

# De redding voor startend Amsterdam

Karakterschets van de particuliere huursector van Amsterdam en zijn bewoners

Freek Hartveld  
Master thesis  
Stadsgeografie (Urban Geography)  
Faculteit Geowetenschappen  
Universiteit Utrecht  
Mei 2012

# De redding voor startend Amsterdam

Karakterschets van de particuliere huursector van Amsterdam en zijn bewoners

Master thesis  
Stadsgeografie (Urban Geography)  
Faculteit Geowetenschappen  
Universiteit Utrecht

Freek Hartveld  
Studentnummer: 3235629  
Begeleider: Dr. Kees Dignum

Afbeelding voorkant: Javastraat, Indische Buurt West, Amsterdam  
Bron: Eigen collectie, 2011



**Universiteit Utrecht**



**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Wonen, Zorg en Samenleven**

## Voorwoord

De particuliere huursector van Amsterdam..

Voor het schrijven van deze thesis was het voor mij een onbekende wereld. Toch deden de uitdaging om meer te weten te komen over de interessante, maar voor mij vrij onbekende, stad Amsterdam en een concreet onderwerp als de particuliere huursector, mij besluiten voor dit onderwerp te gaan.

Een eerste verdieping in de literatuur over de particuliere huursector deed het gentrification-alarm in mij afgaan. Jonge bewoners, studenten, starters, yuppen, centrale locatie... verschillende aanwijzingen dat iets theoretisch als gentrification ook in de Amsterdamse particuliere huursector zou kunnen bestaan. Een onderzoeksvraag was geboren! Tegelijk was dit een eerste inzicht dat de theorieën uit de stadsgeografische boekenkast, niet enkel abstracte ideeën van overenthousiaste wetenschapper zijn. Ze zijn daadwerkelijk geworteld in de empirische werkelijkheid en een goede leidraad voor eigen onderzoek.

Gaandeweg is de Amsterdamse particuliere huursector steeds meer gaan leven voor me. De uiteenlopende meningen, levensfasen en –paden en voorkeuren van particuliere huurders en de rondgangen door de onderzochte buurten hebben hieraan bijgedragen. Een ogenschijnlijk statisch onderwerp als de particuliere huursector is een complex en uitdagend onderzoeksobject gebleken. Met deze thesis hoop ik een goed beeld te schetsen van de particuliere huursector en de processen die erin spelen. Voordat ik u loslaat in de particuliere huursector zijn er nog enkele mensen die ik wil bedanken. Zij hebben ervoor gezorgd dat ik mijn scriptie tot een (hopelijk) goed einde heb gebracht.

Allereerst mijn scriptiebegeleider Kees Dignum. Zijn grote kennis van de Amsterdamse woningmarkt door zijn werkzaamheden bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven zijn een goede basis en sturing geweest voor mijn onderzoek. Kenmerken van en ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt waar ik nog niet bij stil had gestaan of die mij volstrekt onbekend waren, werden door Kees Dignum helder uiteen gezet. Hierdoor werd het voor mij steeds duidelijker welke richting mijn onderzoek op moest en hoe dit het beste kon worden gedaan. Ook na een uitstapje in de economische geografie, waardoor de thesisvoortgang een half jaar min of meer heeft stilgestaan, kon ik zonder problemen opnieuw aankloppen voor advies. Kees Dignum, bedankt!

Daarnaast wil ik de mensen bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven bedanken voor het delen van hun kennis van de Amsterdamse woningmarkt en hun hulp bij het verspreiden van mijn enquêtes via de Dienst. Verder bedank ik de particuliere huurders die de moeite hebben genomen om mijn enquête in te vullen. Zonder hen was de scriptie niet mogelijk geweest.

Ook een bedankje aan mijn vrienden en medestudenten is op zijn plaats. Hun interesse en tips motiveerden om door te gaan. In het bijzonder wil ik medestudent Mindy Pittie bedanken, voor haar kritiek op een eerste versie van de onderzoeksanalyse. Tenslotte wil ik mijn familie bedanken voor hun medeleven, belangstelling en ideeën en mijn vader voor het nalezen van mijn thesis.

Freek Hartveld  
Utrecht, 5 mei 2012

## Samenvatting

In dit onderzoek staat de particuliere huursector van Amsterdam centraal. Uit eerder onderzoek is gebleken dat Amsterdam aantrekkelijk is voor jonge bevolkingsgroepen, in het bijzonder studenten en hoogopgeleide starters. Veel van deze jonge bevolkingsgroepen komen in de particuliere huursector van Amsterdam terecht, vanwege de gemakkelijke toegang tot deze sector en de centrale ligging van deze sector binnen Amsterdam. Het onderzoek is gericht op de functie van de particuliere huursector van Amsterdam en de vraag in hoeverre er processen van gentrification en studentification zijn waar te nemen binnen de sector. De hoofdvraag luidt:

*‘Wat is de functie van de particuliere huursector van Amsterdam, welke factoren veroorzaken deze functie en in hoeverre bestaat er een proces van gentrification en studentification in de particuliere huursector?’*

Aan de hand van een kwantitatief onderzoek in de particuliere huursector in de buurten Indische Buurt West en de Oude Pijp wordt deze hoofdvraag beantwoord. De keuze voor deze twee buurten is ontstaan door de fase van gentrification/studentification waarin beide buurten zich bevinden. De Indische Buurt West stond bekend als een slechte Amsterdamse buurt, maar maakt het laatste decennia een positieve ontwikkeling door. De buurt staat in dit onderzoek model voor een buurt in de beginfase van gentrification. In de Oude Pijp is het gentrificationproces al eerder begonnen, waardoor de buurt nu een van de meest populaire buurten van Amsterdam is, met name bij hoogopgeleide starters en mensen met een goede inkomenspositie. Hierdoor staat de buurt in het onderzoek model voor een buurt in een late gentrificationfase.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van enquêtes, waarin aandacht is voor persoonskenmerken, woningkeuze, voorzieninggebruik, woontevredenheid en verhuishwensen van particuliere huurders. Via een statistische analyse wordt antwoordt gegeven op de verschillende deelvragen.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de particuliere huursector hoofdzakelijk een tijdelijk en opstapfunctie heeft voor de bewoners. De tijdelijke functie wordt veroorzaakt door verschillende factoren: de verhuishwens is groot, de woontijd is kort en er worden weinig investeringen in de woning gedaan. De opstapfunctie blijkt uit het hoge aandeel starters, de keuze voor de particuliere huursector die ontstaat door de makkelijke toegang tot de Amsterdamse woningmarkt via deze sector en de woonwens die bij veel particuliere huurders bestaat voor een koop- of sociale huurwoning. De tijdelijke en opstapfunctie van de particuliere huursector wordt met name gevormd door negatieve woonaspecten, in het bijzonder te kleine, gehorige woningen en achterstallig onderhoud.

Verder wordt geconcludeerd dat er gentrification binnen de particuliere huursector bestaat. Een eerste indicator hiervoor zijn de bewonerskenmerken. Particuliere huurders zijn veelal autochtoon en hoogopgeleid, zijn alleen- of samenwonend en werkzaam in de dienstverlenende sectoren. Daarbij vindt er een inkomensstijging plaats in de sector. Verder worden in zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp buurtveranderingen ervaren die kenmerkend zijn voor gentrification. Hierbij bestaat er wel een verschil tussen de buurten. De Indische Buurt West is hoofdzakelijk een startersbuurt, de Oude Pijp biedt meer ruimte voor de gevestigde *gentrifier*.

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>
1.2 Onderzoeksvragen	7
1.3 Maatschappelijke relevantie	8
1.4 Wetenschappelijke relevantie	8
<b>2. Theoretisch kader</b>	<b>10</b>
2.1 De particuliere huursector	10
2.2 De keuze voor een woning	10
2.3 Gentrification	16
2.4 Woningmarktbeleid	26
2.5 De rol van de stad	28
2.6 Conceptueel model	31
<b>3. Methodologie en operationalisering</b>	<b>36</b>
3.1 Onderzoeksstrategie en –ontwerp	36
3.2 Operationalisering	37
<b>4. Ontwikkelingen in de particuliere huursector</b>	<b>55</b>
Deelvraag 1	55
Deelvraag 2	60
<b>5. Particuliere huurders in de Oude Pijp &amp; de Indische Buurt West</b>	<b>68</b>
5.1 Steekproefgrootte en respons	68
5.2 Beschrijving respondenten	69
Deelvraag 3	70
Deelvraag 4	78
Deelvraag 5	83
Deelvraag 6	95
Deelvraag 7	105
<b>6. Conclusie</b>	<b>111</b>
6.1 Functie van de particuliere huursector	111
6.2 Gentrification / studentification	113
6.3 Theoretische integratie	115
6.4 Beleidsdiscussie	117
6.5 Reflectie	119
<b>Literatuur</b>	<b>121</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>126</b>

# 1. Inleiding

Na jaren van leegloop zijn steden de laatste decennia weer in trek als vestigingsplaatsen voor verschillende bevolkingsgroepen, in het bijzonder voor twintigers. Deze groep vestigt zich in de stad voor een opleiding of werk. Ook in Amsterdam is deze trend waarneembaar. In 2006 verhuisden 15,6 duizend twintigers vanuit andere gemeenten naar de hoofdstad, ruim de helft van de buitenlandse instroom in dat jaar. Verder kwamen er twee keer zoveel twintigers naar Amsterdam als dat er vertrokken. Het aandeel emigranten nam echter af (CBS, 2007). Deze ontwikkeling lijkt door te zetten en zelfs toe te nemen. In 2009 vestigden zich meer dan 27 duizend twintigers in de hoofdstad. Hiermee is de groep twintigers goed voor bijna de helft van de totale nieuwe aanwas in de stad. Van deze groep is iets meer dan de helft tussen de 20 en 24 jaar oud. De twintigers zijn de enige bevolkingsgroep waarbij er een vestigingsoverschot bestaat. Was dit al het geval voor de 'jonge' twintigers (tot 25 jaar oud), sinds een jaar of vijf is er ook bij de groep van 25- tot 29-jarigen sprake van een vestigingsoverschot (Nul20, 2011). Naast twintigers vestigen ook steeds meer, oudere, hoogopgeleiden zich in Amsterdam. De bevolkingsgroei van deze groepen in de stad maakt dat Amsterdam de belangrijkste groeipool van de Nederlandse steden is (De Pers, 2011, p.8).

**Tabel 1.1: Top 10 buurtcombinaties met een grote aantrekkingskracht op 20-24 jarigen (periode 2003-2008)**

1. Burgwallen – Nieuwe Zijde
2. Burgwallen – Oude Zijde
3. Duivelseiland
4. Weteringschans
5. Weesperbuurt / Plantage
6. Grachtengordel – Zuid
7. Oude Pijp
8. Grachtengordel – West
9. Nieuwmarkt / Lastage
10. Frederik Hendrikbuurt

**Bron: Nul20, 2011**

Voor de twintigers is het lastig om een woning te bemachtigen in Amsterdam. Ze komen (nog) niet aanmerking voor een geschikte sociale huurwoning, vanwege een beperkte wachttijd en de koopprijzen in de stad zijn erg hoog. Voor studenten, het overgrote deel van de nieuwkomers tussen de 20 en 24 jaar, is er nog speciale huisvesting. In de stad bevinden zich 16.000 zelfstandige en gedeelde studentenwoningen, aangeboden door Amsterdamse woningcorporaties. Ook bestaan er nog 2850 tijdelijke containerwoningen en worden er in de stad elk jaar gemiddeld 2000 tijdelijke huurcontracten afgesloten met studenten voor

woningen die verkocht of gesloopt gaan worden. Toch bieden deze woningen onvoldoende huisvestingsmogelijkheden. Ongeveer 57 procent van de studenten is afhankelijk van andere sectoren van de huizenmarkt, waaronder de particuliere huursector. Deze sector blijkt een dominante rol te spelen in de zoektocht naar huisvesting voor jonge twintigers. Ook nieuwe bewoners tussen de 25 en 29 jaar zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de particuliere huursector. De sector is voor hun wel wat minder van belang, aangezien zij door hun baan vaak ook een (kleine) woning kunnen kopen (Nul20, 2011). Uit onderzoek blijkt dat zowel de jonge als de oudere twintigers veelal in de centraal gelegen buurten van Amsterdam terecht komen, waarbij de meest centrale gebieden de grootste aantrekkingskracht op studenten hebben (tabel 1.1 en 1.2).

Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de particuliere huursector voor een aanzienlijk deel bestaat uit jonge huurders met een (relatief) hoge opleiding, afkomstig uit westerse landen. De sector is zowel in trek bij hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt als bij studenten. Verder is de sector

voor een belangrijk deel te vinden in binnenstedelijke gebieden (Gemeente Amsterdam, 2008). De jonge, hoogopgeleide bevolkingsopbouw en de centrale ligging van de woningen in de particuliere huursector lijken te duiden op een gentrification- en studentificationproces. In deze master thesis wordt onderzocht of er daadwerkelijk een proces van gentrification en studentification plaatsvindt in de particuliere huursector van Amsterdam, wat de kenmerken hiervan zijn en welke functie de particuliere huursector speelt in de gentrification van Amsterdam.

