
Een rondgang langs de wijken en bewoners van Amsterdam laat zien dat de stad de afgelopen decennia sterk is veranderd. Het gaat hierbij vooral om de veranderende hiërarchie tussen de wijken, want sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw is de fysieke stad slechts beperkt uitgebreid of van structuur veranderd.

De belangrijkste factor die het lot van de wijk in de moderne stad bepaalt, is de geografische ligging. Er bestaat een denkbeeldige as van gentrificatie, die vanuit het zuidwesten tot aan het Centraal Station door de stad loopt. Wijken die dicht bij deze as liggen worden één voor één duurder en hipper, terwijl wijken met vergelijkbare bebouwing en ruimtelijke inrichting maar verder verwijderd van deze as, relatief goedkoop blijven.

De positie en hoeveelheid sociale huurwoningen heeft een belangrijke remmende factor op gentrificatie.

Het lot van de wijk wordt tot slot ook bepaald door fysieke barrières in de stad, in Amsterdam meestal water. Hoe klein ook in de praktijk, het levert een flinke vertraging op in het gentrificatieproces.

14. Het stedelijk landschap van Amsterdam 1985-2013

Joris Tieleman

De afgelopen decennia is een 'maelstrom' van structurele veranderingen door Amsterdam getrokken, afkomstig van zowel nationaal als internationaal niveau. De stad zelf is daardoor sterk van aard en bevolking veranderd en welvarender geworden. Deze bijdrage beschrijft de bewegingen in het stedelijk landschap van Amsterdam, via een rondgang langs de veranderlijke wijken en hun bewoners. De verschillende stadswijken hebben altijd een eigen karakter gehad. Dit karakter is echter door de jaren heen vaak ingrijpend veranderd, zodat prestigieuze nieuwbouwprojecten vaak daalden in de stedelijke hiërarchie, en soms zelfs vervielen tot verzamelplaatsen van sociaal-economische ellende, terwijl voormalige probleemwijken zich ontwikkelden tot broedplaatsen van vernieuwing. Over deze veranderingen gaat deze bijdrage.

Amsterdam dijde uit door de grote na-oorlogse uitbreiding met nieuwe woonwijken ten

westen en zuiden van de bestaande stad. Haar economie veranderde van een maak-economie van scheepswerven en zware industrie naar een diensteneconomie met diensten zoals transport, financiële dienstverlening, toerisme en creatieve industrieën. Haar bevolking veranderde, werd internationaler door de instroom van een grote groep gastarbeiders aan de economische onderkant en daarnaast, minder zichtbaar, een grote groep *expats* verdeeld over het gehele sociaal-economische spectrum. Bovendien openden zich de Europese grenzen, waardoor de verschillen tussen en binnen landen groeiden en specialisaties zich scherper aftekenden in het stedelijk netwerk van West-Europa.

Dit onderzoek begint zijn verhaal in 1985, het jaar waarin de bevolking van Amsterdam na tientallen jaren van suburbanisatie een dieptepunt van 675.570 inwoners bereikte. Vanaf dit moment begon de bevolking weer toe te

155

nemen en kregen de verschillende wijken een stroom van veranderingen te verwerken, die goed zichtbaar wordt in de huizenmarkt. Hoe zit die link tussen stedelijke verandering en de huizenmarkt? Daarvoor is één technische term van belang: *gentrificatie*. Dit is het omslagproces dat tegenwoordig in vele steden over de hele wereld te zien is: van verpauperde/goedkope/kleurrijke arbeiderswijk naar welvarend/opgepimpt/modern yuppenkwartier. De term is bedacht door de Britse sociologe Ruth Glass, die in de jaren zestig van de vorige eeuw een nieuwe stadsadel (*gentry* is Engels voor adel) zag ontstaan in London (Glass, 1964). Het bekendste voorbeeld in Nederland is de Jordaan, die in de afgelopen 25 jaar van probleemwijk tot hipste wijk van de stad is omgetoverd. Aan de hand van enkele video-kaarten van de veranderingen in relatieve huizenprijzen per wijk tussen 1985 en 2010, wordt dit proces beschreven door het spoor van *gentrificatie* door de hele stad over deze periode te volgen.¹

