



## UvA-DARE (Digital Academic Repository)

### Kansen en ongelijkheid op de Amsterdamse woningmarkt

Hochstenbach, C.

**DOI**

[10.5117/9789463728829](https://doi.org/10.5117/9789463728829)

**Publication date**

2019

**Document Version**

Final published version

**Published in**

Gelijke kansen in de stad

**License**

CC BY-NC-ND

[Link to publication](#)

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

Hochstenbach, C. (2019). Kansen en ongelijkheid op de Amsterdamse woningmarkt. In H. van de Werfhorst, & E. van Hest (Eds.), *Gelijke kansen in de stad* (pp. 209-225). Amsterdam University Press. <https://doi.org/10.5117/9789463728829>

**General rights**

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

**Disclaimer/Complaints regulations**

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

# Gelijke kansen in de stad

*Onder redactie van  
Herman van de Werfhorst en Erna van Hest*

Amsterdam University Press

Deze publicatie is tot stand gekomen met steun van het Amsterdam Centre for Inequality Studies (AMCIS).



Foto's auteurs:

Gabriël van Beusekom: door Kasia Karpinska

Henny Bos en Xavier Moonen: Universiteit van Amsterdam

Henrike Galenkamp: door Foto-Groep Hilversum

Matthijs Kalmijn: door Gerard van Hees

Maartje Raijmakers: door Jeroen Oerlemans

Alle overige auteurs: Monique Kooijmans Fotografie

Afbeelding omslag: streetartfrankey

Ontwerp omslag: Coördesign, Leiden

Ontwerp binnenwerk: Crius Group, Hulshout

ISBN 978 94 6372 882 9

e-ISBN 978 90 4855 089 0

DOI 10.5117/9789463728829

NUR 740



Creative Commons License CC BY NC ND (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0>)

© All authors / Amsterdam University Press B.V., Amsterdam 2019

Some rights reserved. Without limiting the rights under copyright reserved above, any part of this book may be reproduced, stored in or introduced into a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise).

## 14. Kansen en ongelijkheid op de Amsterdamse woningmarkt<sup>1</sup>

*Cody Hochstenbach*



**Cody Hochstenbach** is postdoctoraal onderzoeker Stadsgeografie aan de Universiteit van Amsterdam. Zijn onderzoek richt zich op gentrificatie, ruimtelijke ongelijkheid, wonen en woonbeleid.

Amsterdam is, net als veel andere grote steden overal ter wereld, razend populair. De stad oefent een grote aantrekkingskracht uit op allerlei verschillende mensen, en zij blijven ook nog eens langer in de stad plakken. Sinds 2008 groeit Amsterdam jaarlijks met zo'n 10.000 inwoners, waardoor het recordaantal van 872.000 inwoners uit 1959 waarschijnlijk in 2019 zal sneuvelen. Al deze nieuwe huishoudens moeten zichzelf een plek zien te verwerven op de toch al gespannen Amsterdamse woningmarkt. Dit zorgt voor meer druk op de woningvoorraad, de bouwwoede vanaf 2014 ten spijt.

Tegelijkertijd domineert het liberale paradigma dat meer marktwerking zal zorgen voor een beter functionerende woningmarkt al geruime tijd het denken over wonen in Nederland en elders.<sup>2</sup> Vooral Amsterdam zou een overschot aan gereguleerde huurwoningen kennen. Als gevolg hebben nationaal en lokaal woonbeleid zich lange tijd gericht op uitbreiding van het eigenwoningbezit, terugdringen van de huurregulering en beperking van de sociale huurvoorraad.<sup>3</sup>

In het kielzog hiervan fungeert de woning in toenemende mate als investeringsobject. Ruime hypotheekverstrekking is de afgelopen decennia dé brandstof voor stijgende woningprijzen geweest.<sup>4</sup> Kopers zijn hun woning als spaarpot gaan zien, met strategisch investeringsgedrag als gevolg. In recente jaren is hypotheekkrediet aangevuld door lage rentestanden en de overvloedige aanwezigheid van privaat kapitaal. Deze 'muur van geld' stort zich op vastgoed. Kleine particuliere beleggers kopen woningen op voor verhuur ('buy-to-let'),<sup>5</sup> en ook grote institutionele partijen komen vaker

uit bij vastgoed in hun zoektocht naar rendement.<sup>6</sup> De investeringsfunctie bepaalt in toenemende mate de prijs van de woning, terwijl de woonfunctie juist minder bepalend wordt.<sup>7</sup>

Deze drie trends – de populariteit van de stad, marktgericht woonbeleid, en de woning als investeringsobject – zorgen voor ongelijkheid op de woningmarkt. Terwijl veel woningbezitters met hun huis veel vermogen (overwaarde) hebben weten op te bouwen, krijgen ‘outsiders’ en lagere inkomens te maken met uitsluiting en stijgende woonlasten. Uiteraard is het wederkerige verband tussen klassepositie en woonsituatie niet nieuw.<sup>8</sup> Desalniettemin lijkt het verband aan belang te winnen.<sup>9</sup>

In dit essay beschrijf en duid ik de belangrijkste recente ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt, en de gevolgen voor sociale en ruimtelijke ongelijkheid in de stad. Daarnaast formuleer ik een aantal belangrijke uitdagingen voor toekomstig onderzoek naar de Amsterdamse woningmarkt.

## **Betaalbaar huren beperkt**

Amsterdam kent een rijke geschiedenis van volkshuisvesting, waarbij woningcorporaties verspreid over de stad betaalbare huisvesting van goede kwaliteit realiseerden voor een brede laag van de bevolking. Nog steeds zijn woningcorporaties een grote speler op de Amsterdamse woningmarkt. Toch is de afgelopen twintig jaar de omvang van de sociale huursector aanzienlijk beperkt, ten faveure van eigenwoningbezit. De absolute omvang van de Amsterdamse corporatievoorraad piekte in 2002. Sindsdien zijn er veel sociale woningen verkocht en gesloopt, waardoor de corporatievoorraad per saldo met zo'n 32.000 woningen is gekrompen tot 182.000 in 2018. Het corporatieaandeel in de totale woningvoorraad is daarmee teruggebracht van 55 naar 42 procent (figuur 14.1). Dit is nog steeds boven het landelijke aandeel van 30 procent. Inmiddels richt het woonbeleid van de gemeente en woningcorporaties zich op een stabilisering van de sociale huurvoorraad.