---

**Tabel 1.2: Top 10 buurtcombinaties met een grote aantrekkingskracht op 25-29 jarigen (periode 2003-2008)**

---

1. Duivelseiland
  2. Oostelijk Havengebied
  3. Frederik Hendrikbuurt
  4. Da Costabuurt
  5. Rijnbuurt
  6. Overtoomse Sluis
  7. Nieuwe Pijp
  8. Hoofddorppleinbuurt
  9. Haarlemmerbuurt
  10. Weteringschans
- 

**Bron: Nul20, 2011**

---

## 1.2 Onderzoeksvragen

Voor een gerichte aanpak van het onderzoek is een hoofdvraag opgesteld, deze luidt als volgt:

*‘Wat is de functie van de particuliere huursector van Amsterdam, welke factoren veroorzaken deze functie en in hoeverre bestaat er een proces van gentrification en studentification in de particuliere huursector?’*

Om deze hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn er zeven deelvragen opgesteld, die allemaal een deel van de hoofdvraag beantwoorden. Deze deelvragen zijn de volgende:

1. *Hoe heeft de particuliere huursector van Amsterdam zich ontwikkeld en hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de ontwikkeling van de andere woningmarktsectoren?*
2. *In hoeverre is er een toename van studenten en hoogopgeleide starters in de particuliere huursector en in hoeverre passen de bewonerskenmerken van particuliere huurders in het profiel van de gentrifier?*
3. *Welke kenmerken van de stad, de buurt, de particuliere huursector en van de specifieke particuliere huurwoning zijn van belang bij de woningkeuze en is de stad, de buurt of de particuliere huurwoning de belangrijkste factor in de keuze?*
4. *In hoeverre bestaan er verschillen in de kenmerken van particuliere huurwoningen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?*
5. *Op welke manier past de huidige particuliere huurwoning en de keuze voor een buurt in de levensloopcarrière van huurders en in hoeverre bestaan hierin verschillen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?*
6. *Welk perspectief hebben de particuliere huurders, met betrekking tot verwachte woonduur, verwachte investeringen, woonwensen en locatie en in hoeverre bestaat hierin verschil tussen buurten?*
7. *In hoeverre bestaat er een verschil in het belang en gebruik van de voorzieningen in de buurt en het belang en gebruik van de voorzieningen in de stad voor de bewoners van de particuliere huursector en waaruit bestaat dit verschil?*

### **1.3 Maatschappelijke relevantie**

De 'human capital theory' heeft aangetoond dat mensen de motor zijn achter regionale groei. Aanhangers van deze theorie zijn van mening dat het talent van hoogopgeleide en productieve mensen de sleutel is tot regionale economische groei. De clustering van menselijk kapitaal in een stad is de belangrijkste verklarende factor voor de regionale agglomeratie van bedrijven. Bedrijven profiteren van de voordelen die voortkomen uit de aanwezigheid van hoogopgeleide arbeidskrachten. De mensen die van groot belang zijn voor de economische ontwikkeling van steden komen uit de zogenaamde 'creatieve klasse', zoals wetenschappers, hoogleraren van universiteiten, kunstenaars en architecten. Daarnaast zijn 'creatieve professionals' van belang. Hier onder vallen werknemers die werkzaam zijn in verschillende op kennisgebaseerde hightech sectoren, de financiële sector, de juridische sector, de gezondheidszorg en degene met een bestuurlijke functie (Florida, 2003, p.6-8). De aanwezigheid van de verschillende groepen hoogopgeleiden zorgt voor een aantrekkelijke levensstijl in een stad. Dit 'people climate' trekt verschillende soorten zakelijke investeringen aan (Munro et al, 2009, p.1818).

Hoogopgeleide professionals zijn oververtegenwoordigd in de particuliere huursector van Amsterdam. Door inzicht te verschaffen in de mate van tevredenheid van deze bevolkingsgroep met hun huidige particuliere huurwoning en hun woonwensen, kan worden onderzocht of de huidige woningvoorraad van de particuliere huursector voldoende is of dat er veranderingen moeten plaatsvinden. Door te voorzien in de woonwensen van hoogopgeleide werknemers kan deze, vanuit economisch opzicht interessante, bevolkingsgroep aan de stad gebonden worden en gebonden blijven. Dit heeft positieve gevolgen voor de economische ontwikkeling van de stad.

### **1.4 Wetenschappelijke relevantie**

Binnen de sociaalruimtelijke wetenschappen is veel onderzoek gedaan naar gentrification (Hamnett, 1991, p.173) en de laatste jaren is er zelfs een opleving in de interesse in dit proces, getuige de toename aan artikelen over het onderwerp (Slater, 2006, p.737). Deze onderzoeken richtten zich op de verklaring van gentrification (Ley, 1996; Smith, 1996), de sociaalruimtelijke gevolgen (Atkinson, 2004; Doucet, 2009) en de veranderingen in de aard van gentrification (Hackworth & Smith, 2000; Davidson & Lees, 2005). Binnen het onderzoek naar gentrification ontbreekt echter de beschrijving van de functie van verschillende segmenten van de woningmarkt binnen het gentrificationproces. Deze studie verschaft meer inzicht in de functie van de particuliere huursector binnen het gentrificationproces van Amsterdam. Door de ontwikkeling van de particuliere huursector en de samenhang van deze sector met de sociale huursector en de koopsector te onderzoeken kan worden geanalyseerd wat deze sector aantrekkelijk maakt voor (hoogopgeleide) inwoners van Amsterdam.

Studentification is een meer recent onderzoeksterrein, maar ook in dat onderwerp groeit de interesse. Onderzoek naar studentification richt zich met name op de oorzaken van studentification en de consequenties ervan (Hubbard, 2009; Munro et al, 2009; Fincher & Shaw, 2009). Ook blijkt uit de verschillende onderzoeken (Hubbard, 2009; Smith, 2005) het belang van de particuliere huursector voor studenten. Deze onderzoeken zijn echter voor het grootste deel gebaseerd op de Britse context, waar de universiteiten (die van oudsher accommodatie aanbieden voor studenten) als gevolg van de massale groei van de studentenpopulatie, niet genoeg capaciteit hebben om al deze studenten te huisvesten. Hierdoor zijn studenten genoodzaakt om in andere sectoren van de woningmarkt huisvesting te zoeken, veelal in de particuliere huursector (Hubbard, 2009, p.1904). Aangezien de Nederlandse context verschilt van de Britse –studentenwoningen worden van oudsher



niet aangeboden door universiteiten en zijn over het algemeen niet gesitueerd op de universiteitscampus- is het minder vanzelfsprekend dat er hier een groei van studenten in de particuliere huursector is. Maar ook in Nederland groeit het aantal studenten en daar de druk op de Amsterdamse woningmarkt hoog is, ligt een groei van het aantal studenten in de particuliere huursector in de lijn der verwachting. Het onderzoek binnen deze master thesis analyseert of dit ook daadwerkelijk het geval is en welke functie de particuliere huursector heeft binnen het studentificationproces.

## 2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt een theoretische kader gevormd, gebaseerd op wetenschappelijke literatuur. Het hoofdstuk begint met een afbakening van de particuliere huursector (paragraaf 2.1), daarna komen achtereenvolgens aan bod: theorieën ter verklaring van de woningkeuze (paragraaf 2.2), gentrificatietheorieën (paragraaf 2.3), het woningmarktbeleid (paragraaf 2.4), en een beschrijving van de rol van de stad (paragraaf 2.5). De wetenschappelijke theorieën worden concreet gemaakt met behulp van cijfers over de Amsterdamse woningmarkt, economie en bevolkingsopbouw. Uit het theoretisch kader wordt een conceptueel model afgeleid (paragraaf 2.6), dat als basis dient voor het onderzoek naar gentrificatie in de particuliere huursector van Amsterdam.

### 2.1 De particuliere huursector

De particuliere huursector vormt samen met de sociale huursector en de koopsector de Nederlandse woningmarkt. De particuliere huursector is in handen van particuliere verhuurders. Dit zijn institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren (VROM & CBS, 2010b, p.82). Uit onderzoek blijkt dat 90% van de middeldure woningen in bezit zijn van kleine particuliere eigenaren. Institutionele beleggers (bijvoorbeeld Vesteda, Amvest en ING-vastgoed) bezitten per belegger slechts enkele honderden woningen, maar dit aantal groeit. Onderzoek wijst uit dat deze beleggers bezig zijn met een herstructurering van hun bezit, waarbij de focus ligt op het ontwikkelen en beheren van duurdere woningen. Dit zou meer winst opleveren (Gemeente Amsterdam, 2008a).

De particuliere huursector verschilt van de sociale huursector op basis van de beheerders van de woningen. Sociale verhuurders zijn woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (bijvoorbeeld studenten en ouderen) en gemeentelijke woningbedrijven. Een corporatie is een privaatrechtelijke instelling (vereniging of stichting) met als doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn. Met dit doel is de instelling ook door de Kroon toegelaten, waarvan het synoniem 'toegelaten instelling' getuigt (VROM & CBS, 2010b, p.78, 82). De koopsector tot slot, wordt gedefinieerd als '*woningen die eigendom zijn van de bewoner*' (CBS, 2010, p.55).

### 2.2 De keuze voor een woning

#### 2.2.1 Twee benaderingen

Een belangrijk aspect om inzicht te verwerven in de werking van de woningmarkt, is het analyseren van het ontstaan van de keuze voor een bepaalde woning. Binnen traditionele studies naar huisvesting worden economische en demografische factoren gezien als de meest bepalende factoren voor een woningkeuze (Karsten, 2007, p.84). Als gevolg van deze twee soorten factoren zijn er twee verschillende onderzoeksbenaderingen ontstaan die zich met deze vraag bezighouden.

### *Economische benadering*

Het eerste onderzoeksdomein is economisch van aard en is gericht op de huisprijzen en de manier waarop verschillende aspecten van woningen bijdragen aan deze huisprijs. De keuze voor een bepaalde woning en de keuze voor de huur- of koopsector wordt opgevat als een competitief proces binnen een markt met een grote hoeveelheid kopers en verkopers. Huishoudens zijn erop gericht om het nut van de woning te maximaliseren binnen een bepaald budget. De uiteindelijke keuze voor een woning is afhankelijk van objectieve en subjectieve kenmerken van de woning en van kenmerken van de consument. Een woning kan worden beschreven met behulp van verschillende kenmerken die tezamen bijdragen aan de waarde van de complete woning. Deze kenmerken kunnen worden verdeeld in drie hoofdcategorieën: structuur en kavel van woning, buurtkenmerken en –kwaliteit en locatie en toegankelijkheid (Gibler & Taltavull, 2010, p.222). Economen schatten de bruikbaarheid of de waarde van bepaalde onderdelen van een woning, zoals het aantal kamers en de leeftijd van een woning, met behulp van de hedonistische prijsfunctie (gericht op het voorzien in genot). Schattingen van wat individuen willen betalen voor onderdelen van een woning is een centraal component van het hedonistische model (Clark & Dieleman, 1996, p.23-24).

Hierin ligt mogelijk een verschil tussen huurders uit verschillende sectoren in de Amsterdamse woningmarkt. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde huurprijs van alle zelfstandige huurwoningen in mei 2009 € 424, - was. De gemiddelde huur van corporatiewoningen lag onder dit gemiddelde met € 385,-. De gemiddelde huur van particuliere huurwoningen lag er boven, met € 517, -. Ook wordt het verschil in huurprijs tussen de corporatiewoningen en woningen in de particuliere huursector steeds groter (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.19). Bewoners van de particuliere huursector zijn bereid en in staat een hogere huurprijs voor een woning te betalen. Het is daarom aannemelijk dat de particuliere huursector een andere doelgroep bedient dan de corporatiesector. Enige nuancering is hier wel op zijn plaats, aangezien de particuliere huursector uit verschillende segmenten bestaat, variërend van goedkoop tot duur. Binnen deze segmenten bestaan ook de nodige verschillen tussen bewoners.

Het toevoegen van informatie over houdingen, voorkeuren en opvattingen van consumenten aan economische modellen is echter van belang om het grote aandeel onverklaarde variantie in het woningmarktgedrag van consumenten te verminderen (Gibler & Taltavull, 2010, p.222). Onderzoek naar de particuliere huursector wijst uit dat ook voor deze sector kenmerken van huishoudens de vraag naar particuliere huurwoningen beïnvloeden. Daarnaast blijkt dat het woonoppervlakte van een woning de belangrijkste bepalende variabele is voor de vraag naar en de bruikbaarheid van een woning in deze sector (Awan et al, 1982, p.198).

### *Demografische benadering*

Het tweede onderzoeksdomein concentreert zich op deze keuzes die gemaakt worden door individuele huishoudens en de veranderingen in de verdeling van woningen over de bevolking. Deze laatste methode is hoofdzakelijk het domein van planologen, geografen en sociologen en is gerelateerd aan de dynamiek van de samenleving waarin de huisvesting wordt geproduceerd. Naast de sociale dimensie zijn ook de politieke en ideologische dimensies van belang. Binnen deze benadering vormt huisbezit het middelpunt van het debat over de oorsprong en het in stand houden van de scheiding en ongelijkheid tussen sociale klassen. De nadruk wordt gelegd op het belang van woningmarktgedrag en kwesties met betrekking tot toegang van verschillende soorten huishoudens tot verschillende segmenten van de woningvoorraad. De tweede methode wordt ook geassocieerd met residentiële mobiliteit en de kenmerken daarvan (Clark & Dieleman, 1996, p.23,24). De

levenscyclus- en levensloopbenadering, die in het vervolg worden behandeld, behoren tot de demografische benadering.

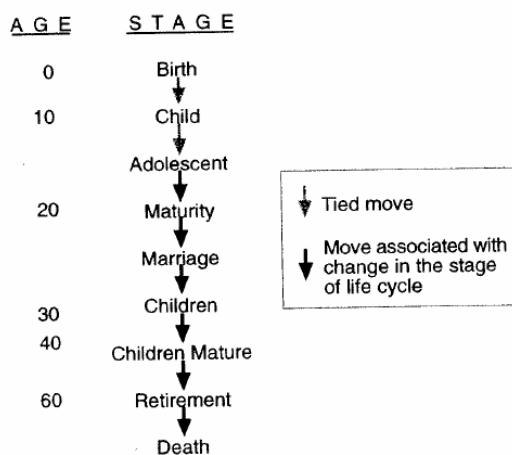
### 2.2.2. De levenscyclus- en levensloopbenadering

Veel onderzoek naar de mobiliteit van huishoudens, de keuze voor een huur- dan wel koopwoning en de selectie van een huis is gebaseerd op een analyse van de levenscyclus. Het concept van de levensloopcyclus suggereert een opeenvolging van fases in de levenscyclus die worden gekarakteriseerd door een bepaalde structuur en organisatie van de familie. De eerste analyses van deze levenscyclus werden gedaan met behulp van de levenscyclusbenadering. Eigenschappen van deze benadering en enkele maatschappelijke ontwikkelingen maken deze benadering minder bruikbaar, waardoor tegenwoordig vooral de levensloopbenadering wordt gebruikt. In het vervolg worden beide benaderingen toegelicht.