Rondgang door de stad

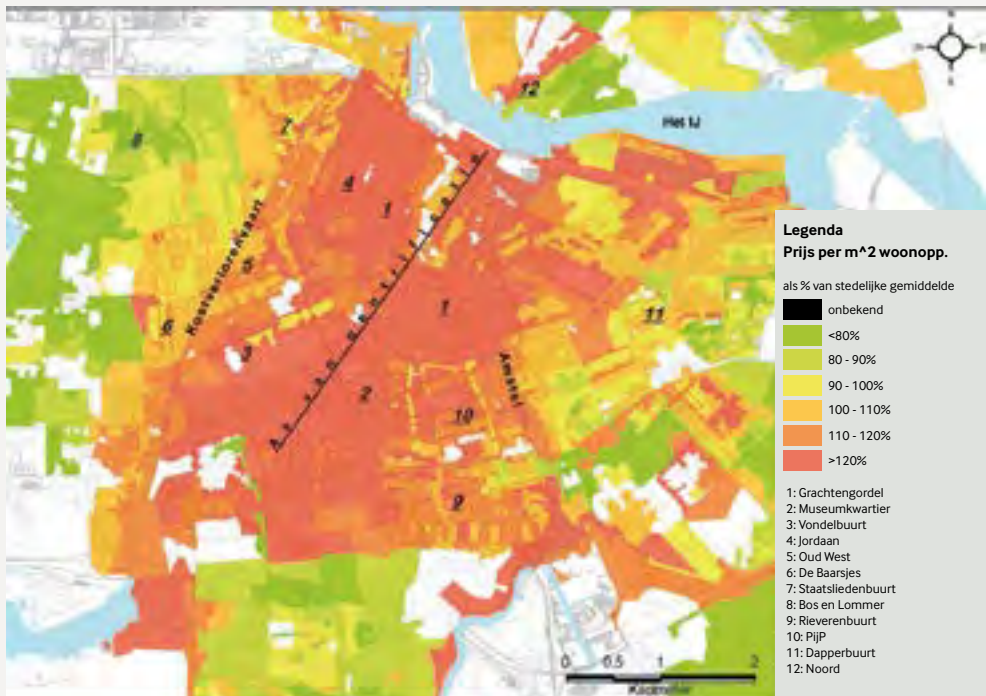
Deze rondgang begint, zoals vrijwel elk eerste bezoek aan Amsterdam, in de grachtengordel. Deze wijk is één van de twee gebieden in de stad die altijd welvarend zijn geweest; het andere gebied is het Museumkwartier en de Vondelbuurt rond het Vondelpark. De panden hier zijn grotendeels statige koopmanshuizen. Haar bewoners komen van goede huize of hebben het zelf ver geschopt. Door hun statische karakter lijken deze wijken eigenlijk oninteressant voor een dergelijke studie van stedelijke verandering. Toch spelen ze een centrale rol, omdat vanuit deze gebieden de stijgende welvaart door de wijken is getrokken. Wanneer men vanaf het Centraal Station een denkbeeldige lijn trekt naar het Vondelpark ontstaat een as, van waaruit de *gentrificatie*

langzaam in golven over de stad is getrokken. De ligging van deze 'as van *gentrificatie*' is goed zichtbaar in figuur 1.

Als eerste werd van hieruit de Jordaan opgenomen. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw hebben hier grootschalige stadsvernieuwingsoperaties plaatsgevonden, waarbij door de gehele wijk heen plukjes verkrotte woningen werden opgekocht door de gemeente en vervolgens bebouwd door een van de woningcorporaties. Hierdoor kwam beweging in de wijk. De aandacht en inzet van de gemeente leidde tot nieuwe impulsen en nieuw leven in de compacte straatjes van de Jordaan, die qua uitstraling dicht in de buurt van de grachtengordel liggen. Alleen de schaal is kleiner, de straten zijn smal en de Jordanees appartementen zijn gemiddeld vrij klein bemeten. De wijk trekt dan ook voornamelijk studenten, alleenstaanden en kinderloze tweeverdieners aan, die in toenemende mate kapitaalkrachtig moeten zijn om zich hier een woning te kunnen veroorloven.