Het aantal nieuwe toewijzingen in de sociale huursector is nog sneller teruggelopen.<sup>10</sup> Vrijkomende sociale huurwoningen worden bovendien vaker toegewezen aan huishoudens met een urgentiestatus (vooral uitstroom uit de maatschappelijke opvang en stadsvernieuwingssurgenten) waardoor reguliere woningzoekenden langer moeten wachten. Lange wachtlijsten maken het vooral voor nieuwkomers en jongvolwassenen lastiger een corporatiewoning te krijgen.

De meeste corporatiewoningen worden verhuurd tegen gereguleerde maandhuren tot 720 euro (2019-grens), een klein deel wordt in de vrije sector

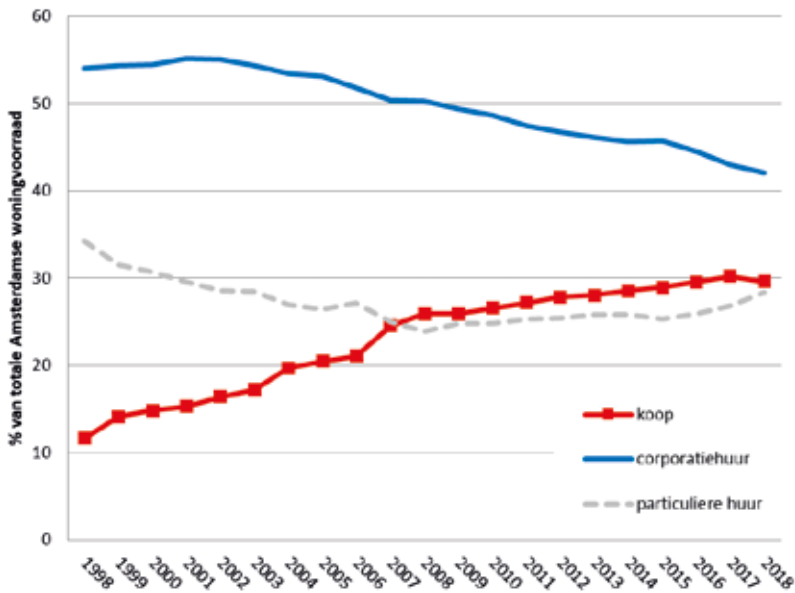


Fig. 14.1 Ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen op de Amsterdamse woningmarkt<sup>13</sup>

(vanaf 720 euro) verhuurd. Om tegemoet te komen aan EU-regelgeving heeft de Rijksoverheid strenge maximale inkomensgrenzen bepaald voor deze sociale huurwoningen. Het merendeel moet toegewezen worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot 38.035 euro. Bevonden zich voorheen ook veel middeninkomens onder de corporatiehuurders, nu gaat het in toenemende mate om de laagste inkomens.<sup>11</sup> Corporaties hebben bovendien een grotere rol gekregen in het (zelfstandig) huisvesten van hulpbehoevenden. Dit is een proces van *residualisering*, waarbij de sociale huursector wordt omgevormd van brede publieke voorziening tot vangnet voor kwetsbare groepen. Flankerend beleid als de extramuralisering van de zorg, de landelijke verhuurderheffing en het afzwakken van huurprijsbescherming spelen ook een rol.

Niet alleen woningcorporaties verzorgen betaalbare huisvesting. De particuliere huursector vervulde in steden als Amsterdam vanwege de afwezigheid van lange wachtlijsten in combinatie met lage huren van oudsher een belangrijke functie in het huisvesten van allerlei nieuwkomers als migranten, studenten en starters op de arbeidsmarkt. Daarnaast bood de sector ook plek aan veel middeninkomens. Ook deze betaalbare particuliere huursector krimpt: van 20 procent van de totale woningvoorraad in 2003, naar 13 procent in 2017.<sup>12</sup> Deze trend zal zich voorlopig doorzetten.

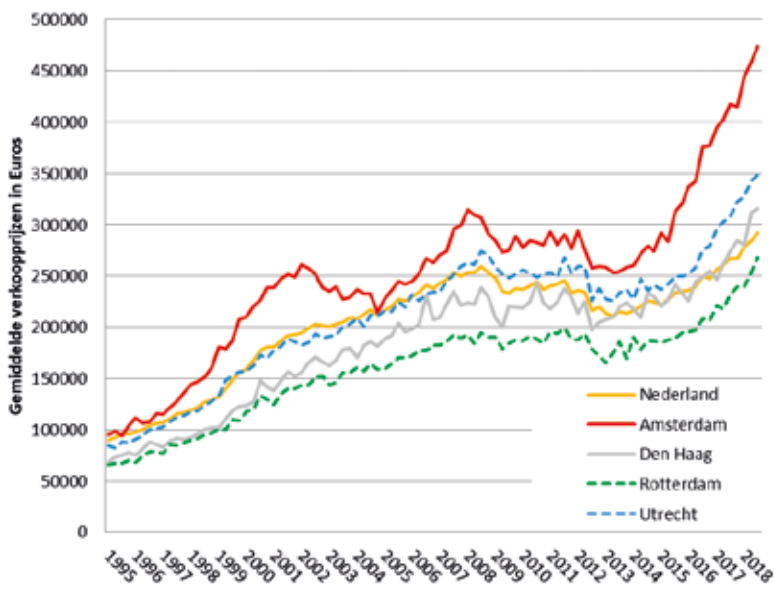


Fig. 14.2 Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen per kwartaal 1995-2018 (derde kwartaal) in de vier grote steden en Nederland

Bron: CBS Statline, eigen bewerking

Verschillende opeenvolgende nationale beleidswijzigingen faciliteren deze liberalisering.