#### De levenscyclusbenadering

De nadruk in de eerste concepten van de levensloopcyclus lag op een lineaire voortgang langs een denkbeeldige traditionele levenscyclus (figuur 2.1). Elke fase in de cyclus wordt gekenmerkt door een verschillende grootte en samenstelling van de familie. Een overgang naar een andere fase zorgt voor een stimulans en een grotere mogelijkheid tot verhuizing en verandering van soort huisvesting. De

**Figuur 2.1: Een lineair benadering van de levenscyclus en mobiliteit**



verschillende levensfasen worden voor een groot deel bepaald door de uitbreiding en inkrimping van families in de loop van het opvoedingsproces van kinderen. De verschillende categorieën ontwikkelen zich van jonge en alleenstaande huishoudens, via verschillende echtelijke fasen met en zonder kinderen, tot een latere en opnieuw alleenstaande fase. De woonwensen van jonge huishoudens blijkt het meest uit balans te zijn met de werkelijke huisvesting, waardoor het voor deze groep aannemelijker is dat er verhuizingen en veranderingen van soort huisvesting

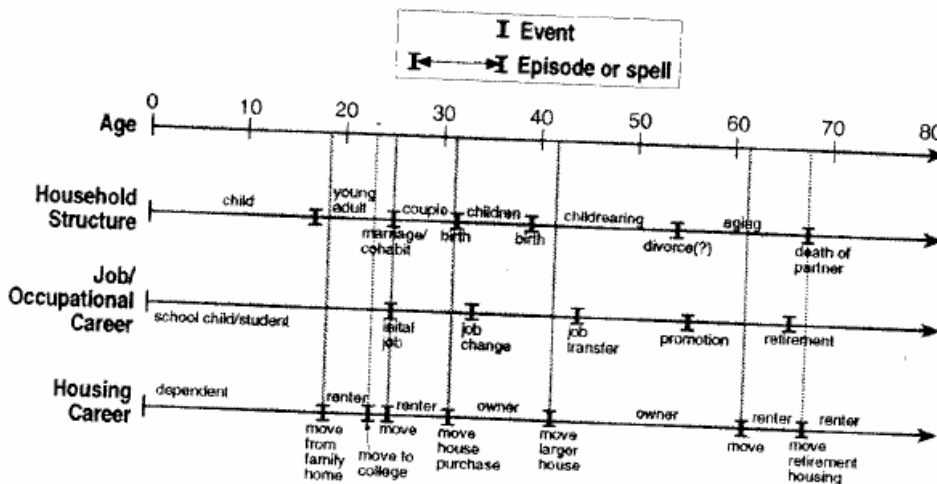
**Bron: Clark, Dieleman, 1996, p.28**

plaatsvinden. De levenscyclusbenadering gaat uit van vooraf vastgestelde levensfasen. Er bestaat echter weinig consensus over de aard en timing van de verschillende levensfasen. Verder hebben alle Westerse samenlevingen substantiële en verrijkende veranderingen in de samenstellingen van huishoudens ondergaan. Dit heeft geresulteerd in een sterke toename van individuele huishoudens, eenoudergezinnen en huishoudens met een dubbel inkomen (vaak zonder kinderen) en een sterke afname in het aantal grote huishoudens. Als gevolg hiervan is het lastig om nog te spreken van een normatieve gezinsstructuur (Clark & Dieleman, 1996, p.27-30,34).

### De levensloopbenadering

Als gevolg van deze geringe overeenstemming over de normatieve levensfasen en de maatschappelijke ontwikkelingen is er een alternatieve benadering ontwikkeld die rekening houdt met deze verschijnselen: de levensloopbenadering. De levensloopbenadering maakt gebruik van ideeën uit de levenscyclusbenadering, maar beantwoordt beter aan de aard van de veranderingen. Er bestaat een essentieel verschil tussen de twee benaderingen. Zoals hierboven vermeld, gaat de levenscyclusbenadering uit van stabiele, vooraf vastgestelde levensfasen die huishoudens passeren op een normatieve manier. De levenslooptheorie echter, benadrukt de levenspaden van individuen

**Figuur 2.2: De levensloop en huishoudens/ huisvestingstrajecten**



Bron: Clark, Dieleman, 1996, p.33

veranderingen in gezinssamenstelling, huisvesting en arbeidsmarkt aan elkaar gekoppeld worden. De verschillende levensfasen zijn in deze benadering niet vooraf vastgesteld, maar in tijd afhankelijk van gebeurtenissen in andere levensdomeinen (Figuur 2.2). Deze verschillende levensdomeinen worden *life course trajectories* of *careers* genoemd. De benadering koppelt economische, sociologische en geografische variabelen, waarbij het individu centraal staat samen met de gebeurtenissen die invloed hierop hebben vanaf de geboorte tot het overlijden. Het doel van de benadering is het bestuderen van individuele levensgebeurtenissen en de patronen van de levenspaden in de context van de sociale processen die deze gebeurtenissen en patronen produceren (Clark & Dieleman, 1996, p.30-32,34).

### De levenscyclus en de particuliere huursector

De particuliere huursector lijkt een belangrijke rol te spelen in bepaalde levensfasen. De vergunningsplichtige voorraad van de particuliere huursector bestaat uit de kernvoorraad en de betaalbare voorraad en is goed voor 70% van het totaal aantal particuliere huurwoningen. Dit segment is met name populair bij jonge huurders: 30% is jonger dan 25 jaar en 75% is jonger dan 35 jaar. Particuliere huurders zijn dus meestal jongeren of starters op de woningmarkt, die via de particuliere huursector de woningmarkt instromen. Ook blijkt er een differentiatie tussen de goedkope en dure segmenten van de particuliere huursector te bestaan. De kernvoorraad en betaalbare voorraad (goedkope segmenten) worden gedomineerd door eenpersoonshuishoudens. De middeldure en dure segmenten worden voor bijna de helft bewoond door tweepersoonshuishoudens. De kernvoorraad heeft het grootste aandeel alleenstaanden, de vrije sector het minst. Verder wordt 18% van de woningen in de kernvoorraad bewoond door kinderloze

vanaf de geboorte tot aan het overlijden. Hierbij wordt een connectie gemaakt tussen leeftijd en grotere maatschappelijke veranderingen waarin het ouder worden zich voltrekt. Met behulp van de levensloopbenadering kunnen

stellen, terwijl dit in de vrije sector oploopt tot 41%. Deze laatste sector is met name in trek bij financieel krachtige groepen zonder kinderen, zoals yuppen en expats (Gemeente Amsterdam, 2008a). De keuze voor een woning in de particuliere huursector en de keuze voor een bepaald segment binnen de particuliere huursector lijkt dus samen te hangen met bepaalde levensfasen en gerelateerde levenstrajecten.

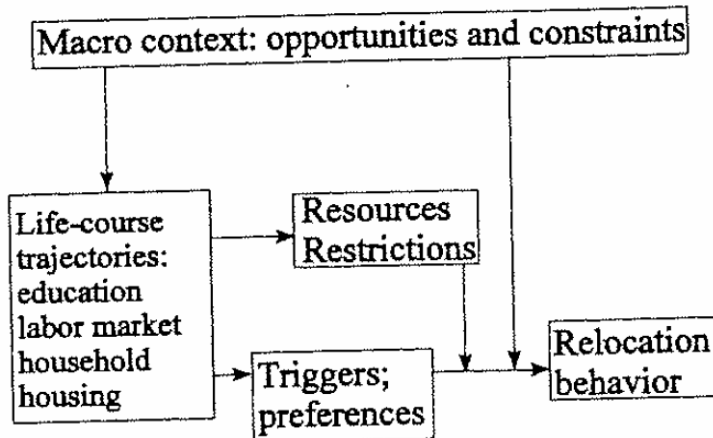
Verder blijkt ook dat de bewoners van de particuliere huursector verhuisgeneigd zijn. Tweederde geeft aan beslist of misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. Alleen bewoners in het segment tot de huurtoeslaggrens (een na duurste prijssegment) zijn minder verhuisgeneigd. De belangrijkste verhuisredenen in alle huursegmenten is een te kleine woning. Andere veelgenoemde motieven zijn het ontbreken van een tuin of balkon en een onvoldoende geluidsisolatie. Daarnaast zijn er ook nog enkele verschillen in verhuisredenen waar te nemen tussen de verschillende segmenten van de particuliere huursector. In de kernvoorraad worden de slechte kwaliteit van de woning, sloop, lawaai, stank, verkeersdruk en vervuiling vaker genoemd als verhuisredenen. In de vrije sector wordt een te hoge huur vaker genoemd. Door de hoge huurprijs in dit huursegment ontstaat er ook concurrentie met de koopsector (Gemeente Amsterdam, 2008a). De verschillende segmenten hebben dus verschillende kenmerken, zoals de technische staat van de woning, de prijs-kwaliteitverhouding en omgevingskenmerken, die van invloed zijn op de beslissing om te verhuizen. Het belang van elke van die factoren hangt mogelijk samen met bepaalde fasen in de levensloop. In het onderzoek wordt hierop ingegaan.

#### *De levenscyclus op micro- en macro-niveau*

Hooimeijer en Mulder (1999) verduidelijken de levenslooptheorie door onderscheid te maken tussen een micro- en macrocontext. De aanwezigheid van een *trigger* of motief om te verhuizen is een noodzakelijke, maar geen voldoende voorwaarde om een verhuizing daadwerkelijk te laten plaatsvinden. Er bestaan verschillende factoren die van invloed zijn op de beslissing om daadwerkelijk te verhuizen. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de persoonlijke context of microcontext, die veranderd kan worden door het individu, en de sociale context of macrocontext, die niet veranderd kan worden door individueel handelen. De factoren die individuen in staat stellen om te verhuizen worden op het microniveau omschreven als middelen (*resources*) en op macroniveau als mogelijkheden (*opportunities*). Een voorbeeld van een hulpmiddel op microniveau zijn financiële middelen, waarbij inkomen de belangrijkste is. Ook een hoge opleiding is van belang, zowel voor het inkomen als voor de carrièremogelijkheden. Verhuismogelijkheden op macroniveau ontstaan door de bouw van nieuwe woningen of door het vertrek of overlijden van de vorige inwoners.

De factoren die individuen beperken in de mogelijkheden om te verhuizen, worden op microniveau omschreven als 'restrictions' en op macroniveau als 'constraints' (figuur 2.3). Een beperkende factor op microniveau is het bezitten van een koopwoning, onder andere vanwege transactiekosten. Ook de gezinssamenstelling kan een barrière zijn om te verhuizen. Voor huishoudens die bestaan uit meer dan één persoon is het minder gemakkelijk om te verhuizen. Op macroniveau kunnen er restricties ontstaan als gevolg van toewijzingsregels en ongunstige economische vooruitzichten. Huisvesting- en arbeidsmogelijkheden ontstaan binnen de macrocontext van de regionale huizen- en banenmarkt. Binnen deze twee markten zijn niet alle mogelijkheden relevant voor de mensen in de regio. De overgebleven mogelijkheden worden vervolgens beperkt door bepaalde kwalificaties (in het geval van de arbeidsmarkt), toelatingsvoorwaarden (in het geval van sociale huisvesting) of door de prijs (in het geval van de particuliere huizenmarkt) (Mulder & Hooimeijer, 1999, p.166-168).

Figuur 2.3: theoretisch model verhuisgedrag



Bron: Mulder, Hooimeijer, 1999, p. 164

De levenslooptheorie is van invloed op dit theoretisch model, omdat het de samenhang tussen de verschillende levenslooptrajecten aantoont. Dit gebeurt op twee manieren: de ontwikkeling in een levenslooptraject zorgt voor de wens om te verhuizen, terwijl andere levenslooptrajecten de voorwaarden scheppen voor de feitelijke verhuizing. Met behulp van de levenslooptheorie kan er een verschil in woonvoorkeuren tussen verschillende levensfasen worden onderscheiden. Van belang hierbij is het onderscheid tussen twee aspecten van een residentiële locatie: *site* en *situation*. *Site* verwijst naar kenmerken van de residentiële locatie (bijvoorbeeld sociale samenstelling, klimaat) en van de woning (bijvoorbeeld grootte en kwaliteit). *Situation* verwijst naar de relatieve locatie van een woning. De relatieve locatie tot andere plaatsen wordt geanalyseerd met behulp van afstand. In sommige levensfasen wordt er meer waarde gehecht aan de locatie van de woning (*situation*), terwijl er in andere levensfasen meer waarde gehecht wordt aan de kwaliteit van de woning en de omgeving (*site*). Studenten hebben bijvoorbeeld de voorkeur voor een woning in de buurt van school, vrienden en culturele voorzieningen. Starters op de arbeidsmarkt, met name hoogopgeleide starters, hebben de neiging om snel van baan te veranderen en een woning in de buurt van een groot aanbod aan arbeidsmogelijkheden (stedelijke gebieden) levert een grote bijdrage aan hun carrière. Deze gebieden fungeren als zogenaamde 'escalator regions' (zie hoofdstuk 2.4) (Mulder & Hooimeijer, 1999, p.162-163,168,174).