Vanuit de Jordaan en de Vondelbuurt trok de *gentrificatie* verder naar het westen. Als door een vertraagde vloedgolf werden steeds nieuwe wijken meegetrokken in de vaart der volkeren, beginnend met het tussen Jordaan en Vondelbuurt ingeklemde Oud-West. Bij de Kostverlorenvaart stakte de golf tijdelijk, om daarna voornamelijk rond de eeuwwisseling met onverminderde kracht door de Baarsjes en de Staatsliedenbuurt verder westwaarts richting Van Galenbuurt en Bos en Lommer te trekken. Het is belangrijk om hier het effect van de Kostverlorenvaart op te merken, een op het oog onbelangrijke smalle strook water, die elke paar honderd meter wordt overbrugd. Het gebied ten westen van dit water is dus net zo bereikbaar als de wijken aan de centrumzijde, maar toch vormt de vaart blijkbaar een

Figuur 1: Woningprijzen Amsterdam in 2008, op het hoogtepunt van de waardestijging in de vastgoedmarkt

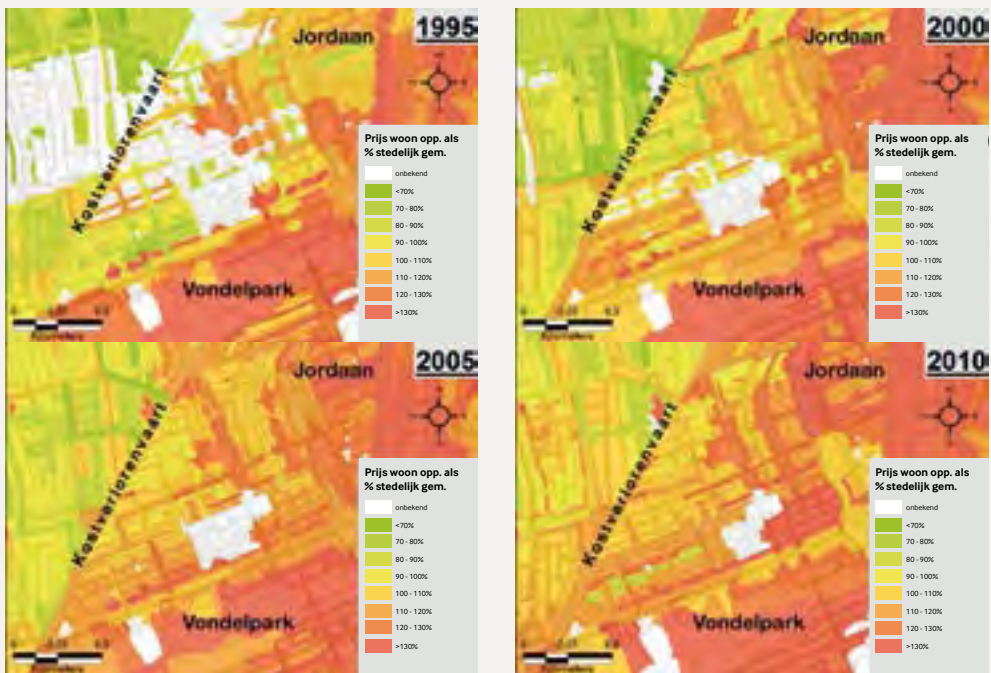


Bron: bewerking auteur van NVM database woningtransacties (2013).





Figuur 2: Woningprijzen Oud West ten opzichte van stedelijk gemiddelde in 1995, 2000, 2005 en 2010



Bron: bewerking auteur van NVM database woningtransacties (2013).

mentale barrière voor woningzoekenden. Deze golfbeweging richting westen is te zien op de detailkaartjes in Figuur 2.