## Verdrukking op de koopmarkt

Tegenover het beperken van de gereguleerde huurvoorraad staat een forse uitbreiding van de koopsector. Tussen 1998 en 2017 nam de koopsector in Amsterdam toe van ongeveer 42.000 naar bijna 130.000 woningen (van 12 procent naar 30 procent van het totale woningbestand, zie figuur 14.1). Het aandeel koopwoningen blijft daarmee aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde. Dit is echter doorgaans het geval voor grote steden in binnen- en buitenland. Het toevoegen van koophuizen heeft vooral hoge en middeninkomens in staat gesteld een woning te kopen in de stad. Zonder deze mogelijkheid waren sommigen uit de stad vertrokken, of blijven huren. Veel kopers hebben bovendien aanzienlijk woonvermogen weten op te bouwen als gevolg van scherpe prijsstijgingen.<sup>14</sup> Sinds 2013 zijn de gemiddelde verkoopprijzen op de Amsterdamse woningmarkt

geëxplodeerd tot ruim 470.000 euro, ver boven het landelijke gemiddelde (figuur 14.2).

Snelle prijsstijgingen maken het voor 'outsiders' almaar moeilijker een woning te kopen. Bovendien is in reactie op de crisis de hypotheekverstrekking beperkt. Zo zijn maximale leenbedragen (*loan-to-value* en *loan-to-income*) verlaagd, waardoor kopers (meer) eigen vermogen moeten inbrengen – zeker in gebieden als Amsterdam, waar bieden boven de vraagprijs de norm is. Kopen wordt daardoor meer voorbehouden aan huishoudens die beschikken over én een dubbel inkomen, én een vast arbeidscontract, én veel eigen vermogen.<sup>15</sup> Kijken we naar cijfers voor de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), dan valt op dat starters weliswaar nog steeds de grootste groep kopers zijn, maar dat hun aandeel gestaag afneemt. Direct voorafgaand en gedurende de crisis waren zij verantwoordelijk voor zo'n 60 procent van alle aankopen. Sinds 2014 daalt dit aandeel tot 42 procent eind 2017 (figuur 14.3).

Starters krijgen niet alleen concurrentie van doorstromers, maar ook van beleggers. Waar grote institutionele partijen zich vooral richten op nieuwbouw en het opkopen van woningportfolio's, daar mengen kleine particuliere beleggers zich op de koopmarkt. Zij kopen bestaande woningen op met als doel deze te verhuren; ook wel *buy-to-let* genoemd.<sup>16</sup> In de vier grote steden gaat het inmiddels om ruim 20 procent van alle woningaankopen. Buiten de grote steden ligt het beleggersaandeel met 9 procent aanzienlijk lager en zijn doorstromers dominant. De opmars van beleggers is een internationale trend die zich in veel grote steden voordoet. In het Verenigd Koninkrijk gaat het vooral om vermogende individuen van middelbare leeftijd die enkele panden in bezit hebben.<sup>17</sup> Het lijkt aannemelijk dat het in Nederlandse steden om een vergelijkbare groep gaat, maar dit verdient nader onderzoek. Ook de beleggingsactiviteit van grotere institutionele partijen zoals pensioenfondsen is sterk toegenomen. Zij mengen zich echter niet op de koopmarkt, maar investeren vooral in nieuwbouw of kopen hele portfolio's op.

Op de koopwoningmarkt dragen kleine beleggers bij aan prijsopdrijving en een afname van het koopaanbod voor reguliere woningzoekenden. In landen als Engeland hebben beleggers bijgedragen aan een krimp van het eigenwoningbezit en een grotere afhankelijkheid van private huur. In Amsterdam groeit de particuliere sector sinds 2008 weer, na decennia van krimp. Deze groei vindt uitsluitend plaats in de duurdere vrije sector.<sup>18</sup> De uitsluiting van reguliere kopers betekent dat verdere uitbreiding van het eigenwoningbezit in het geding komt.



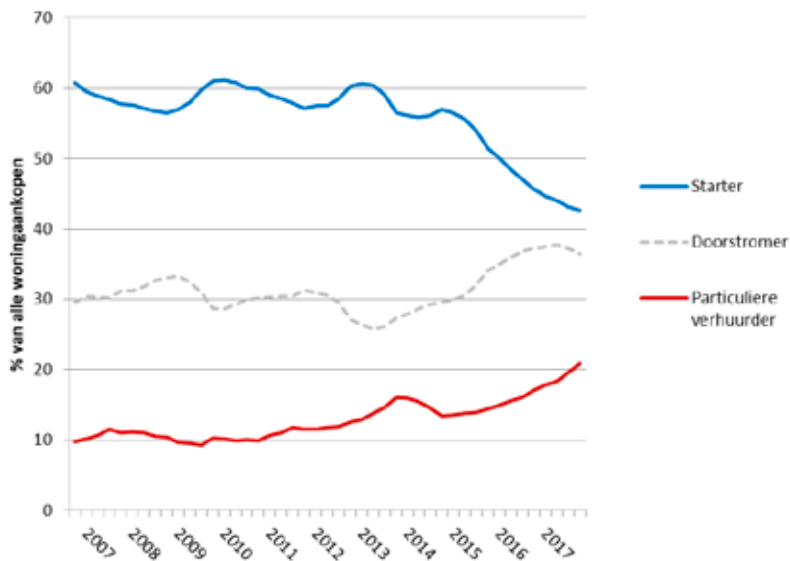


Fig. 14.3 Het aandeel van starters, doorstromers en verhuurders op de koopwoningmarkt in de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) per kwartaal 2007-2017<sup>19</sup>

## Nieuwbouw

Bovenstaande trends worden mede bepaald door nieuwbouw. Na de uitbraak van de financiële crisis in 2008 stortte de totale nieuwbouwproductie in. In de crisisjaren lag de totale Amsterdamse nieuwbouw nog maar op zo'n 2000 à 2500 woningen per jaar, bij lange na niet genoeg om de bevolkingsgroei bij te benen. In de jaren daarvoor lag de jaarlijkse productie tussen de 4000 en 6500 eenheden. Deze terugval heeft het woningtekort doen oplopen. De afgelopen jaren is sprake van een nieuwe bouwwoede: in 2018 werden ruim 7000 woningen opgeleverd.