#### *Site en situation in de particuliere huursector*

Ook in de particuliere huursector van Amsterdam lijkt het belang van *site*- en *situation*-kenmerken in verschillende levensfasen te verschillen. Het aanbod van goedkope, kleine en centraal gelegen woningen blijkt zeer aantrekkelijk voor jongeren, studenten en jonge starters. Deze groepen staan aan het begin van hun wooncarrière en hechten meer waarde aan een locatie dichtbij of in het centrum van de stad (*situation*), dan aan een grote woning (*site*). De particuliere huursector in de stad beschikt over een relatief groot aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen. Tweederde van de particuliere huurwoningen heeft een huur tussen de € 200,- en € 450,-. Als gevolg hiervan speelt de particuliere huursector een grote rol voor deze groep woningzoekenden, met name voor de groep autochtone studenten en jonge starters. Het aanbod voor het (hogere) middensegment is echter bescheiden. Er is een tekort aan particuliere huurwoningen die, vooral kwalitatief gezien, voldoen

aan de vraag van de (hogere) middeninkomens en topinkomens. Veel mensen van buiten de stad wijken daarom uit naar een vrije sectorwoning, omdat daarvoor geen wachttijd nodig is (Gemeente Amsterdam, 2008a). Dus hoewel er bij deze laatstgenoemde groep wel een voorkeur is voor een woning in Amsterdam (*situation*), voldoen de kenmerken van de beschikbare woningen in de particuliere huursector over het algemeen niet (*site*).

### **2.2.3. Tijdgeografische benadering**

Vanuit geografisch perspectief vormt de tijdgeografische benadering een belangrijke theoretische achtergrond bij de keuze voor een woning. In het voorgaande gedeelte is al ingegaan op het onderscheid tussen *site* en *situation*. De tijdgeografische benadering houdt zich bezig met het belang van tijd en afstand bij de keuze voor een woning. De relatieve afstand tot andere plaatsen, zoals de werkplek, scholen en winkels, is belangrijk voor de keuze voor een woning. De plaatsen waar inwoners van een gebied gebruik van maken moeten binnen afzienbare tijd te bereiken zijn; deze plaatsen vallen binnen de *daily activity spaces* van de bewoners (Mulder, Hooimeijer, 1999, p.162). Werkende families integreren hun dagelijkse publieke en privé activiteiten binnen deze *daily activity space*, waar sommige buurten beter voor geschikt zijn dan anderen. De locatie van deze buurten is meer strategisch ten aanzien van verschillende voorzieningen, waaronder werk. Woonwijken in grote steden hebben over het algemeen het voordeel van een kortere reistijd en de nabijheid van een groot aantal voorzieningen. De tijdgeografie verklaart de voorkeur voor bepaalde woningen als de optimalisering van de residentiële locaties met betrekking tot de afstand en tijd die nodig is om de verschillende dagelijkse activiteiten te bereiken (Karsten, 2007, p.85).

## **2.3 Gentrification**

Een belangrijk proces dat zich de laatste decennia voltrekt is de terugkeer van hoogopgeleide, welvarende inwoners richting de stad. Dit proces wordt *gentrification* genoemd (in het Nederlands 'gentrificatie', maar in het vervolg wordt de voorkeur gegeven aan de Engelse term). De terugkeer van deze bevolkingsgroepen heeft verschillende economische, sociale en culturele gevolgen voor steden en is een belangrijk onderwerp binnen verschillende onderzoeksdisciplines die zich bezighouden met de stedelijke ruimte. Over de oorzaken van gentrification bestaan verschillende theoretische perspectieven, waarvan het productie-consumptiedebat een belangrijk onderdeel vormt. In het vervolg wordt hierop ingegaan. Ook wordt er ingegaan op de sociaalruimtelijke gevolgen van gentrification.

### **2.3.1. Definiëring**

De term 'gentrification' werd voor het eerst gebruikt in Londen door de Britse socioloog Ruth Glass. Ze beschreef hiermee het proces waarbij de gegoede burgerij, de 'gentry', verhuisde naar stedelijke gebieden, bewoond door huishoudens met lage inkomens. Als gevolg hiervan ontstaat een rehabilitatie en een verbeterde waardering van deze buurten (Ley, 1996, p.3). In 1964 beschreef Glass het proces als volgt:

*'One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes - upper and lower. Shabby, modest mews and cottages (...) have been taken over (...) and have become elegant, expensive residences. (...) Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on*



*rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the social character of the district is changed'* (Davidson & Lees, 2004, p.1165).

Een meer uitgebreide omschrijving komt van Hamnett (1991):

*'Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied 'twilight areas' and the replacement or displacement of many of the original occupants. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected, both renovated and unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such a process of neighbourhood transition commonly involves a degree of tenure transformation from renting to owning'* (Hamnett, 1991, p.175).

In de traditionele vorm van gentrification renoveert een individuele *gentrifier* een ondergeïnvesteed of vervallen oud huis wat leidt tot een ervaring van een buurt en de verplaatsing van minder rijke inwoners. Door de jaren heen is het gentrificationproces veranderd, maar enkele kernelementen zijn behouden gebleven. De vier kernelementen van gentrification door de tijd heen zijn:

1. de herinvestering van kapitaal;
2. de sociale opwaardering van een locatie door toetredende bevolkingsgroepen met een hoog inkomen;
3. verandering van het landschap;
4. directe of indirecte verplaatsing van bevolkingsgroepen met een laag inkomen (Davidson & Lees, 2005, p.1187).

### **2.3.2. Verklaringen van gentrification: productie vs. consumptie**

De verklaringen voor het ontstaan van gentrification lopen uiteen. Deze verklaringen benadrukken verschillende aspecten van het proces, zoals veranderingen in demografie, levensstijl en stedelijke voorzieningen; veranderingen in bewegingen van de land- en huizenmarkt; en veranderingen in stedelijke economische activiteiten en werkgelegenheidsstructuren. Hoewel er verschillende, uiteenlopende onderdelen van gentrification centraal staan in deze verklaringen, vallen ze in essentie uiteen in twee concurrerende verklaringen. De eerste verklaring is, onder andere, gebaseerd op het werk van Ley en richt zich op de consumptie van de stedelijke ruimte. De tweede verklaring wordt voornamelijk geassocieerd met het werk van Smith en benadrukt de productie van de stedelijke ruimte (Hamnett, 1991, p.175). Het werk van Ley en anderen analyseert de vraagkant voor een verklaring van gentrification, terwijl Smith's werk gericht is op een analyse van de aanbodkant.

### **2.3.3. Het consumptieperspectief**

Ley schrijft het ontstaan van een gentrificationproces toe aan veranderingen in de vraagzijde van de huizenmarkt. Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen is er een nieuwe vraag ontstaan naar woningen in binnensteden. Waar de woningvraag van middelhoge en hoge inkomens eerst uitsluitend gericht was op suburbane gebieden, wenst een groeiende minderheid van deze groep sinds de jaren '70 een woning in binnensteden (Ley, 1996. p.8).

#### *Drie veranderingen*

Volgens Ley liggen er een drietal veranderingen in de (stedelijke) samenleving ten grondslag aan de veranderingen in woningvoorkeuren van huishoudens en individuen. Drie verschillende visies beschrijven deze veranderingen: de postindustriële stelling, de transitie van Fordisme naar Post-Fordisme en de verschillende opvattingen over postmodernisme. Deze drie opvattingen benadrukken

respectievelijk sociale, economische en culturele veranderingen en hebben gevolgen voor de veranderingen van steden (Ley, 1996, p.11).

Het uitgangspunt van de postindustriële stelling is de verschuiving naar een arbeidsverdeling die wordt gedomineerd door de servicesector (*white collar services*). Gespecialiseerde kennis is geworden tot een belangrijke hulpbron binnen de economie en samenleving, waardoor universiteiten en onderzoeksinstituten de fabriek hebben vervangen als belangrijkste economisch centrum. Door het toegenomen belang van de servicesector, ontstaat er een nieuwe middenklasse. De opkomst van deze sociale klasse heeft gevolgen voor binnensteden. Steden waarin de servicesector (*white-collar workforce*) dominant is, vooral als een aanzienlijk deel overheidsfuncties zijn, hebben over het algemeen een veel grotere kans op gentrification dan steden met een grote arbeidersklasse (*blue collar workforce*). Deze steden met een bescheiden industriële geschiedenis, maar een rijke geschiedenis in handel, verkeer en cultuur (in Nederland steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag), zijn geschikt voor de nieuwe consumptie en handelsgeoriënteerde economische activiteiten (Musterd & Ostendorf, 2003, p.193). De banen in de servicesector concentreren zich in binnensteden, wat leidt tot een vraag van de nieuwe middenklasse naar woningen in de buurt van het werk, dus ook in de binnenstad (Ley, 1996, p.12-15, 112, 120).

Toch is gentrification niet helemaal te verklaren door een vermindering van de afstand tussen woon- en werkplek. Binnensteden worden ook gekozen door mensen uit de middenklasse vanwege de culturele context en de bijbehorende gebruiken, interesses en waarden die daarbij horen. Het wonen in binnensteden draagt bij aan de identiteit van de (nieuwe) bewoners. De nieuwe middenklasse zoekt in binnensteden een alternatief voor suburbane gebieden, waardoor ze zowel producent als consument van de nieuwe stedelijke omgevingen zijn (Ley, 1996, p.165-166).

Gerelateerd aan de opkomst van de nieuwe middenklasse is de overgang naar een post-Fordistisch tijdperk. Deze overgang naar een post-Fordistisch tijdperk gaat gepaard met een verandering van de waarden van huishoudens en individuen uit de nieuwe middenklasse. Deze verandering vindt zijn oorsprong in de tegencultuur van de jaren '60. Deze cultuur zette zich af tegen de massapolitiek van die tijd en streefde naar een grotere aandacht voor het individu. De waarden van deze cultuur werden steeds meer algemene waarden en werden veelal gedeeld door de nieuwe middenklasse. Dit had ook gevolgen voor de woonvoorkeuren: de massageproduceerde, gestandaardiseerde buitenwijken werden ontvlucht en men vestigde zich in de binnensteden. Het authentieke karakter van de gerenoveerde binnenstad en de unieke architectonische vorm van de woningen contrasteert met de grootschalig geproduceerde, gestandaardiseerde huizen in het suburbane gebied. De zoektocht van een deel van de middenklasse naar woningen in de binnenstad, is er één naar onderscheid, een verwerping van de massamarkt. De binnensteden werden populair vanwege de carrière-, en consumptiemogelijkheden, diversiteit en, ook onder de nieuwe sociale en culturele professionals, een besef van de tegengestelde, nieuwe politieke opvattingen. Daarnaast heeft het wonen in de binnenstad ook te maken met het creëren van een bepaalde (individuele) identiteit (Ley, 1996, p.176-210).

### *The gentrification cycle*

Ley beschrijft het gentrificationproces met behulp van de *gentrification cycle*. Een centrale variabele binnen dit model is de houding van potentiële middenklasse bewoners ten opzichte van risico. De eerste huishoudens uit de middenklasse (de pioniers) die verhuizen naar een gedevalueerde buurt in de binnenstad worden beschouwd als risico-onbewust, terwijl de huishoudens die later verhuizen, naar de dan duurdere buurt, een afkeer hebben van risico, om zo hun investering te beschermen.

Tussen deze twee groepen bestaan ook verschillen in houding en levensstijl. De eerste groep bestaat voornamelijk uit werknemers in culturele sectoren, die worden aangetrokken door de buurt vanwege de sociale en culturele diversiteit en de beschikbaarheid van huizen. De rijkdom van deze groep bestaat hoofdzakelijk uit cultureel, in plaats van economisch kapitaal. Verder wordt deze groep gekenmerkt door een non-conformistische levensstijl en politieke voorkeur. Vanwege de gelimiteerde marktkracht van deze groep, brengt ze weinig ontwrichting van de oorspronkelijke samenleving in een buurt tot stand. De groepen uit de middenklasse die deze eerste groep opvolgen, hebben echter meer marktkracht. Hierdoor hebben ze meer belangstelling voor het investeringspotentieel van hun woning en zijn ze op hun hoede voor mogelijke financiële winsten. Deze verschijnselen nemen toe als huisprijzen snel toenemen en speculanten de markt betreden, waardoor panden snel van eigenaar veranderen. Het gevolg hiervan is dat bescherming en verbetering van de buurt een belangrijk doel wordt, in oude buurten wordt de historie belangrijk. Het optreden van deze sociale veranderingen in de tijd, wordt herhaald in de ruimte. Als de cyclus zich ontwikkelt, wordt de eerste groep uitgesloten door de toegenomen huisprijzen, en mogelijk door een verandering van de sfeer in een buurt, en wijkt uit naar andere buurten (Ley, 1996, p.56-57).

#### **2.3.4. Het productieperspectief**

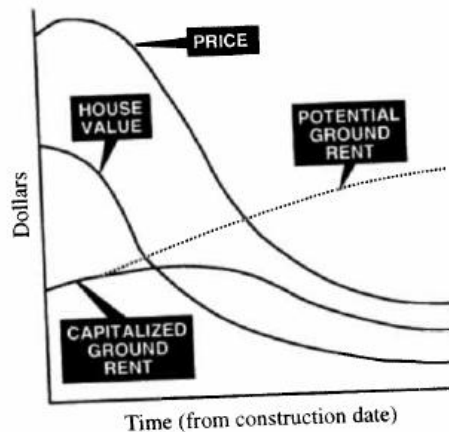
Voor een goede verklaring van gentrification moeten volgens Smith niet alleen de voorkeuren van *gentrifiers* bestudeerd worden. Dit zou een te krappe verklaring van gentrification opleveren, omdat *gentrifiers* als consument slechts een van de vele actoren in het proces zijn. De rol van aannemers, ontwikkelaars, huiseigenaren, hypotheekverstrekkers, overheidsinstellingen en vastgoedinstanties is ook van belang. Een bredere theorie van gentrification belicht zowel de productie- als de consumptiekant, en als dit is gedaan zal blijken dat de behoeftes vanuit de productiekant - met name de mogelijkheid om winst te maken - een meer beslissende factor achter gentrification is dan de voorkeuren van consumenten. Het is echter wel naïef om te stellen dat consumptie het vanzelfsprekende gevolg van productie is, of dat de voorkeur van consumenten een totaal passief effect van productie is. Smith ziet de relatie tussen productie en consumptie als symbiotisch, maar wel op zo'n manier waarin de kapitaalstromen met als doel winst maken, domineren. Hoewel de vraag en voorkeuren van consumenten een ondergeschikte rol spelen in de verklaring van gentrification, zijn ze wel van primair belang in het bepalen van de uiteindelijke vorm en karakter van vernieuwde gebieden (Smith, 1996, p.57).