Intussen was ook het zuiden van de stad flink in beweging. Over het gehele stadsdeel Oud-Zuid stegen de prijzen, hoewel de verandering hier niet zozeer als een golfbeweging vanuit de as van gentrificatie als wel per wijk kwam. In de vroege jaren negentig van de vorige eeuw in de zuidelijk gelegen Rivierenbuurt, waar de huizen wat ruimer zijn en wat minder bouwvallig dan in de centraler gelegen Pijp. Vervolgens ook in de Pijp zelf, die in het begin van deze eeuw zelfs de Rivierenbuurt inhaalde qua woningprijzen. Wie momenteel door de Pijp fietst, bijvoorbeeld langs de Van Woustraat in zuidelijke richting, kan dit proces ondanks de huidige crisis in levende lijve zien: van jaar tot jaar schuiven de hippe koffie- en wifi-cafés en strak gestylde meubelzaken verder op naar het zuiden, terwijl rommelige mobiele-telefoonwinkeltjes en snackbars langzaam uit het straatbeeld verdwijnen. De meeste Amsterdamse bruine kroegen lijken vooralsnog aan dit treurige lot te ontsnappen; die zijn bij zowel de oude bewoners als de nieuw binnenkomende yuppen in trek.

Na het westen en het zuiden komen we aan in Oost, het stadsdeel dat ten oosten van de Amstel begint. Hier is nog relatief weinig te zien van de gentrificatie die zo'n overweldigend effect heeft gehad op wijken als de Jordaan; het straatbeeld bevat veel Turkse groentewinkels en kebabzaken. Op de Dappermarkt is het nog daadwerkelijk goedkoper winkelen dan in de supermarkt en het is relatief veel goedkoper om hier te wonen dan in een westelijke wijk op vergelijkbare afstand van het Centraal Station (zie Figuur 1).

Dat komt grotendeels doordat dit stadsdeel veel meer sociale huurwoningen bevat dan de westelijke en zuidelijke stadsdelen. Bovendien staan de sociale huurwoningen hier ook niet alleen in losse plukjes verspreid door het hele stadsdeel, maar ook vaak in grote blokken van hele straten. Doordat deze huizen niet worden verstrekt aan de meestbiedende koper maar via een wachtlijst tegen een lage huur, komt hier veel minder kapitaal de wijk binnen en verandert het sociaal-economische profiel niet zo snel als in de andere stadsdelen. Sommige mensen zien dit als stilstand of zelfs achteruitgang, zeker ten opzichte van de snel welvarender wordende westelijke en zuidelijke wijken. Voor anderen betekent dit juist dat Oost een onbedorven stadsdeel blijft, waar de oorspronkelijke Amsterdammers nog kunnen blijven wonen zonder in hun eigen buurt uit de markt geprijsd te worden.

Om de ronde af te maken trekken we nu naar stadsdeel Noord. Hier is, van heel Amsterdam, verreweg de minste beweging in de wijk te zien. Hoewel steden natuurlijk oneindig complex zijn, zijn er mijns inziens toch een paar centrale factoren aan te wijzen die het proces van gentrificatie in Noord vertragen. Ten eerste bestaat de woningvoorraad in Noord voor zo'n 80 procent uit sociale huurwoningen, waar men zich zoals eerder genoemd niet of nauwelijks kan inkopen; het is simpelweg een kwestie van geduld en vroeg inschrijven op de wachtlijst. Dat betekent dat er voor duurdere voorzieningen niet of nauwelijks een markt is, dat er weinig gelegenheid tot nieuwbouw en herinvestering is en dat de bevolkingsdoorstroming zeer traag verloopt.

Ten tweede heeft het stadsdeel geen erg gunstige reputatie. De ligging ten noorden van het IJ scheidt een flinke mentale afstand tot de rest van de stad. Wanneer we terugdenken aan

de invloed die de smalle, onbetekenende Kostverlorenvaart had op de golfbeweging van gentrificatie westwaarts moge het duidelijk worden wat dit water voor barrière vormt voor de gemiddelde huizenkoper. Weliswaar heeft de gemeente in recente jaren toestemming gegeven voor de verkoop van een aantal sociale huurwoningen in Noord, maar het hardnekkige beeld van het stadsdeel als achterstandswijk en de bijnaam 'Het Siberië van Amsterdam' blijven flinke struikelblokken in de opmars van gentrificatie boven het IJ. De enige beweging speelt zich vooralsnog aan de waterkant en op de NDSM-werf af, waar de gemeente flink aan de weg timmert.²