Nieuwbouw heeft natuurlijk een directe invloed op de beschikbaarheid van woningen, maar de vraag is voor wie. Lange tijd was het beleid vooral koopwoningen toe te voegen. Nieuwbouw heeft vooral hogere inkomens een plek geboden. De sociale huur die werd bijgebouwd kon de verkoop en sloop verre van compenseren. Recenter beleid richt zich sterk op het bouwen van huurwoningen met een markthuur, maar heeft ook de ambitie meer sociale huurhuizen toe te voegen.

De invloed van nieuwbouw op de woningprijzen is daarentegen bescheiden. De woningmarkt is een voorraadmarkt: nieuwbouw is slechts een zeer klein percentage (doorgaans 1 à 2 procent) van de totale voorraad. Het zou

dan ook te kort door de bocht zijn deze hoge prijzen te zien als uitsluitend een gevolg van een hoge vraag en een achterblijvend aanbod van marktoningen. Royale kredietverstrekking en, zeker sinds de mondiale financiële crisis, de toestroom van privaat kapitaal (zoals hierboven beschreven) zijn de motor achter prijsopdrijving.<sup>20</sup> Dit krediet en kapitaal hebben een algeheel prijsopdrijvend effect, maar bovenal in de populaire grote steden.

## Bevolking

Woningmarktontwikkelingen hebben invloed op de bevolkingssamenstelling van de stad. Er blijven minder betaalbare woonopties over voor huishoudens met een laag inkomen. Onder sociale huurders is bovendien een stijging van de woonlasten en betaalarisico's waar te nemen.<sup>21</sup> In toenemende mate krijgen niet alleen lage inkomens, maar ook de middengroepen te maken met woonproblematiek. Middengroepen vallen tussen wal en schip, aangezien zij geen aanspraak meer maken op een gereguleerde huurwoning, en prijzen in de vrije sector niet of nauwelijks kunnen opbrengen. Het toevoegen van duurdere koopwoningen heeft daarentegen wel plek geboden aan kapitaalkrachtige huishoudens – zoals tweeverdieners met een goed inkomen die ook na het krijgen van kinderen in de stad blijven plakken.

Voor al de slinkende woonkansen voor middeninkomens bestaan veel zorgen. Het zou dan gaan om leraren, verpleegkundigen, agenten en andere belangrijke beroepen, die moeilijk een plek in de stad kunnen vinden. Het aandeel middeninkomens in Amsterdam is inderdaad afgenomen in recente jaren, wat de facto wijst op uitsluiting. Dit kan lokaal een tekort aan dergelijke beroepen betekenen. Een kanttekening is dat grote steden veelal een gepolariseerde inkomensstructuur kennen met veel hoge en lage inkomens, en weinig daartussen. De bekende socioloog Saskia Sassen verklaarde dit in 1991 als volgt: hoge inkomens zijn volgens haar aangetrokken tot de stad door baankansen en het brede voorzieningen-aanbod.<sup>22</sup> Zij scheppen vervolgens vraag naar allerlei diensten, waaronder veel laagbetaalde arbeid.

Voor Amsterdam geldt dat, hoewel het aandeel lage inkomens afneemt, deze groep wel oververtegenwoordigd blijft. Het aandeel middeninkomens was al relatief laag en is verder afgenomen. Hoge inkomens zijn al oververtegenwoordigd in de stad, en hun aandeel neemt snel toe. Het aandeel inwoners met een migratieachtergrond neemt toe, dit geldt vooral voor westerse migranten, onder wie zich ook veel kennismigrant bevinden.

## Ruimtelijke scheidslijnen in de stad

De beschreven veranderingen in het woningaanbod en de bevolkingssamenstelling hebben ook een duidelijke ruimtelijke component. Ruimtelijke ontwikkelingen in Amsterdam worden in toenemende mate gedomineerd door gentrificatie – de opwaardering van voorheen arme stadsbuurten waarbij meer ruimte wordt gecreëerd voor de (hogere) middenklasse. Gentrificatie is zeker geen nieuw fenomeen in de stad. Buurten als de Jordaan, de Westelijke Eilanden en de Pijp hebben al decennia te maken met gentrificatie. Wat wel nieuw is, is de schaal waarop het proces zich voordoet. Gentrificatie blijft niet langer beperkt tot een handvol buurten, maar dijt als een olievlek uit. Enerzijds is dit het gevolg van een groeiende hoogopgeleide middenklasse met stedelijke woonvoorkeuren, maar anderzijds ook van ondersteunend stedelijk beleid.<sup>23</sup>

De centrale buurten worden zo in toenemende mate het domein van hoogopgeleiden en hogere inkomens. Lagere inkomens worden naar de goedkopere buurten aan de randen van de stad gedrukt, en naar voormalige groeikernen in de regio zoals Lelystad, Almere, Purmerend en Zaanstad (figuur 14.4). De bereikbaarheid van banen vanuit deze kernen – Lelystad in het bijzonder – is aanzienlijk lager dan vanuit Amsterdam zelf, terwijl de forenskosten hoger liggen. Dit heeft mogelijk invloed op toekomstige baankansen. Deze veranderingen voltrekken zich geleidelijk en gedeeltematig: veel gentrificerende buurten blijven voorsnog betrekkelijk veel lage inkomens huisvesten. De meeste zittende bewoners met een bescheiden inkomen genieten huurbescherming en worden daardoor niet met harde verdringing bedreigd, zoals wel het geval is in Angelsaksische landen. In plaats daarvan zorgt 'Nederlandse' gentrificatie voor uitsluiting.