#### *Rent gap*

Een belangrijk concept voor de verklaring van gentrification vanuit het productietheorie is het *rent gap* concept. De *rent gap* is het verschil tussen de hoogte van potentiële grondrente (*potential ground rent*) en de actuele grondrente (*actual ground rent*) als gevolg van het huidige landgebruik (figuur 2.4). Deze *rent gap* ontstaat door de devaluatie van kapitaal (waardoor een kleiner deel van de grondrente kan worden gerealiseerd) en door de voortdurende stedelijke ontwikkeling en uitbreiding (wat historisch gezien het niveau van de potentiële grondrente in de binnenstad verhoogde). Alleen wanneer er een *rent gap* ontstaat kan er een herinvestering in stedelijk gebied worden verwacht. Indien het huidige landgebruik er namelijk wél in was geslaagd om de gehele, of het grootste deel van de *ground rent* te kapitaliseren, zou er weinig economische winst kunnen worden gemaakt met herontwikkeling. Gentrification ontstaat als de *rent gap* zo groot is dat projectontwikkelaars goedkoop gebouwen kunnen kopen, de bouwkosten en -winsten kunnen

betalen, de rente van hypotheek en leningen kunnen betalen en het eindproduct uiteindelijk kunnen verkopen met een bevredigende winst voor de ontwikkelaar. De gehele *ground rent*, of een groot deel hiervan, is dan 'gekapitaliseerd', de buurt is gerecycled en begint aan een nieuwe gebruikerscyclus. In de zojuist beschreven situatie leidt waardevermindering, als gevolg van een gebrek aan investeringen, tot het ontstaan van een *rent gap*. Maar het is ook mogelijk dat er een

**Figuur 2.4: waardeverminderingscyclus en de ontwikkeling van de *rent gap***



**Bron: Smith, 1996, p.64**

het proces. Smith is van mening dat alle consumentenvoorkeuren in de wereld niets betekenen als de financiële instellingen niet bereid zijn weer te investeren in buurten door het verstrekken van leningen en hypotheek. Natuurlijk moet dit kapitaal wel aangevraagd worden door consumenten, maar de voorkeuren van consumenten kunnen en worden voor een belangrijk deel sociaal geconstrueerd (Smith, 1996, p.68). Maatschappelijke processen spelen wel een rol bij het ontstaan van gentrification, maar het proces begint pas als een groot gebrek aan investeringen leidt tot de mogelijkheid van winstgevend herinvesteringen en stedelijke vernieuwing haalbaar is. Sociale en economische processen zijn alleen van belang indien er een *rent gap* bestaat. De aanwezigheid van *rent gap* in het stadscentrum leidt tot een ruimtelijke terugkeer van bepaalde residentiële, recreatieve en werkgelegenheidsactiviteiten (Smith, 1996, p.110). Het belang dat Smith hecht aan de economische verklaring van gentrification blijkt ook uit het volgende citaat: '*Gentrification is a back-to-the-city movement all right, but a back-to-the-city movement by capital rather than people*' (Smith, 1996, p.70).

#### *Theoretische integratie*

Hamnett pleit voor een integratie van de twee verklaringen. Zowel de verklaring van Ley als de verklaring van Smith bevatten onderdelen die noodzakelijk zijn voor de verklaring van gentrification, maar geen van beide verklaringen zijn voldoende. Een goede theorie van gentrification verklaart vier aspecten. Ten eerste, waarom gentrification geconcentreerd is in een beperkt aantal grote steden, zoals London, Parijs en Sydney (uit het vervolg blijkt dat dit kenmerk in de huidige tijd niet meer opgaat). Ten tweede, waarom gentrification voorkomt in bepaalde gebieden en woningtypes, maar niet in andere. Ten derde verklaart de theorie welke bevolkingsgroepen *gentrifiers* worden en waarom. En tot slot verklaart een goede theorie de timing van gentrification. De theorie van Ley is geschikt voor het beantwoorden van de eerste, derde en vierde vraag, terwijl de theorie van Smith

*rent gap* ontstaat als gevolg van een stijging van de potentiële grondrente. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als er een snelle en langdurige prijsstijging ontstaat of als een strikte regulering van de vastgoedmarkt, die leidt tot een lage potentiële grondrente, wordt losgelaten. Deze laatste mogelijkheid voor het ontstaan van een *rent gap* kan van belang zijn voor het verklaren van gentrification in Amsterdam (Smith, 1996, p.67-68).

Volgens Smith ontstaat het gentrificationproces als gevolg van een bepaalde vorm van *collective social action* op het schaalniveau van de buurt en niet als gevolg van individuele consumentenvoorkeuren. De staat speelt bijvoorbeeld een belangrijke rol vanwege staatsubsidies en de sponsoring van gentrification.

Financiële instellingen worden ook steeds belangrijker in

gebruikt kan worden om de tweede vraag te beantwoorden. Beide wetenschappers hebben een verklaring voor belangrijke onderdelen van het gentrificatieproces, maar geen van beide heeft een alomvattende verklaring (Hamnett, 1991, p.176,178,181,188). Vanaf het midden van de jaren '80 kwam het postmodernisme op in het sociaalwetenschappelijk onderzoek. Dit had ook invloed op het onderzoek naar gentrificatie. Binnen het postmodernisme is het ontwikkelen van een *grand theory* (veel- of zelfs allesomvattende theorieën, met de pretentie, structuur en dynamiek om de gehele samenleving te kunnen verklaren (De Pater, 2009, p.33) niet meer van belang. In plaats daarvan pleiten aanhangers van deze wetenschappelijke stroming voor een acceptatie van verschillende meningen en verklaringen van gentrificatie (Lees et al, 2010, p.191). Vanuit deze zienswijze doet de indeling in een productie- dan wel consumptieverklaring er niet toe, maar moet het unieke omarmt worden. De verklaring van gentrificatie kan per geval verschillen, er bestaat geen allesomvattende verklaring.

### **2.3.5. Levensstijlbenadering**

Naast de productie-, consumptie en postmoderne verklaringen die hiervoor zijn behandeld, bestaat er nog een andere verklaring van gentrificatie. Deze benadering verklaart gentrificatie met behulp van een onderscheid in verschillende levensstijlen en houdt verband met de consumptiethese van Ley. Deze benadering is onder andere gebruikt in het proefschrift van Bootsma (1998). In dit proefschrift, gebaseerd op de Nederlandse context, worden drie benaderingen beschreven die de locatiebeslissing van huishoudens verklaren. De eerste, de levensloopbenadering, is in het voorgaande al aan bod gekomen. De tweede verklaring is gebaseerd op de aanbodkant van de stedelijke huizenmarkt en voorzieningen. Deze benadering heeft raakvlakken met de gentrificatietheorie van Smith. Naast de woningvoorraad spelen arbeids- en opleidingsmogelijkheden een rol. Deze factoren hebben alle drie een ruimtelijke dimensie, die een rol speelt in de locatiebeslissing. Tot slot onderscheidt Bootsma de levensstijlbenadering. De basisaanname hierbij is dat huishoudens een woonomgeving kiezen die het beste bij hun levensstijl past. Op basis hiervan kunnen drie soorten groepen worden onderscheiden. *Familists* hechten veel waarde aan het gezinsleven. Zij hebben een voorkeur voor een woning in subuurbaan gebied. *Consumerists* hebben graag een leuke tijd, voor deze groep is het belangrijk om zoveel mogelijk uit het leven te halen. *Careerists* spenderen veel tijd aan hun carrière. De laatste twee groepen hebben een voorkeur voor een stedelijk leven, vanwege de arbeidsmogelijkheden, diensten en voorzieningen die in de stad aanwezig zijn. Een andere levensstijl die regelmatig terugkomt is *cosmopolitanism*. Deze groep stadsbewoners zijn niet gericht op de lokale buurt, maar op het stadsleven in de breedste zin van het woord. De levensstijlbenadering toont aan dat levensstijl een belangrijke verklarende waarde heeft voor residentiële locatiebeslissingen. Met behulp van het concept kunnen huishoudens worden onderscheiden die gelijke posities hebben op verschillende levensloop- en middenvariabelen (Bootsma, 1998, p.21-23,162). Van belang voor verschillende stedelijke levensstijlen is het aanbod van voorzieningen in een stad. Uit onderzoek in Canada is gebleken dat factoren gerelateerd aan het stedelijk voorzieningsniveau (onder andere het aanbod van voorzieningen en de perceptie ervan) correleren met sociale stijging in een stad. Dit levert het bewijs dat de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen verband houdt met het ontstaan van gentrificatie (Ley, 1996, p.114-117).

### 2.3.6. De historische ontwikkeling van gentrification

Hoewel er overeenstemming is over de basiskenmerken van gentrification (zie definiëring, p. 16-17), is het karakter van het proces door de jaren heen veranderd. Sinds de jaren '60 zijn er drie periodes van gentrification te onderscheiden, elk met hun eigen kenmerken.

#### *Eind jaren '60 - 1973*

In de eerste periode -van het eind van de jaren '60 tot de economische crisis in 1973- kwam gentrification slechts sporadisch voor in binnenstedelijke huizenmarkten waarin gebrekkig was geïnvesteerd. Deze steden lagen uitsluitend in de Verenigde Staten, West-Europa en Australië. Hoewel gentrification toen slechts op beperkte schaal voorkwam, werd het proces wel voor een belangrijk deel gefinancierd door de publieke sector. Hiermee probeerden de lokale en nationale overheden de afname van de particuliere markt uit binnenstedelijke woonwijken tegen te gaan. Door de stedelijke veranderingen verslechterden de omstandigheden voor de stedelijke arbeidsklasse over het algemeen (Hackworth & Smith, 2000, p.466-467).

#### *1978 - 1988*

De tweede gentrificationperiode -van 1978 tot 1988- wordt gekenmerkt door een *laissez-faire* houding van de overheid. Gentrification werd in deze periode onderdeel van een breder scala aan economische en culturele processen op wereldwijd en nationaal schaalniveau. Onderdeel hiervan is dat gentrification ook een bekend verschijnsel wordt in kleinere, niet-mondiale steden. Verder speelt de artistieke gemeenschap een belangrijke rol in het proces en ontstaan er heftige politieke conflicten als gevolg van de verplaatsing van de arme, oorspronkelijke bewoners van de buurten (Hackworth & Smith, 2000, p.466-468).

#### *1993 - ...?*

Momenteel bevindt het gentrificationproces zich in de derde fase. Het startpunt van deze fase ligt aan het begin van de jaren '90. In deze fase zijn de economische factoren die van belang zijn voor het gentrificationproces belangrijker geworden dan de culturele factoren. De schaal van de investeringen is groter en vaak afkomstig van commerciële partijen. De derde generatie gentrification verschilt op verschillende manieren van eerdere periodes. Als er gekeken wordt naar de locatie, kan er gezegd worden dat gentrification nu een mondiaal karakter heeft. Het proces voltrekt zich niet meer alleen in Westerse landen, maar bijvoorbeeld ook in Oost-Europa, Zuid-Amerika, het Caribische gebied, Zuid-Afrika en Azië. Daarnaast heeft het proces zich uitgebreid naar plaatsen buiten de binnenstad, zoals suburbane en zelfs rurale gebieden. Verder is de huidige vorm van gentrification een mondiale stedelijke strategie, verbonden aan een nieuwe vorm van stedelijkheid (*revanchist urbanism*). Gentrification is nu '*mass-produced, mass-marketed, and mass-consumed around the world*' (Davidson & Lees, 2005, p.1167).

Ook kunnen er in de huidige vorm van gentrification andere actoren betrokken zijn. Zo spelen nationale en lokale overheden en ontwikkelaars vaak (maar niet altijd!) een belangrijkere rol. Naast deze ontwikkelingen is hedendaags gentrification niet uitsluitend residentieel, maar het kan ook commercieel zijn of een combinatie van deze twee (bijvoorbeeld woon-werk eenheden). Tot slot vindt gentrification niet meer uitsluitend plaats in buurten waarin gebrekkig is geïnvesteerd, maar het kan ook plaatsvinden in buurten die al eerdere rondes van gentrification en herinvesteringen hebben ervaren. Deze vorm van gentrification wordt *regentrification* of *supergentrification* genoemd. Verder vindt er ook gentrification plaats door nieuwbouwprojecten in binnensteden (Davidson &

Lees, 2005, p.1167-1168). Wat verder een opvallende ontwikkeling is, is dat de lokale weerstand tegen gentrification is afgenomen (Hackworth & Smith, 2000, p.468; Doucet, 2009, p.305).

