgewijs geliberaliseerd en verkocht. Woningen die voorheen sociale huurwoningen waren, worden eerder verkocht aan middenklassers dan aan echt hogere inkomensgroepen. De starters vallen nog steeds tussen wal- en schip, maar zullen later in hun carrière waarschijnlijk toch hun plekje weten te vinden op dit soort plekken. Angst voor een sociale polarisatie tussen heel arm en heel rijk is dus niet geheel terecht.

Eindadvies toegankelijkheid middenklasse

Er wordt momenteel nog teveel gedacht en gehandeld binnen de kaders van harde grenzen. Zoals de bovengrens voor een bepaald inkomen m.b.t. het wel/niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze dichotome gedachte zou wat meer losgelaten moeten worden. Men zou, zoals naar voren kwam in ieder eerder interview, meer moeten werken in marges om zo schrijnende gevallen te voorkomen en een grotere groep woningzoekenden te bedienen. Ook wordt er teveel landelijk beleid gevoerd, terwijl een stad als Amsterdam meer maatwerk vereist (denk aan de verhuurdersheffing).

Verder blijven creatieve ideeën zoals woningen delen of tijdelijke huurcontracten volgens Van der Veer van groot belang om de starre situatie aan te pakken en de woningmarkt enigszins dynamisch te houden.