Een belangrijke vraag is wat dit betekent voor ruimtelijke scheidslijnen. De opwaardering van arme buurten zorgt in eerste instantie voor meer sociale menging en minder segregatie. Zet de gentrificatie door, dan wordt op een gegeven moment een kantelpunt bereikt en zorgen verdere veranderingen voor ontmenging. In Amsterdam zien we dit duidelijk terug: de Noord Pijp en Helmersbuurt zijn voorbeelden van gevorderde gentrificatie, waar verdere verandering bijdraagt aan een meer homogeen rijke bevolking. In buurten als de Transvaalbuurt en Bos en Lommer is de gentrificatie nog niet zo ver gevorderd, en zorgt de toestroom van een rijkere bevolking voorsnog voor meer sociale menging.<sup>24</sup>

Internationaal vergelijkend onderzoek laat zien dat de segregatie tussen arm en rijk in de meeste Europese hoofdsteden is toegenomen tussen 2001 en 2011. Amsterdam was echter de uitzondering: hier nam de ruimtelijke segregatie in deze periode af.<sup>26</sup> Sociale menging door 'beginnende' gentrificatie

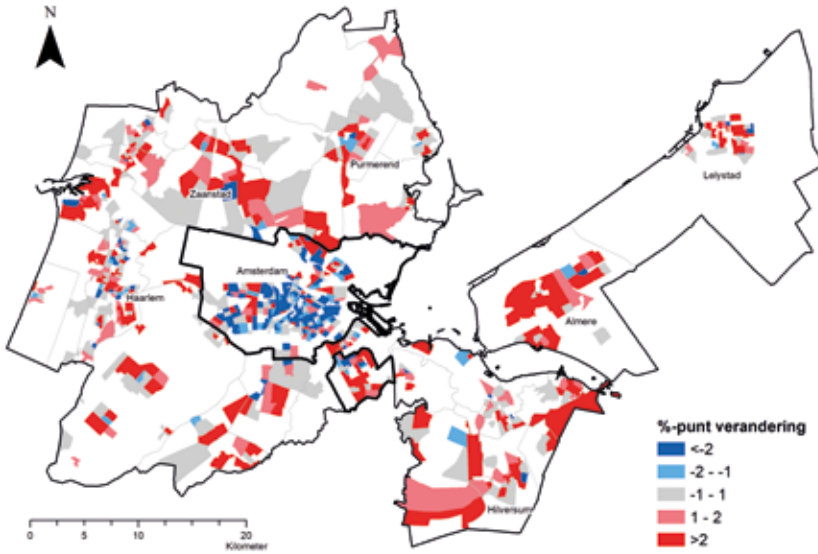


Fig. 14.4 Procentpuntverandering in het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot de huurtoeslaggrens) tussen 2005 en 2015<sup>25</sup>

en stedelijke vernieuwing vormden belangrijke verklaringen voor deze afwijkende trend. Recenter onderzoek laat zien dat de inkomenssegregatie in Amsterdam weer toeneemt.<sup>27</sup> Desalniettemin blijft de ruimtelijke segregatie in Amsterdam in internationaal opzicht relatief beperkt. De aanwezigheid van een in verhouding omvangrijke sociale huursector, verspreid over de stad, speelt hierin een belangrijke rol. Een terugkerend patroon, in Amsterdam en elders, is dat rijk sterker gesegregeerd woont dan arm. Segregatie is dan ook vooral een product van de ruimtelijke afzondering van welgestelde huishoudens. Op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam, in plaats van alleen de gemeente, zorgen de verweven trends van stedelijke gentrificatie en de suburbanisatie van armoede voor een gelijkmatigere ruimtelijke spreiding van inkomensgroepen. Het is ook hier de vraag of dit een structurele of tijdelijke demping is.

Segregatie is niet altijd een probleem. Veel mensen hebben in zekere mate zelfs een neiging onder gelijkgestemden of soortgelijken te wonen.<sup>28</sup> De Amerikaanse econoom Thomas Schelling liet in 1971 al zien dat kleine verschillen in woonvoorkeuren, in de afwezigheid van regulering, uiteindelijk kunnen uitmonden in sterke ruimtelijke segregatie.<sup>29</sup>

Daar valt tegen in te brengen dat segregatie wel degelijk problemen met zich mee kan brengen, zeker wanneer ruimtelijke scheidslijnen samenhangen

met verschillen in buurtkwaliteit of -voorzieningen. De aanname is dat wonen in een overwegend arme buurt een negatieve invloed heeft op je levenskansen. Buurtbewoners zouden nadeel kunnen ondervinden van een buurtstigma, een gebrek aan nuttige sociale netwerken, of de afwezigheid van belangrijke voorzieningen. Er is internationaal en in Nederland veel onderzoek gedaan naar dergelijke 'buurteffecten', en de resultaten zijn niet eenduidig. De buurt blijkt slechts in beperkte mate of in bepaalde gevallen de levenskansen te beïnvloeden.<sup>30</sup> Toch kunnen effecten optreden als de armoedeconcentraties in omvang toenemen<sup>31</sup> of samenhangen met omvangrijke sociale problematiek. Buurtsamenstelling kan ook de levenskansen van opgroeiende kinderen beïnvloeden,<sup>32</sup> bijvoorbeeld via scholing: in Nederland heeft woonsegregatie een grote invloed op basisschoolsegregatie.<sup>33</sup> Als deze segregatie samenhangt met de kwaliteit van onderwijs, kan dit de levenskansen van kinderen vormen. Armoedeconcentraties kunnen ook het draagvlak voor lokale voorzieningen verder ondermijnen.