### *Kritische kanttekening*

Bootsma heeft een kritische houding ten opzichte van gentrification. In zijn proefschrift concludeert hij dat er geen permanente verandering in de voorkeur voor stedelijk leven heeft plaatsgevonden. Hoewel er demografische veranderingen hebben plaatsgevonden in steden, is er vanuit cultureel opzicht geen bewijs van een heropleving van stedelijk leven. De demografische groei in de steden zou slechts tijdelijk zijn en worden verklaard door economische veranderingen. In tijden van economische achteruitgang verlaten minder huishoudens de stad. Ook immigratie draagt bij aan een groei van de bevolking in steden. Een van de observaties die in het proefschrift naar voren komt is dat, in tegenstelling tot wat vaak wordt aangenomen, met name kinderloze stellen en tweeverdieners naar suburbaan gebied verhuizen. Slechts een gedeelte van deze huishoudens verwachten kinderen. Belangrijker is dat het in deze gebieden makkelijker is om een geschikte woning te vinden, een eengezinswoning. Ook halen deze huishoudens meer voldoening aan het leven in deze suburbane gemeenten, vergeleken met de locatievoordelen van de stad. Huishoudens met een lagere sociaaleconomische positie verlaten de stad in een mindere mate, voornamelijk als gevolg van een gebrek aan (financiële) middelen. Ook huishoudens van Turkse en Marokkaanse afkomst verlaten de stad in minder grote getale. Dit heeft te maken met een andere woningvoorkeur, met name een voorkeur voor huurwoningen waarvoor de concurrentie hoog is. Ook discriminatie, de wens om in de buurt van mensen van dezelfde afkomst en bepaalde voorzieningen (Islamitische slager, moskee) te wonen zouden een rol kunnen spelen (Bootsma, 1998, p.159-160).

Een tweede kanttekening is dat, hoewel er duidelijke verschillen bestaan tussen gebieden binnen een stad, het algemene beeld er een is van gematigde etnische, demografische en sociale segregatie. De kenmerken van de Nederlandse verzorgingsstaat, gekenmerkt door staatsinterventie en herverdeling, gematigde sociale ongelijkheid in het algemeen en een relatief succesvol integratieproces hebben ertoe geleid dat segregatie als gevolg van economische herstructurering en gentrification beperkt is gebleven (Musterd & Ostendorf, 2003, p.186,196).

### **2.3.7. Studentification**

Een aparte vorm van gentrification waar recent meer onderzoek naar wordt gedaan is *studentification*. Smith definieert het proces als een '*influx of students within privately-rented accomodation in particular neighbourhoods*' (Hubbard, 2009, p.1905). Studentification is het proces waarbij bepaalde delen van een stad veranderingen ondergaan als gevolg van de massale toestroom van studenten. De veranderingen vinden met name plaats in buurten die van oudsher een 'typische' sociaaldemografisch structuur van een arbeidsklasse hadden. In het Verenigd Koninkrijk ontstond dit proces als gevolg van de sterke toename van studenten. Hierdoor konden de universiteiten niet alle studenten huisvesten en moesten studenten uitwijken naar andere huisvestingsmogelijkheden, in het bijzonder de particuliere huursector in de buurt van educatieve instellingen (Munro et al, 2009, p.1808). Door deze clustering van studenten ontstaat er een '*community within a community*', met weinig integratie met de originele bewoners, wat leidt tot een slechte verstandhouding tussen studentengroepen en de overige gemeenschap. De combinatie van een hoge vraag en hoge bezettingspercentages van de woningen, kan leiden tot hoge huurprijzen, waardoor de meer traditionele bewoners van de markt verdwijnen (Duke-Williams, 2009, p.1827).

Studentification heeft enkele consequenties die door de traditionele bewoners als negatief worden ervaren. Er is bijvoorbeeld meer lawaai in de avonduren, meer zwerfvuil op straat, een toename van klein vandalisme, een toenemende druk op de parkeergelegenheid, een afnemend belang van bepaalde lokale voorzieningen (vooral scholen) en de gebieden worden vatbaarder voor criminaliteit. Ook heeft studentification enkele fysieke consequenties. Door toename van woningen in de particuliere huursector ten koste van het aantal huiseigenaren ontstaan er meer wanordelijke woningen, vieze en verwaarloosde buurten en onverzorgde, betonnen voortuinen (Hubbard, 2009, p.1905). Verder vermindert studentification de mogelijkheden voor positieve en wederzijdse interactie en leidt het tot een segregatie tussen groepen, gebaseerd op zowel verschillen in levensstijl en fase in de levensloop als verschillen in economisch kapitaal. Hierdoor ontstaan binnen samenlevingen spanningen en conflicten over het bezit van ruimtes, diensten en territoria (D. Smith, 2008, p.2546).

Het is echter niet zo dat de toename van studenten in een stad noodzakelijk als een probleem wordt ervaren in een stad. Van belang hierbij is niet alleen het aantal studentenwoningen in een stad, maar vooral de verspreiding van de woningen binnen de stad. Cruciaal hierbij is de vraag of de studentenhuizen geconcentreerd zijn in bepaalde straten of dat ze meer verspreid zijn door de stad. Hubbard stelt daarom een 'tipping point' voor. Als dit punt wordt overschreden ontstaat de beeldvorming dat de straat wordt gedomineerd door studenten. Als gevolg hiervan vestigen steeds minder families zich in de straat, terwijl het moeilijk is om studenten te verleiden om voor een andere locatie te kiezen (Hubbard, 2009, p.1905-1906). Het studentificationproces heeft zowel positieve als negatieve gevolgen en leidt tot sociale, culturele, fysieke en economische veranderingen (Munro et al, 2009, 1807-1808).

### **2.3.8. Woningmarktsegmenten en het ontstaan van gentrification en studentification**

Of er werkelijk een gentrificationproces plaatsvindt, hangt ook af van de houding van de overheid. Het gebruik en de planning van ruimte is in Nederland van oudsher streng gereguleerd (Kauko, 2009, p.85; Hajer & Zonneveld, 2000, p.337-338). Ook de woningmarkt is onderworpen aan een streng overheidsbeleid, zowel op lokale, nationale en de laatste jaren ook steeds meer op Europese schaal. Deze wet- en regelgeving heeft mogelijk invloed op de aard en snelheid van gentrification in Amsterdam. Een sector van de woningmarkt waar de overheid een sterk sturende rol in heeft, is de sociale huursector. Deze sector valt sinds het begin van 2011 onder de Europese wet- en regelgeving. Per 1 januari moeten woningcorporaties negentig procent van hun woningen verhuren aan mensen met een inkomen van maximaal € 33.641,-. Dit is min of meer gelijk aan het bruto modaal inkomen van Nederland. De resterende tien procent van de woningvoorraad in de corporatiesector mag worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen (Europa-Nu, 2011). De mogelijkheden voor gentrification in deze sector zijn beperkt, aangezien er een beperkt percentage huishoudens met hoge inkomens woonachtig kunnen zijn in deze sector. Daarnaast speelt de opgebouwde woonduur op het vorige adres een belangrijke rol bij de vervulling van woonwensen (Gemeente Amsterdam, 2010a, p.72). Hierbij gaat het om de woonduur van een woning binnen Amsterdam, waardoor een eventuele verhuizing niet of nauwelijks bijdraagt aan een gentrificationproces.

De particuliere huursector speelt mogelijk een belangrijkere rol in het gentrificationproces. Binnen deze sector vindt er geen toewijzing van woningen plaats op basis van inkomen, waardoor er een grotere variëteit aan mensen woonachtig kunnen zijn in dit deel van de woningmarkt. Belangrijk voor het optreden van een gentrificationproces is de ligging van woningen. De particuliere huursector van Amsterdam is voor het grootste gedeelte gesitueerd in het centrum en bestaat voor een groot deel



uit oudere woningen. De meeste particuliere huurwoningen liggen binnen de ring. Van alle particuliere huurwoningen is 40% gebouwd voor 1921 en nogmaals 40% tussen 1921 en 1945 (Gemeente Amsterdam, 2008a). De centrale geografische positie van (het grootste deel van) de particuliere huursector kan bijdragen aan een gentrificatieproces in de sector. Zoals al eerder vermeld, is de sector in trek bij jongeren en starters op de woningmarkt, die via de particuliere huursector toetreden tot de Amsterdamse woningmarkt. Dit lijkt een indicatie dat de particuliere huursector een pioniersfunctie kan hebben binnen het gentrificatieproces. Dit in tegenstelling tot de koopsector, die hoofdzakelijk bewoond wordt door stabiele huishoudens, met een stabiel en voldoende inkomen. Deze sector wordt over het algemeen bewoond door huishoudens die geen verhuizing voorzien in de nabije toekomst (Mulder & Hooimeijer, 1999, p.166,176). De Amsterdamse koopsector functioneert mogelijk als een belangrijke sector voor bewoners die al langer in de stad woonachtig zijn en ervoor gekozen hebben om (voorlopig) in de stad te blijven wonen. Deze sector wordt daarom met name belangrijk in een latere fase van het gentrificatieproces, wanneer bewoners gevestigd zijn in de stad. Het is dan ook denkbaar dat een behoorlijk deel van de bewoners in de koopsector tot de Amsterdamse woningmarkt zijn toegetreden via de particuliere huursector. Er bestaat echter wel een randvoorwaarde bij de particuliere huursector die van invloed kan zijn op de aanwezigheid van gentrificatie. Deze randvoorwaarde ontstaat door de aanwezigheid van het woningwaarderingssysteem. Met behulp van dit systeem (ook wel puntensysteem genoemd) wordt de maximale huurprijs van een woning bepaald. Voor verschillende onderdelen van een woning, o.a. voor oppervlakte, de aanwezigheid van een verwarming, de keuken en het sanitair, worden punten toegekend. Voor zelfstandige woningen en kamers bestaat er een verschillend puntenstelsel (Rijksoverheid, 2011a,b,c). Door dit puntenstelsel zijn de huurprijzen binnen de particuliere huursector dus gebonden. Hierdoor kunnen de prijzen niet onbepaald blijven stijgen bij een toenemende vraag, waardoor de sector toegankelijk blijft voor huishoudens zonder een topinkomen. De mogelijkheden voor gentrificatie kunnen hierdoor beperkt zijn. Een uitzondering op deze regel zijn de huurwoningen die boven de 142-puntengrens vallen. Deze particuliere huurwoningen behoren tot de vrije sector, waardoor verhuurders niet gebonden zijn aan een maximale huurprijs (Gemeente Amsterdam, 2010a, p. 19). Hierdoor kunnen de prijzen hoog oplopen. De relatief hoge huurprijzen in dit segment komen mogelijk ook tot stand door relatief grote woningen en woningen van een goede kwaliteit. Het kan echter ook verband houden met de centrale ligging van deze woningen. Door deze kenmerken is de vrije sector mogelijk aantrekkelijk voor *gentrifiers*.

Als gevolg van de verschillen tussen de sectoren van de woningmarkt en segmenten binnen die sectoren is het denkbaar dat er in bepaalde buurten van Amsterdam sneller gentrificatie ontstaat dan in andere buurten. In buurten waar een aanzienlijk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen vindt er waarschijnlijk eerder gentrificatie plaats dan in buurten die hoofdzakelijk bestaan uit corporatiewoningen. Ook bestaat er mogelijk verschil in de manier waarop het gentrificatieproces zich ontvouwt tussen buurten waarin de particuliere huursector domineert en buurten die hoofdzakelijk bestaan uit koopwoningen. Verder is het ook aannemelijk dat er een verschil bestaat tussen buurten waarin de buurten overwegend weinig punten scoren in het woningwaarderingssysteem (en dus een relatief lage huurprijs hebben) en buurten waarin de woningen overwegend veel punten scoren in dit stelsel, met name meer dan 142-punten, waardoor de woningen een hoge huurprijs hebben. In buurten waarin relatief lage puntenscores domineren ontstaat er mogelijk eerder een studentificatieproces, veroorzaakt door relatief lage huurprijzen en kleinere woonoppervlakten en mindere kwaliteit van de woningen. In de buurten waarin de

woningen over het algemeen goed scoren binnen het woningwaarderingssysteem zal er eerder gentrification optreden. Deze buurten zijn als gevolg van de relatief betere woningen mogelijk aantrekkelijk voor hoogopgeleide starters met een middelhoog tot hoog inkomen.

## **2.4 Woningmarktbeleid**

Zoals in het voorgaande al is gebleken heeft, naast de voorkeuren van consumenten en het handelen van actoren op de vastgoedmarkt, het gevoerde stedelijk beleid ook invloed op de werking van de woningmarkt en de samenstelling van de woningvoorraad. Dit beleid moet gewenste ontwikkelingen aanmoedigen en ongewenste ontwikkelingen beperken. Hiervoor is het woningwaarderingssysteem al aan bod gekomen, in het vervolg wordt ingegaan op andere (Amsterdamse) beleidsinitiatieven die van belang zijn voor veranderingen op de woningmarkt.

### **2.4.1. Differentiatie van de woningvoorraad**

In veel West-Europese landen zijn stedelijke vernieuwingsprogramma's opgezet om stedelijke problemen aan te pakken. Hiertoe behoren onder andere een slechte staat van de woningen, sociale uitsluiting, segregatie en een laag kwaliteitsniveau van de publieke ruimte. Door het aanpakken van de problemen, moet de stad aantrekkelijk worden voor huishoudens met een midden of hoog inkomen. De meeste beleidsplannen zijn gericht op de verandering van de woningvoorraad. Het streven naar differentiatie van de woningvoorraad in termen van prijs, grootte en eigendomsrecht en het creëren van een sociale mix in buurten staan hierbij centraal. De differentiatie komt tot stand door de sloop, renovatie of verkoop van huurwoningen en de bouw van duurdere koop- of particuliere huurwoningen. De komst van huishoudens met een midden of hoog inkomen, als gevolg van de diverse woningvoorraad, moet leiden tot meer sociale cohesie en betere sociale stijgingskansen voor kansarmen. Ook wordt een gemengde etnische samenstelling van buurten belangrijk geacht voor de integratie van allochtone bewoners. Het sociale netwerk van de oorspronkelijke bewoners wordt door de woningdifferentiatie versterkt en de nieuwe bewoners worden een rolmodel voor de oorspronkelijke bewoners, wat betreft gedrag en aspiraties (Kleinmans, 2004, p.367-368,372; Galster, 2007, p.523-524; Bolt & Van Kempen, 2008, p.7).