Deze vogelvlucht over de stad heeft zich tot nu toe beperkt tot het gebied binnen de A10-ringweg, die een cirkel met een straal van zo'n 5 kilometer om het stadshart vormt. Deze snelweg, beter bekend als de Ring, speelt een belangrijke rol in de mentale stadsplattegrond van veel Amsterdammers; zij vinden namelijk dat de stad hier ophoudt (en de wildernis begint). Hoewel de bebouwing zeker in westelijke, maar ook in zuidelijke richting nog enkele kilometers met onverminderde dichtheid wordt voortgezet vormt deze snelweg een zeer markante mentale grens. Dat is niet altijd zo geweest: in de jaren negentig van de vorige eeuw was er geen noemenswaardig prijsverschil tussen de woningen direct binnen en direct buiten de Ring. In de afgelopen twee decennia is de snelweg echter een flinke rol gaan spelen, en zoals in Figuur 1 te zien is vormt de Ring momenteel een heldere scheiding; de prijzen dalen abrupt als men er buiten komt.

Het gebied buiten de Ring kent uiteraard ook dynamiek op de woningmarkt. Het fysieke overspringen van gentrificatie heeft hier echter nog niet plaatsgevonden. Daarom wordt

het gebied dat buiten de A10 ligt niet meegenomen in dit verhaal.

Wat bepaalt het lot van de wijk?

Het is tijd om de balans op te maken. Inmiddels is duidelijk dat, hoewel woningprijzen door de gehele stad zijn gestegen, er een aantal belangrijke verschillen tussen de wijken is ontstaan. Het is tevens duidelijk dat de hiërarchie tussen de wijken niet meer hetzelfde is als vijftig jaar geleden, ook al is de fysieke stad sindsdien niet noemenswaardig uitgebreid of van structuur veranderd. Maar wat zijn nu de belangrijkste karaktertrekken die de wijken uitsorteren en hun nieuwe lot bepalen in de moderne stad? Mijns inziens zijn het er drie.

De eerste en belangrijkste factor is de centraliteit van een wijk, gedefinieerd als haar positie ten opzichte van de as van gentrificatie die vanuit het zuidwesten tot aan het Centraal Station door de stad loopt (zie Figuur 1). Vanuit deze as is de gentrificatie over de stad uitgerold, weliswaar sterker naar het westen en zuiden dan naar het oosten en noorden, maar het patroon is helder. Wijken die dicht bij deze as liggen worden één voor één duurder en hipper, terwijl wijken verder verwijderd van deze as met vergelijkbare bebouwing en ruimtelijke inrichting, relatief goedkoop blijven. Het is opmerkelijk dat in een woningmarkt die zo gecontroleerd is als die van Amsterdam de gentrificatie zo duidelijk zijn eigen patroon volgt.

De tweede factor is de positie en hoeveelheid sociale huurwoningen.³ Hoewel in Nederland en zeker in Amsterdam de woningcorporaties lang niet alleen aan armelui huisvesting bieden is dit een belangrijke remmende factor op gentrificatie. Dat heeft twee redenen. Ten eerste vertraagt een grote hoeveelheid sociale

huurwoningen de doorstroming in de wijkpopulatie en de verschuiving op sociaal-economisch gebied, terwijl de naar de stad terugkerende middenklasse zich in wijken met weinig sociale huur veel gemakkelijker kan inkopen. De bevolkingssamenstelling in dergelijke wijken kan daardoor veel sneller van arm naar welgesteld veranderen, zoals bijvoorbeeld in de Jordaan is gebeurd. Ten tweede zijn bewoners van sociale huurwoningen, hoewel in Nederland niet per definitie arm, toch vaak minder kapitaalkrachtig dan bewoners van koophuizen. Het is te verwachten dat de huidige bestrijding van het zogenoemde 'scheefwonen' - mensen met hoge salarissen in sociale huurwoningen - dit verschil verder zal versterken. Daardoor is er minder draagvlak voor relatief dure 'yuppenvoorzieningen' die een wijk een hippe en beweeglijke uitstraling kunnen geven en zodoende het gentrificatieproces kunnen versnellen. Om deze twee redenen hebben grote hoeveelheden sociale huurwoningen, zeker wanneer dat complete blokken en straten zijn, een sterk vertragend effect op het gentrificatieproces. Dit effect is echter niet opgewassen tegen de gestage vloedgolf die van wijk naar wijk stroomt; zo bevat Oud-West een relatief hoog percentage sociale huurwoningen, maar de positie tussen de hippe Jordaan en de chique Vondelbuurt maakte het onvermijdelijk dat de wijk de lift in ging (zie Figuur 2).