## **Sociale en ruimtelijke gevolgen: uitdagingen voor onderzoek**

Structurele veranderingen op de woningmarkt bieden ruimte voor nieuwe sociale en ruimtelijke ongelijkheden. Dit biedt uitdagingen voor toekomstig onderzoek – met maatschappelijke relevantie voor Amsterdam en internationale wetenschappelijke relevantie. Hieronder komen vier belangrijke uitdagingen voor toekomstig onderzoek aan bod: (1) het ontwikkelen van een dynamischer perspectief op de woningmarkt; (2) het onderzoeken van nieuwe ongelijkheden op de woningmarkt; (3) het begrijpen van de manieren waarop inwoners de veranderende stad ervaren, en hoe zij daarmee omgaan; en (4) het ontrafelen van de invloed van de steeds belangrijkere rol van de woning als investeringsobject.

### **Dynamisch perspectief**

Het dominante perspectief op de woningmarkt en ruimtelijke ongelijkheid is een overwegend statistische. Om het simpel te stellen: we kijken doorgaans wie waar woont. Het is een uitdaging een dynamischer perspectief op verhuisdynamiek te ontwikkelen: wie bemachtigt welke woning? Een dergelijk dynamisch perspectief maakt de invloed van belangrijke gebeurtenissen in de levensloop inzichtelijk. In hoeverre zijn individuen in staat levensloopstappen en de daarmee samenhangende verhuiswens te realiseren? Ingrijpende gebeurtenissen als echtscheiding of baanverlies kunnen een gedwongen

verhuizing betekenen. Ook positieve gebeurtenissen als koppelvorming en het krijgen van kinderen nopen vaak tot verhuizen. Een goed functionerende woningmarkt zorgt ervoor dat mensen hun woonsituatie op dergelijke levensloopveranderingen kunnen aanpassen. Onderzoek naar knelpunten in de levensloop- en woontrajecten kan belangrijke inzichten voor beleidsmakers opleveren in de typen woningen en woonmilieus waaraan behoefte is.

Een dynamisch perspectief maakt het bovendien mogelijk met een frisse blik naar buurten en hun inwoners te kijken. Beleidsmakers kijken doorgaans angstvallig naar armoedeconcentraties, maar zolang er geen individuele of collectieve nadelen bestaan, voorzien deze buurten in de vraag naar betaalbaar wonen.<sup>34</sup> Een dergelijk perspectief kan beleidsmakers helpen te bepalen waar buurtingrepen – zoals intensieve stedelijke vernieuwing – wel en niet nodig zijn. In het voorgaande is beschreven dat de invloed van de buurt op de levenskansen van haar bewoners vaak beperkt blijft. Vanuit de praktijk is er behoefte aan concreet bewijs wanneer dit wél het geval is. Daarnaast is er behoefte aan meer inzicht in welk soort investeringen zowel de buurt als de bewoners ten goede komt – zeker omdat intensieve stedelijke vernieuwing oudgedienden onder de bewoners vaak nauwelijks vooruit heeft geholpen.

### Nieuwe ruimtelijke ongelijkheden

Recente veranderingen in de geografie van arm en rijk in Amsterdam zijn uitgebreid uitgemeten.<sup>35</sup> Het gaat daarbij doorgaans echter om breed gedefinieerde inkomenscategorieën, terwijl er binnen deze groepen een grote diversiteit bestaat. Een uitdaging voor toekomstig stedelijk onderzoek is een focus op preciezer afgebakende inwonersgroepen te ontwikkelen. Verkennend onderzoek laat bijvoorbeeld zien dat de woningmarktpositie van werkloze huishoudens wezenlijk van die van arme werkenden verschilt.<sup>36</sup> Hervormingen op de arbeidsmarkt zorgen bovendien voor een groeiende groep werkenden met een laag inkomen of onzekere arbeidssituatie.

Daarnaast verdienen andere sociale scheidslijnen nader onderzoek. Het kan dan gaan om ongelijkheden op basis van etnische achtergrond, opleidingsniveau, startkwalificatie of culturele oriëntatie. Bijzonder relevant zijn de toenemende scheidslijnen op basis van vermogen, leeftijd en familiebanden. Vooral jongvolwassenen krijgen te maken met uitsluiting: hun positie op de arbeidsmarkt is verslechterd, en dit vertaalt zich in een zwakkere woningmarktpositie. Oudere huishoudens behoren daarentegen vaker – maar zeker niet altijd – tot de insiders die door de tijd heen hun woningmarktpositie hebben zien verbeteren.<sup>37</sup> Het gaat echter niet alleen om tegenstellingen tussen generaties, maar vooral ook om de overdracht

van ongelijkheid van oudere op jongere generaties. Vermogende ouders kunnen hun kinderen een aanzienlijke voorsprong geven door een woning voor hen te kopen. Eerder onderzoek laat zien dat dit resulteert in sterke ruimtelijke segregatie op basis van ouderlijk vermogen, met gevolgen voor toekomstige levenskansen en vermogensopbouw.<sup>38</sup> Voor Amsterdam is het van groot belang deze toenemende intergenerationele (overdracht van) ongelijkheden te bestuderen, omdat ze beïnvloeden voor wie de stad toegankelijk blijft en kansen biedt: wie kan er profiteren van alles wat Amsterdam te bieden heeft?

### **Omgaan met de veranderende stad**

De toegankelijkheid en betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt staan onder druk. Het is de vraag hoe huishoudens met een laag of middeninkomen hiermee omgaan, zeker wanneer ze geen sociale huurwoning kunnen bemachtigen. Zij maken wellicht grotere offers om toch in de stad te kunnen (blijven) wonen, bijvoorbeeld door hogere woonlasten te accepteren, genoeg te nemen met krappe huisvesting, of woonruimte te delen. Ook illegale en tijdelijke verhuur komen voor. Kwalitatief onderzoek is nodig om inzicht te verkrijgen in de offers die preciaire groepen brengen, welke afwegingen ze daarbij maken, en hoe het hun dagelijks leven beïnvloedt.