In Nederland wordt in 1997 met de Nota Stedelijke Vernieuwing een begin gemaakt met grootschalige stedelijke vernieuwing, waarbij differentiatie een belangrijk speerpunt vormt. In de nota uit 1997 staat de hiervoor beschreven doelstelling van het verbeteren van het sociale netwerk en de functie van rolmodel die nieuwe bewoners vervullen, centraal. In de nota Mensen Wensen Wonen uit 2000 wordt het accent verschoven van sociale effecten naar mogelijkheden op de woning- en arbeidsmarkt. Belangrijk punt in laatstgenoemde nota is dat differentiatie ook gericht moet zijn op rijkere huishoudens die overwegen te verhuizen uit gebieden met overwegend sociale huisvesting. Dit kan gedaan worden door aantrekkelijke woningmogelijkheden aan te bieden in dezelfde buurt. Daarbij stelt men dat sociale cohesie niet alleen wordt bereikt door differentiatie, maar ook door sociale en economische inspanningen (Kleinmans, 2004, p.372-373). Ook voor de periode 2010-2014 is differentiatie van de woningmarkt een belangrijke ambitie. Het investeringsbudget stedelijke vernieuwing 3 van het Rijk gaat uit van drie beleidsdoelstellingen:

- Vergroting van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad
- Verbetering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving
- Verbetering van een gezonde en duurzame leefomgeving  
(Gemeente Amsterdam, 2010b, p.10)

Deze door het Rijk opgestelde beleidsprioriteiten worden volledig overgenomen door de gemeente Amsterdam. De doelstellingen sluiten dan ook aan bij het gemeentelijke beleid van de afgelopen jaren. De uitvoering van het beleid geschiedt in nauwe samenwerking met het Rijk, de stadsdelen, corporaties en de huurdersvereniging. Op de woningmarkt bestaat er een streven naar meer differentiatie door een forse toename van woningen in het midden en dure segment. Dit gebeurt met name in de vernieuwingswijken, in een poging deze te versterken waardoor de wijken kunnen aanhaken bij de rest van de stad. Daarnaast is het creëren van maatschappelijk vastgoed belangrijk bij het vergroten van de leefbaarheid in buurten. De vernieuwing van het Timorplein in de Indische Buurt is daar een goed voorbeeld van (Gemeente Amsterdam, 2010b, p. 10,21-22)

Hoewel de beleidspraktijk van gemengde buurten in bijna alle Nederlandse gemeenten wordt toegepast, is er een (wetenschappelijk) tegengeluid te horen. Het beleid is onvoldoende onderbouwd met wetenschappelijk bewijs. Het is daarom niet met zekerheid vast te stellen of het beleid een positief effect heeft voor de bewoners en volgens veel onderzoekers heeft menigen nadelige gevolgen. Bolt & Van Kempen (2008) wijzen op drie nadelige gevolgen van een gemengde buurt. Ten eerste kan het mengen van bevolkingsgroepen in een buurt ervoor zorgen dat deze groepen langs elkaar heen leven, doordat contacten binnen de eigen groep worden gezocht. Doordat er verschillende groepen ontstaan kan men zich gaan ergeren aan elkaars leefstijl, wat tot botsingen kan leiden. Ten tweede ontstaat er in gemengde buurten een gedifferentieerde vraag naar voorzieningen. Hierdoor is het mogelijk dat er niet genoeg draagvlak is voor een bepaalde voorzieningen, waardoor deze verdwijnen. Dit resulteert in leegstaande winkelcentra en daarmee tot onplezierige plekken in een buurt. Ten derde kan het mengen leiden tot een afname van de sociale cohesie in een buurt (een onderzoeksresultaat dat haaks op de beleidsverwachting staat!). Buurten met een homogene bevolkingsopbouw worden vaak gekenmerkt door een zeer sterke sociale cohesie. Door het menging ontstaat er een meer heterogene bevolkingsopbouw, waardoor mensen minder vertrouwen op hun directe buren en zich minder verbonden voelen met de buurt. Daarbij bestaan er ook zogenaamde 'waterbedeffecten': de ruimtelijke concentratie van huishoudens met een laag inkomen of allochtonen verdwijnt uit de geherstructureerde buurt, maar komt terug in andere delen van de stad of stedelijke regio (Bolt & Van Kempen, 2008,p. 19,41-43,54).

#### **2.4.2 Splitsingsbeleid**

Een manier om te komen tot een gedifferentieerde woningvoorraad en te voorzien in de vraag naar koopwoningen door huishoudens met een hoger inkomen, is de verkoop van huurwoningen. Met behulp van het splitsingsbeleid, dat in 2002 werd aangepast, is deze verkoop mogelijk geworden. Hiervoor moet de huurwoning wel eerst gesplitst worden. Als een pand uit meerdere woningen bestaat en de eigenaar van het pand wil deze woningen afzonderlijk kunnen verkopen, moet het pand gesplitst worden. De losse woningen worden dan individueel overdraagbare rechten, met elk een eigen registratienummer in het kadaster. Voor het splitsen van een pand is meestal een vergunning nodig. De ligging, het bouwjaar en de bestemming van het pand bepalen of een vergunning verplicht is. Voor het splitsen van woningen gebouwd ná 1940 is geen vergunning nodig.

Voor het splitsen van panden met woningen gebouwd vóór 1940 is bijna altijd een vergunning nodig. Voor 2002 was het beleid erop gericht het splitsen zoveel mogelijk tegen te gaan, om de voorraad goedkope huurwoningen te behouden. In 2002 is echter een voorraad van 19.000 particuliere huurwoningen aangewezen die gesplitst en verkocht mogen worden. Het gaat hierbij om woningen gebouwd vóór 1940 en met een huur onder de toeslaggrens (minder dan 142 punten in het woningwaarderingstelsel). Verder zijn deze woningen gelegen binnen de ring.

Drie doelstellingen staan centraal in het splitsingsbeleid:

- Een toename in differentiatie van de woningvoorraad (meer koopwoningen)
  - Het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de particuliere voorraad
  - Het behoud van een voorraad goedkope particuliere huurwoningen
- (Gemeente Amsterdam, 2012, p.6,7).

De beoogde kwaliteitsverbetering als gevolg van het splitsingsbeleid komt tot stand doordat een splitsingsvergunning pas wordt verleend, indien er voldaan is aan bepaalde kwaliteitseisen. In dit geval gaat het om de zogenaamde 'basiskwaliteit-plus'. Naast de basiskwaliteit moet er aan de woningen de eerstvolgende 25 jaar geen groot onderhoud plaatsvinden aan de fundering en het casco en er moet er een goedgekeurde elektrische- en gasinstallatie aanwezig zijn. Hoewel lastig te meten, hebben stadsdeelmedewerkers het idee dat eigenaren extra investeringen zijn gaan doen, om de verkoopbaarheid en de verkoopprijs te verbeteren. Het is aannemelijk dat het splitsingsbeleid een positieve invloed heeft op de kwaliteit van de particuliere huurwoningen (Gemeente Amsterdam 2012, p.15,17).

## 2.5 De rol van de stad

De theoretische beschrijving van het gentrification en studentificationproces heeft al laten zien dat de stad een aantrekkelijke leefomgeving is voor hoogopgeleide starters en studenten. In het vervolg wordt beschreven wat de stad aantrekkelijk maakt voor deze bewoners. Hierbij is er aandacht voor het concept van de *escalator region* en voor het belang van de kennisintensieve en creatieve economische sectoren voor Amsterdam.

### 2.5.1. Escalator region

Het concept van de levenslooptheorie beschrijft individuele verhuiscarières. Door de afzonderlijke carrières te combineren ontstaat er een beeld van de dominante (geografische) voorkeuren in bepaalde levensfasen. Hieruit blijkt dat de stad een grote aantrekkingskracht heeft op studenten en starters. Het concept van de 'escalator region' beschrijft het belang van de stad in de verschillende levenslooptrajecten van, met name, hoogopgeleide migranten afkomstig van buiten de stad.

De theorie is afkomstig van de Britse geograaf Fielding. Met deze theorie kan worden aangetoond hoe de concentratie van arbeidsmogelijkheden, ontstaan in deze stedelijke regio's, mensen in staat stelt meer te verdienen en sneller promotie te maken dan in andere regio's het geval is. Deze regionale ongelijkheid speelt een rol in de productie van sociale veranderingen (Findlay et al, 2009, p. 864).

Volgens Fielding wordt een stijgende roltrapregio gekenmerkt door drie fasen:

**Opstap op de roltrap:** de regio trekt jonge mensen aan, die aan het begin van hun arbeidscarrière staan. Meer specifiek zijn dit jonge mensen met kans op sociaaleconomische stijging, zoals degene

met een afgeronde opleiding, degene die bezig zijn met een opleiding en degene die bereid zijn om te verhuizen met persoonlijke verbetering als doel.

**Naar boven worden genomen door de roltrap:** De regio levert de context waarin deze immigranten, samen met degene die geboren en getogen zijn in de regio, een versnelde stijgende sociale mobiliteit ervaren, als gevolg van bewegingen op de regionale arbeids- en huizenmarkt.

**Afstap van de roltrap:** Als gevolg van emigratie verliest de regio een aanzienlijk deel van de inwoners die opwaartse sociale mobiliteit hebben ervaren. Dit zijn inwoners die zich in het midden- of latere fasen van hun arbeidscarrière bevinden, of pensioensgerechtigd zijn. De migranten doen dit voor een deel om te profiteren van de voordelen die ze hebben behaald tijdens de periode van sociale stijging. Als gevolg hiervan verwerven deze migranten een hoge sociale status, aanzienlijke economische zekerheid en invloed in een aantrekkelijke niet-roltrap regio (Fielding, 1992, p.3-4).

Dignum concludeert dat in Nederland alleen Amsterdam dergelijke roltrap-capaciteiten heeft. Er komen meer recent afgestudeerden uit andere universiteitssteden naar de stad en ze gaan in beperktere mate weer weg. Een indicator voor de 'opstapfunctie' van de stad blijkt uit het vestigingssaldo. In 2006 was het vestigingssaldo van deze groep 25-29-jarigen opgelopen tot 3.100, terwijl er in 1975 nog een vertrekoverschot van 3.400 was (zie ook inleiding). Een indicator voor de 'stijgingsfunctie' van de stad blijkt minder direct waar te nemen, maar de toename aan hooggekwalificeerde banen en de toename van de netwerkrelaties gericht op Amsterdam, lijkt te wijzen op de mogelijkheden voor sociale stijging in de regio. De roltrapfunctie van een stad is ook van invloed op de woningmarkt van een stedelijk gebied. Door de populariteit van de regio ontstaat er krapte op de woningmarkt, wat leidt tot stijging van de woningprijzen. Als gevolg van de hoge woningprijzen en de overwegend kleine woningen in een stad, verlaten de gearriveerden, bewoners die de sociale stijging reeds hebben ervaren, in theorie de stad om een ruimere woning te betrekken in een rustigere omgeving. Dit blijkt voor Amsterdam in mindere mate op te gaan. De stad blijft aantrekkelijk voor de groep 'gearriveerden', waardoor ze de stad niet verlaten. Hierdoor ontstaat een gentrificatieproces in de stad. Dit proces blijkt uit verschillende gegevens. Zo kent Amsterdam een aanzienlijke stijging van het gemiddelde inkomen in het laatste decennium. Verder blijkt dat deze inkomensstijging niet evenredig verdeeld is in de stad. Bepaalde buurten kennen een inkomensstijging, andere niet wat leidt tot een toename van de sociaaleconomische ongelijkheid. Tot slot blijkt dat een hoog gemiddeld inkomen en een aanzienlijke inkomensstijging te vinden is in de koopsector, terwijl een laag gemiddeld inkomensniveau en een inkomensdaling bestaat in de corporatiesector (Dignum, 2008, p.13-14).

#### *Creativiteit en diversiteit*

Jacobs beschreef het functioneren van steden als open systemen, gekenmerkt door het aantrekken van getalenteerde mensen met verschillende achtergronden en het stimuleren van hun creatieve capaciteiten. Open en diverse steden trekken meer getalenteerde mensen aan, waardoor de creativiteit en innovativiteit in een stad wordt gestimuleerd. Lee et al (2004) zijn van mening dat de aanwezigheid en concentratie van creatieve bevolkingsgroepen in een gebied zorgt voor een omgeving die andere getalenteerde en hoogwaardige bevolkingsgroepen aantrekt, waardoor er een hoog niveau van menselijk kapitaal (mensen met een hoge opleiding en mensen werkzaam in een kennisintensieve sector) wordt gecreëerd. Deze creativiteit en diversiteit zijn kenmerkend voor stedelijke gebieden. Door de concentratie van creativiteit en diversiteit in stedelijke gebieden, worden er nieuwe combinaties van technologie en kennis gevormd, wat leidt tot innovatie en

economische groei binnen een stad (Lee et al, 2004, p.882-883). Kenniswerkers en werknemers in de creatieve klasse zijn ook de *gentrifiers*, die in deze thesis centraal staan. In het vervolg wordt ingegaan op het belang van deze bevolkingsgroepen voor Amsterdam.

### 2.5.2. De kennis- en creatieve sector in Amsterdam

In Amsterdam zijn de kennis- en creatieve sectoren goed vertegenwoordigd. Dit is van belang voor het onderzoek, omdat *gentrifiers* veelal afkomstig zijn uit deze sectoren van de economie. In totaal vertegenwoordigen deze twee sectoren 44% van de Amsterdamse beroepsbevolking. Tot de groep kenniswerkers behoren werknemers met een afgeronde hbo- of wo-opleiding. Hieronder vallen bijvoorbeeld mensen die werkzaam zijn als wetenschapper, docent, ambtenaar, jurist of manager. Tot de groep werknemers in de creatieve klasse behoren werknemers met een creatief beroep, zoals kunstenaars en musici, beroepen in de mode-, reclame- of designsector en beroepen in de ICT-sector. Ook schrijvers en journalisten behoren tot de creatieve klasse. Een verschil met kenniswerkers is dat bij deze creatieve klasse opleiding geen rol speelt (Gemeente Amsterdam, 2006, p.11,15-16).

