

# CULTURELE ZUIVERING

Amsterdam is veranderd het laatste half jaar. De kortste samenvatting luidt: meer hijskranen en hippe cafés. Waar kranten vorig jaar nog bol stonden over de naweeën van de economische crisis, vertelt een recruiter me nu glunderend dat hij zijn bonus binnen heeft na het plaatsen van enkele goedbetaalde nieuwe CEO's: "De economie trekt weer aan, en dat merkt de Zuidas meteen". De oplettende stadsgeograaf zal echter ook direct merken dat Amsterdam afstevent op een nieuw soort stedelijke orde. Hoewel ik graag tijd verpoos met bebaarde, speciaalbierdrinkende mannen, en ook bouwwerkzaamheden me wel kunnen bekoren, ben ik bezorgd over deze ontwikkelingen.

In juni werd op de Dam een penthouse met zwembad verkocht voor ruim 25 miljoen Euro. Mijn vrienden vloeken binnensmonds als ze het monsterlijke bedrag van 25 miljoen Euro horen, maar halen verder hun schouders op en denken aan hun eigen kansen op de woningmarkt. "Ik heb 30.000 Euro over de vraagprijzen moeten bieden", vertelt een vriend terwijl ik olijfkleurige verf op de muur van zijn splinternieuwe woonkamer aanbreng. Starters die zich de hoofdstad niet meer kunnen veroorloven zoeken hun heil in omliggende voorsteden als Zaanstad, Purmerend en Hoofddorp. Op straat wordt de angst geventileerd dat de hoofdstedelijke woningmarkt weer in een zeepbel veranderd is.

Ik ben bang dat de torenhoge prijzen op de Amsterdamse woningmarkt geen bubbel representeren, maar een nieuw evenwicht. In het AGORA-themanummer over het vastgoed-financieel complex werd al gesteld dat vastgoed al decennialang meer en meer kapitaal absorbeert. Overheden hebben dit actief toegejuicht om economische groei te stimuleren in een tijd waarin productie en werkgelegenheid is vertrokken naar lagelonenlanden in Azië. De Rijksoverheid heeft bijgedragen aan de kapitaalgroei in vastgoed middels de stimulering van eigenwoningbezit en een versoepeling van eisen aan de hypotheekmarkt. Gemeenten hebben middels groeicoalities private partijen bewogen tot investeringen in zwakkere wijken en plekken die ze willen revitaliseren om de mondiale competitie aan te kunnen. De motor van deze groeicoalities was lange tijd de instroom van hoge inkomensgroepen die wegtrokken uit de voorsteden. Sinds 1990 vond een omkering van de buurthiërarchie plaats: het centrumgebied is enorm in status toegenomen, terwijl de buitenwijken in status zijn gedaald. Nu vrijwel alle stedelijk-georiënteerde grootverdieners hun intrek hebben genomen in de centrale stadswijken, is de brandstof voor nieuwe groeicoalities die de hoeveelheid kapitaal in de gebouwde omgeving doen toenemen op.

Overall in Europa heeft de markt begrepen dat een culturele zuivering van wijken direct rond de klassieke gentrification-buurten de muur van geld (zie Fernandez in AGORA 2015-4) kan absorberen. De voormalige arbeiders- en middenklasse moet ruimte maken voor de nieuw-gedisciplineerde kapitalistische arbeiders: consultants, freelancers en zzp-ers die op tijdelijke contracten sappelen om rond te komen maar toch behoren tot de culturele elite van ons land en zich om die reden gedwongen voelen ruim vijftig procent van hun inkomen te besteden aan

woonruimte in de voormalige probleemwijk Bos-en-Lommer (nu BoLo genaamd). Het lijkt erop dat ze voorsorteren op een nóg liberalere stedelijke orde waarin de 'rente' op een centrale locatie nog verder weg zal groeien van die op een perifere locatie. De hoge inkomsten die men nu al vangt uit verhuur via digitale platformen als Airbnb preluderen reeds op deze ontwikkeling.

## *De gemeenschap profiteert niet langer van individuele woningwinsten*

Hoewel het college van Burgemeester en Wethouders (gevormd door D66 en de SP) een tweedeling van de stad veroordeelt, draagt ze er zelf aan bij. Twee maatregelen die de stad toegankelijk moeten houden voor de (lage) middenklasse, zijn zelf de motor onder de culturele zuivering die in de stad gaande is. De verkoop van sociale huurwoningen maakt de weg vrij voor de instroom van de volgende generatie ZZP-ers die met een financiële garantie van hun ouders vijftig procent van hun inkomen uitgeven aan hun woonlasten. De de-facto afschaffing van het erfpachtsysteem, waarbij bewoners de grond onder hun woning pachten van de gemeente, zorgt ervoor dat de gemeenschap niet zal verdienen aan de individuele winsten die in dit proces gemaakt worden. Het is teleurstellend dat steden die profiteren van de aantrekkelijke economie de enorme druk op de stad niet omzetten in onderhandelingskracht ten opzichte van marktpartijen om een rechtvaardige verdeling van woonruimte en winsten af te dwingen. Ontwikkelaars staan in de rij om woningen te realiseren in de centrale gebieden met een zeer hoge woningvraag. De gemeente mag op zijn minst een behoorlijk aantal sociale huurwoningen en buurtvoorzieningen als wisselgeld hiervoor vragen. Gebeurt dit niet, dan ontstaat een stad waarin de locatie nog sterker dan voorheen de levenskansen van haar bewoners zal bepalen.

BAREND WIND (B.J.WIND@UVT.NL) IS ALS PROMOVENDUS VERBONDEN AAN TILBURG UNIVERSITY EN DOET INTERNATIONAAL-VERGELIJKEND ONDERZOEK NAAR WONINGMARKTEN EN VERMOGENSONGELIJKHEID.