Een andere vraag is hoe bewoners de veranderingen in de stad ervaren, en hoe de veranderingen hun relatie met de stad mogelijk beïnvloeden. Deze vraag heeft vooral betrekking op de bewoners van buurten die een snelle verandering doormaken – bijvoorbeeld als gevolg van grootschalige vernieuwing, gentrificatie of massaal toerisme. Door deze veranderingen kunnen ankerpunten in de buurt verdwijnen, waardoor vooral oudgedienden onder de bewoners een verlies aan thuisgevoel kunnen ervaren. Denk aan het verdwijnen van de oude bruine kroeg of Turkse supermarkt.<sup>39</sup> Andere oudgedienden waarderen de veranderingen en dynamiek juist. In het verlengde hiervan ligt de vraag hoe mensen vervolgens omgaan met deze veranderingen. Gaan zij de stad op een andere manier gebruiken? Verandert hun dagelijkse gedragsruimte, waarbij ze naar andere plekken gaan of sommige plekken juist gaan ontwijken? Een recente studie naar het massale toerisme in het centrum laat bijvoorbeeld zien dat centrumbewoners als gevolg ervan hun dagelijks leven anders gaan inrichten, bijvoorbeeld door bepaalde plekken geheel of op sommige tijdstippen te vermijden.<sup>40</sup> Inzichten in de manieren waarop mensen hun alledaagse leven inrichten, helpen de voorziene en onvoorziene effecten van stedelijk beleid, zoals sociaal mengingsbeleid, te begrijpen. De geleefde stad is het onderzoeksobject.

## De woning als investeringsobject

Een aantal trends wijst op de toegenomen investeringsfunctie van woningen. De afgelopen jaren heeft vakantieverhuur in steden als Amsterdam een grote vlucht genomen, beleggers kopen woningen op voor verhuur, en vermogende ouders kopen woningen voor hun kinderen; om hen te helpen, maar ook als financiële investering.

Deze ontwikkelingen verdienen nader onderzoek, des te meer omdat ze een centrale rol spelen in het oploeiende publieke debat over de woningmarkt. Vooral over de gevolgen bestaat echter nog veel onzekerheid. De opmars van nieuwe spelers op de woningmarkt, en het kapitaal dat zij met zich meebrengen, zullen bijdragen aan drukte op de koopmarkt en aan prijsopdrijving.<sup>41</sup> Voor sommige reguliere woningzoekenden betekent dit uitsluiting van de koopwoningmarkt. Zoals eerder aangehaald, lijken vooral starters het onderspit te delven. De achtergrondkenmerken van mogelijk uitgesloten groepen blijven echter grotendeels onbekend – te denken valt aan aspecten als inkomenspositie, sociale klasse en familiebanden. Tegelijkertijd voegen beleggers voor anderen mogelijk woonkansen toe in het vrije huursegment, bijvoorbeeld voor huishoudens die niet kunnen of willen kopen. Ook over die groep is weinig bekend.

Er komen ook nieuwe en sterkere kapitaalstromen op gang. Een belangrijke vraag is wat de geografie is van deze kapitaalstromen. Op welke plekken wordt geïnvesteerd en wat betekent dit voor ruimtelijke ongelijkheid? Ook de oorsprong van het kapitaal is van belang: zijn investeerders lokaal gebonden, of opereren ze op nationale of internationale schaal? Ten slotte beïnvloeden dergelijke investeringen de vermogensopbouw van huishoudens. Dit is van groot belang, gezien de sterke vermogensongelijkheid in Nederland en de centrale rol van eigenwoningbezit daarin.<sup>42</sup> Er ontstaat mogelijk een driedeling in vermogensopbouw, bestaande uit een bovenlaag die meerdere woningen kan aanwenden voor vermogensopbouw, reguliere kopers die door prijsopdrijving hun woonvermogen zien groeien, en uitgesloten huurders die geconfronteerd worden met stijgende woonlasten.

## Ter afsluiting

De toegankelijkheid en betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt staan onder druk. Zeker, dit heeft te maken met de populariteit van de stad en de toegenomen woonvraag. Dit essay heeft echter ook de centrale rol benadrukt van langtijdige nationale en gemeentelijke beleidslijnen,



gericht op het terugdringen van regulering en het uitbreiden van duurdere marktoningen. Daarnaast is de woning aantrekkelijker geworden als investeringsobject, met nieuwe kapitaalstromen en prijsopdrijving als gevolg. Deze ontwikkelingen zijn niet uniek voor Amsterdam, maar hebben binnen Nederland wel een bovengemiddeld sterke uitwerking op de stad. Huidige trends signaleren sterkere uitsluiting en uitsortering op de Amsterdamse woningmarkt. Toenemende differentiatie op de woningmarkt vertaalt zich in zowel sterkere sociale ongelijkheid als sterkere ruimtelijke ongelijkheid. Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen voor toekomstig onderzoek, zoals het ontwikkelen van een dynamisch perspectief op deze ongelijkheden; het centraalstellen van nieuwe ongelijkheden; de alledaagse ervaringen van bewoners onderzoeken; en de rol van de woning als investeringsobject ontrafelen.

## Noten

1. Graag wil ik Mirthe Biemans, Erna van Hest, Jeroen van der Veer, Beate Volker en Herman van de Werfhorst bedanken voor hun uitvoerige commentaar op een eerdere versie van dit essay. De inhoud van het essay is uiteraard geheel voor mijn rekening.
2. Ronald (2008).
3. Hochstenbach & Van Gent (2018).
4. Fernandez & Aalbers (2016); Ryan-Collins (2018).
5. Aalbers et al. (2018).
6. Van Loon & Aalbers (2017).
7. Ryan-Collins (2018).
8. Rex & Moore (1967).
9. Forrest & Hirayama (2015).
10. Hochstenbach (2017).
11. SCP (2017).
12. Hochstenbach & Ronald (2018).
13. Data: OIS Amsterdam, eigen bewerking.
14. Wind (2017).
15. Forrest & Hirayama (2015).
16. Aalbers et al. (2018).
17. Ronald & Kadi (2018).
18. Hochstenbach & Ronald (2018).
19. DNB (2018), eigen bewerking.
20. Ryan-Collins (2018); Fernandez & Aalbers (2016).
21. PBL (2016).
22. Sassen (1991).