De derde factor zijn fysieke barrières in de stad, in Amsterdam meestal water. Een waterlichaam, hoe smal en onbetekenend ook, en hoe klein de praktische barrière die het oplevert ook mag zijn, kan wijken een flinke vertraging opleveren in het gentrificatieproces. In het westen speelt de Kostverlorenvaart deze rol, in het oosten de Amstel en in het noorden uiteraard het IJ. Net als sociale huurwoningen lijkt het effect van water echter van tijdelijke

aard te zijn. In de wijken achter de Amstel en de Kostverlorenvaart zijn de prijzen flink gestegen, en zelfs boven het IJ is deze stijging te verwachten, zeker als Noord beter verbonden raakt met de rest van de stad via de Noord-Zuidlijn.

Internationale vergelijking

Als we de ontwikkelingen in Amsterdam vergelijken met gentrificatieprocessen in het buitenland valt voornamelijk op dat de verschillen in Amsterdam niet erg extreem zijn, zeker niet in vergelijking met andere grote steden. Het proces van gentrificatie is overal ter wereld te vinden en heeft helaas vaak het karakter van een klassenstrijd, waarbij het nieuwe geld van de binnenkomende middenklasse rücksichtloos de lokale arbeidersklasse uit de buurt verdrijft. Dit kan op directe wijze gebeuren, via een opdrijving van de huurprijzen, maar ook via bijvoorbeeld een sterke opwaardering van het winkelaanbod, waardoor een betaalbare levensstijl moeilijk vol te houden is en mensen gedwongen zijn uit hun vertrouwde wijk te vertrekken (zie bijvoorbeeld Smith, 1996, en Van Gent, 2013).

Dit soort snelle wisselingen op de woningmarkt leveren vaak sociale spanningen op. Zo zijn bijvoorbeeld in New York gevallen bekend van wijken die plotseling in de lift gaan, waarna gezinnen met een vast huurcontract en een relatief lage huur een oprotpremie aangeboden krijgen van hun huurbaas (Newman and Wyly, 2006). Wie een dergelijke premie niet aanneemt wordt vaak weggetreiterd door slecht onderhoud of regelrechte sabotage van voorzieningen. Het komt dan ook regelmatig voor dat bewoners zich verzetten tegen maatregelen die hun wijk aantrekkelijker maken, zoals het plaatsen van meer groen of betere openbare voorzieningen, omdat zij niet willen

dat hun wijk van karakter verandert; ze willen er simpelweg niet uitgesorteerd worden.

In Amsterdam lijken dit soort sociale spanningen vooralsnog gelukkig weinig voor te komen. Het mag inmiddels echter duidelijk zijn hoe een te snelle waarde stijging van onroerend goed waardevolle lokale netwerken kan versplinteren en de sociale textuur van een stad kan beschadigen. Het is daarom zaak voorzichtig met de Amsterdamse woningmarkt om te gaan, zodat de banden die onze stad bijeenhouden sterk blijven en de gemeenschapszin vanzelfsprekend.

Literatuur

Gent, W.P.C. van, *Neoliberalization, housing institutions and variegated gentrification; How the 'third wave' broke in Amsterdam*, International Journal of Urban and Regional Research, 37, pp. 503-522, (2013).

164 Glass, R., *London: Aspects of change*, MacKibbin and Kee, London, (1964).

Newman, K. en E.K. Wily, *The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City*, Urban Studies, 43, pp. 23-57, (2006).

Smith, N., *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*, Routledge, London, (1996).

-
- 1 De kaarten zijn online te zien op <https://vimeo.com/user18202860/videos>. De scriptie is te downloaden via: <http://www.feweb.vu.nl/gis/research/LUCAS/publications/docs/The%20Changing%20Cityscape%20of%20Amsterdam.pdf>.
 - 2 In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is de intensivering en opwaardering van het ruimtegebruik rond het IJ één van de vier speerpunten.
 - 3 Meer dan de helft van de Amsterdamse woningvoorraad is eigendom van woningbouwcorporaties. Zie voor meer informatie de website van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties, op www.afwc.nl.