23. Smith (2002); Uitermark et al. (2007).
24. Van Gent & Hochstenbach (2019).
25. Hochstenbach & Musterd (te verschijnen); data SSB.
26. Tammaru et al. (2016).
27. Van Gent & Hochstenbach (2019).
28. Sampson (2012); Musterd et al. (2016).
29. Schelling (1971).
30. Miltenburg (2017).
31. Galster et al. (2015).
32. Chetty et al. (2014).
33. Boterman & De Wolf (2018).
34. Musterd et al. (2018).
35. Zie o.a. Hochstenbach (2017).
36. Hochstenbach & Musterd (te verschijnen).
37. Arundel (2017); Wind (2017).
38. Hochstenbach (2018).
39. Pinkster (2016).
40. Pinkster & Boterman (2017).
41. Ryan-Collins (2018).
42. Reuten (2018); Fernandez & Aalbers (2016).

## Literatuur

- Aalbers, M., Bosma, J., Fernandez, R. & Hochstenbach, C. (2018). *Buy-to-let gewikt en gewogen*. Leuven/Amsterdam: KU Leuven/University of Amsterdam.
- Arundel, R. (2017) *The end of mass homeownership? Housing career diversification and inequality in Europe*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
- Boterman, W.R. (2012). *Residential practices of middle classes in the field of parenthood*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
- Boterman, W.R. & De Wolf, I. (2018). Woonsegregatie bepaalt in grote mate schoolsegregatie. *ESB*
- Chetty, R., Hendren, N., Kline, P. & Saez, E. (2014). Where is the land of opportunity? The geography of intergenerational mobility in the United States. *The Quarterly Journal of Economics*, 129(4), 1553-1623.
- DNB (2018). *Overzicht Financiële Stabiliteit voorjaar 2018*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank
- Fernandez, R. & Aalbers, M.B. (2016). Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71-88.
- Forrest, R. & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233-244.

- Galster, G., Andersson, R. & Musterd, S. (2015). Are males' incomes influenced by the income mix of their male neighbors? Explorations into nonlinear and threshold effects in Stockholm. *Housing Studies*, 30(2), 315-343.
- Hochstenbach, C. (2017). *Inequality in the gentrifying European city*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
- Hochstenbach, C. (2018). Spatializing the intergenerational transmission of inequalities: Parental wealth, residential segregation, and urban inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(3), 689-708.
- Hochstenbach, C. & Musterd, S. (te verschijnen). *The suburbanization, segregation and changing geography of different forms of poverty in Dutch metropolitan regions*. Verkrijgbaar op aanvraag.
- Hochstenbach, C. & Ronald, R. (2018). The revival of the private rental sector under Amsterdam's regulated marketization regime. *Center for Urban Studies Working Paper Series No.34*.
- Hochstenbach, C. & Van Gent, W. (2018). *Betaalbaar wonen verder weggedrukt: De sociale en ruimtelijke implicaties van de Woningwet 2015*. Essay geschreven voor de evaluatie van de Woningwet 2015 door de Commissie Van Bochove, in opdracht van Aedes.
- Miltenburg, E.M. (2017). *A different place to different people: Conditional neighbourhood effects on residents' socio-economic status*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
- Musterd, S., Hochstenbach, C., Van Gent, W. & Damhuis, R. (2018). De regio als garderobe. *Ruimte en Wonen* [online].
- Musterd, S., Van Gent, W.P.C., Das, M. & Latten, J. (2016). Adaptive behaviour in urban space: Residential mobility in response to social distance. *Urban Studies*, 53(2), 227-246.
- OIS Amsterdam (2018) *Amsterdam in cijfers 2018*. Amsterdam: Onderzoek Informatie en Statistiek.
- PBL (2016). *Betaalrisico's in de huur- en koopsector, 2002-2015*. Den Haag: PBL Compendium voor de Leefomgeving.
- Pinkster, F.M. (2016). Narratives of neighbourhood change and loss of belonging in an urban garden village. *Social & Cultural Geography*, 17(7), 871-891.
- Pinkster, F.M. & Boterman, W.R. (2017). When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural Geographies*, 24(3), 457-472.
- Reuten, G. (2018). De Nederlandse vermogensverdeling in internationaal perspectief. Een vergelijking met 26 andere OECD-landen. *TPedigitaal*, 12(2), 1-8.
- Rex, J. & Moore, R.S. (1967). *Race, community and conflict: a study of Sparkbrook*. Londen: Oxford University Press.
- Ronald, R. (2008). *The ideology of homeownership: Homeowner societies and the role of housing*. Londen: Palgrave Macmillan.

- Ronald, R. & Kadi, J. (2018). The revival of private landlords in Britain's post-homeownership society. *New Political Economy*, 23(6), 786-803.
- Ryan-Collins, J. (2018). *Why Can't You Afford a Home?*. Cambridge (UK): Polity Press.
- Sampson, R.J. (2012). *Great American city: Chicago and the enduring neighborhood effect*. University of Chicago Press.
- Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Schelling, T.C. (1971). Dynamic models of segregation. *Journal of Mathematical Sociology*, 1(2), 143-186.
- SCP (2017). *De Sociale Staat van Nederland 2017*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- Tamaru, T., Marcińczak, S., Van Ham, M. & Musterd, S. (2016). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. New York/Londen: Routledge.
- Uitermark, J., Duyvendak, J.W. & Kleinhans, R. (2007). Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A*, 39(1), 125-141.
- Van Gent, W. & Hochstenbach, C. (2019). The impact of gentrification on social and ethnic segregation. In S. Musterd (red.) *Handbook on Urban Segregation*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Van Loon, J. & Aalbers, M.B. (2017). How real estate became 'just another asset class': the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*, 25(2), 221-240.
- Wind, B. (2017) *Housing wealth in Europe: Institutions and inequality*. Proefschrift Universiteit van Tilburg.