De ICT, zakelijke dienstverlening en de culturele sector worden steeds belangrijker voor Amsterdam, ten koste van de industriële sector (figuur 2.5). In 2004 telde de sector onroerend goed en zakelijke dienstverlening (inclusief ICT) 90.000 werknemers. Met 10% van de totale Nederlandse ICT-werkgelegenheid is Amsterdam een belangrijk ICT-centrum. De culturele sectoren zijn ook van belang voor de stad. In 2004 was 12,4% van de nationale culturele werkgelegenheid gevestigd in de

**Figuur 2.5: Ontwikkeling economische sectoren in Amsterdam, 2000 – 2004. Indexjaar 2000 = 100**

sector	2004
onroerend goed, zakelijke diensten	106
reparatie en handel consumentenartikelen	96
gezondheid- en welzijnzorg	104
financiële instellingen	96
overheid en sociale verzekeringen	108
vervoer, opslag, communicatie	96
cultuur, recreatie, overige diensten en milieu	118
onderwijs	97
horeca	101
industrie	82
bouwnijverheid	86

Bron: Musterd, 2004, p.19

stad. Hierdoor is Amsterdam verreweg de belangrijkste stad voor de cultuursector, in vergelijking met de andere grote steden (figuur 2.6) (Musterd, 2004, p.19-20). Deze verschuiving lijkt aan te sluiten bij de postindustriële these, een verschuiving van de arbeidsverdeling richting de servicesector, zoals verwoord door Ley (zie p. 18).

**Figuur 2.6: Aandeel Amsterdam in Nederlandse werkgelegenheid in geselecteerde 'cultural industries', 2001**

	aandeel Amsterdam, in %
bibliotheken, musea	11,2
nieuwsbureaus, journalisten	15,4
uitvoerende kunsten	19,5
radio- en televisieproductie	8
film- en videoproductie	26,9
reclame	15,9
architectenbureaus	5,1
uitgevers	21,2

Bron: Musterd, 2004, p. 20

Uit eerder onderzoek naar de kenniswerkers en werknemers in de creatieve klasse in Amsterdam komen enkele duidelijke bevindingen naar voren. Met betrekking tot de woonlocaties blijkt dat deze voor beide groepen geconcentreerd zijn ten zuiden van het IJ en binnen de ringweg A10. Overige beroepsgroepen blijken veel gelijkmatiger over de stad verspreid. Ook wordt de locatie van de woning hoger gewaardeerd dan de aspecten van de

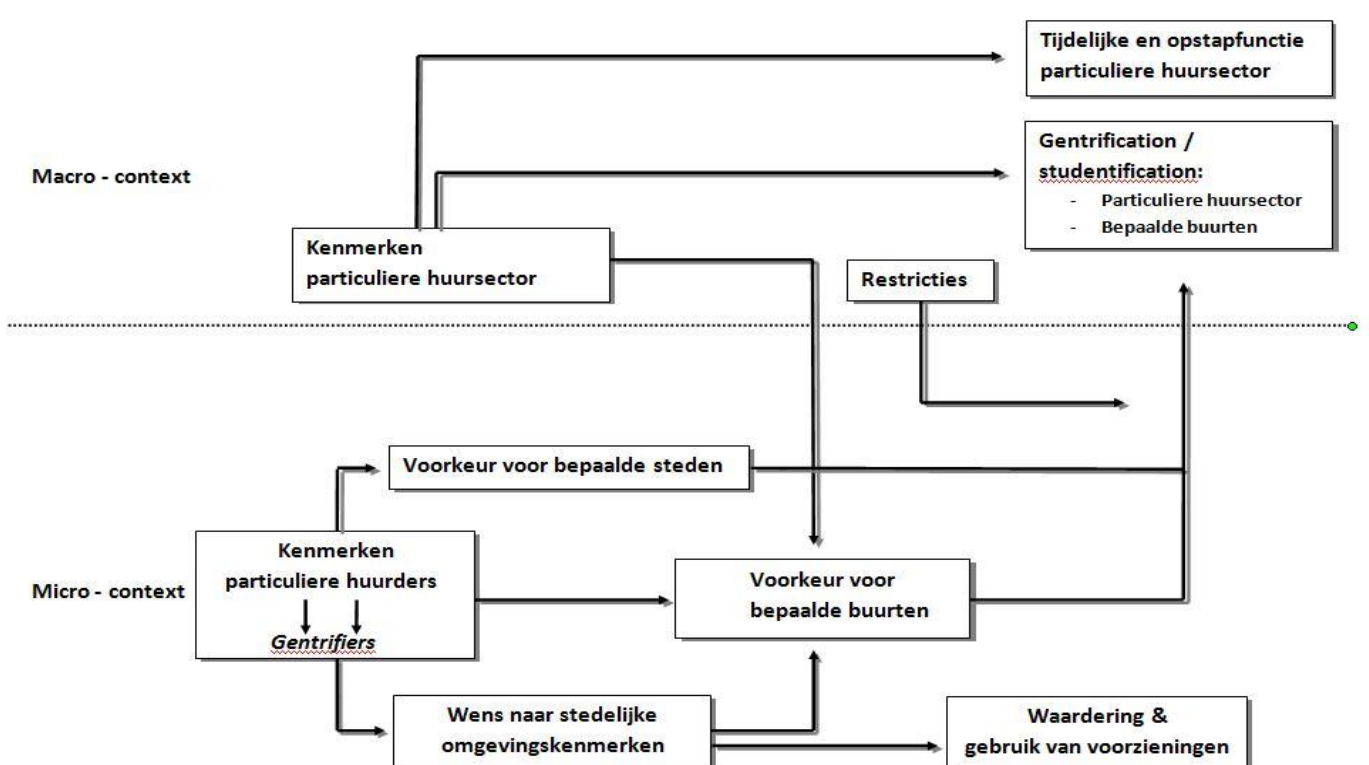
woning zelf. Dit belang van de woonlocatie bestaat zowel op stedelijke niveau -voorkeur voor een woonplek binnen de A10- als op buurtniveau. Voor de helft van de gevallen is een fijne buurt van even groot belang als een fijne woning. De stedelijke oriëntatie van de kennis- en culturele werknemers blijkt ook uit het gegeven dat ze bereid zijn woonruimte in te leveren indien ze dichterbij het centrum kunnen wonen. Dit geldt voor de overige beroepsgroepen een stuk minder. Verder is de aanwezigheid van voorzieningen van belang. Er bestaat een voorkeur bij kenniswerkers en werknemers in de creatieve sector voor een woning in de buurt van de centrale delen van de stad waar een concentratie van voorzieningen aanwezig is (Gemeente Amsterdam, 2006, p.6-7,34-35). Bepaalde voorzieningen, bijvoorbeeld restaurants en trendy bars, worden geassocieerd met gentrification. Gentrification is daardoor een belangrijke veroorzaker van de transformatie van de historische binnenstad in een 'place for fun' (Terhorst & Van de Ven, 2003, p.97).

Opvallend is echter dat er een verschil bestaat tussen het belang dat wordt gehecht aan een divers aanbod van voorzieningen op stedelijke niveau en het daadwerkelijke gebruik van deze voorzieningen. De waardering blijkt hoger te zijn dan het gebruik. Dit zou te maken kunnen hebben met de sfeer of het imago die ontstaan door de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen. Dit imago is aantrekkelijk voor de twee bevolkingsgroepen. Op buurtniveau zijn de waardering en het gebruik van de voorzieningen wel aan elkaar gelijk. Tot slot blijken een dynamische buurt met verschillende mensen, verschillende functies, tolerantie voor andere ideeën en meningen en een aangename fysieke omgeving aantrekkelijk voor kenniswerkers en werknemers in de creatieve klasse (Gemeente Amsterdam, 2006, p.6-7,34-35). Bovenstaande lijkt aan te sluiten bij de levensstijlbenadering van Bootsma (p.21). Het hebben van een bepaalde levensstijl, in dit geval die van kenniswerker of werknemer in de creatieve sector, lijkt bij te dragen aan een voorkeur voor een centrale woonlocatie, in de buurt van stedelijke voorzieningen.

## 2.6 Conceptueel model

Op basis van de voorgaande theoretische inleiding tot het onderwerp, is het onderstaande conceptuele model ontworpen.

**Figuur 2.7: Conceptueel model**



In het conceptueel model zijn de belangrijkste verwachte verbanden weergegeven tussen de variabelen (figuur 2.7). Om het geheel overzichtelijk te houden zijn alleen de overkoepelende variabelen weergegeven. In het vervolg wordt het conceptueel model puntsgewijs gespecificeerd:

- Als eerste is er een onderscheid gemaakt tussen de micro- en macro-context, gebaseerd op het werk van Mulder & Hooimeijer (1999). Het individuele handelen voltrekt zich op micro-niveau, terwijl het individu slechts een beperkte invloed heeft op het macro-niveau. Beide schaalniveaus spelen een rol bij het al dan niet tot stand komen van gentrification en studentification.
- De verwachte kenmerken van de particuliere huurders passen in het profiel van de *gentrifier*:
  - Hoog opleidingsniveau
  - Hoog inkomensniveau
  - Lage leeftijd
  - Kleine gezinsgrootte
  - Autochtoon of westers allochtoon

Er bestaat verschillende groepen *gentrifiers*, waardoor niet elk kenmerk even zwaar weegt per groep. De drie groepen *gentrifiers* zijn:

- Werknemers in culturele sectoren
- Hoogopgeleide werknemers in kennisintensieve sectoren
- Studenten

Voor de werknemers in culturele sectoren is een hoog opleidings- en inkomensniveau niet noodzakelijk, deze kenmerken gelden vooral voor werknemers in kennisintensieve sectoren. De lage leeftijd is met name terug te zien bij de studenten. Studenten hebben over het algemeen geen hoog inkomen en zijn nog bezig met het behalen van een hoog opleidingsniveau.

Het onderscheid in groepen *gentrifiers* is van belang omdat op basis van de theorie (Ley, 1996) blijkt dat er verschillende woonvoorkeuren bestaan bij elk van de groepen. De werknemers in culturele sectoren zijn de eerste groep *gentrifiers* in een buurt. Zij worden hoofdzakelijk aangetrokken door de sociale en culturele diversiteit in een buurt en de beschikbaarheid van woningen. De hoogopgeleide werknemers in kennisintensieve sectoren volgen deze eerste groep op en worden aangetrokken door het investeringspotentieel van woningen en het aantrekkelijke imago van bepaalde buurten. Voor studenten geldt hoofdzakelijk de beschikbaarheid van relatief voordelige woningen. Voor alle drie de *gentrifier*-groepen geldt daarnaast dat de centrale ligging en de aanwezigheid van voorzieningen van belang is.

Door verschillende stedelijke kenmerken hebben *gentrifiers* voorkeur voor bepaalde steden (zie volgend punt). Verder hebben ze een wens naar bepaalde stedelijke omgevingskenmerken en een voorkeur voor bepaalde buurten (die ontstaat zowel direct door buurtkenmerken als indirect door het woningaanbod en de wens voor bepaalde stedelijke kenmerken). In het conceptueel model is dit weergegeven.



- De ‘Voorkeur voor bepaalde steden’ ontstaat door twee kenmerken:
  - De dominantie van kennisintensieve en/ of culturele sectoren
  - De aanwezigheid van aantrekkelijke voorzieningen

Deze voorkeur voor bepaalde steden onder *gentrifiers* draagt direct bij aan een toename van *gentrifiers* in steden met een dominantie van kennisintensieve en/of culturele sectoren en de aanwezigheid van aantrekkelijke voorzieningen. Als gevolg van deze toename ontstaat gentrification en studentification in deze steden. Amsterdam voldoet aan deze kenmerken, waardoor gentrification en studentification in de stad wordt verwacht.

- De ‘Wens naar stedelijke omgevingskenmerken’ bestaat uit verschillende stedelijke omgevingskenmerken. Voor alle drie de groepen *gentrifiers* geldt dat de aanwezigheid en nabijheid van voorzieningen van belang is. Deze voorzieningen kunnen zowel in de buurt als daar buiten gepositioneerd zijn. De voorzieningen dragen bij aan een bepaalde stedelijke levensstijl. Voor de groep werknemers in culturele sectoren is de verwerping van de massamarkt en als gevolg daarvan een stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door culturele en sociale diversiteit van belang. Voor de groep hoogopgeleide werknemers in kennisintensieve sectoren is de aanwezigheid van bewoners met een vergelijkbare (hoge) sociaaleconomische positie van belang.

Door de wens tot nabijheid van bepaalde voorzieningen ontstaat er een voorkeur een voorkeur voor buurten waarin deze voorzieningen zijn gelegen of buurten die vlakbij de voorzieningen liggen. Verder bestaat er onder de groep werknemers uit de culturele sector een voorkeur voor buurten met een sociale of culturele diversiteit. Bij de groep hoogopgeleide werknemers ontstaat een voorkeur voor buurten met bewoners met een vergelijkbare (hoge) sociaaleconomische positie. Bij studenten speelt dit mogelijk ook een rol. Zij hebben mogelijk een voorkeur voor buurten waar meer studenten woonachtig zijn.

- De wens naar stedelijke omgevingskenmerken bij *gentrifiers* leidt tot een waardering en gebruik van bepaalde stedelijke- en buurtvoorzieningen. Volgens de theorie bestaat er onder *gentrifiers* een hoge waardering van de voorzieningen, hoewel dit niet altijd terug te zien is in het gebruik ervan.
- ‘Kenmerken van de particuliere huursector’ maken de sector aantrekkelijk voor *gentrifiers*: centrale locatie van de woningen, makkelijke toegang zonder wachttijd, geen inkomensbeperkingen, divers woningaanbod. De andere twee sectoren zijn minder toegankelijk door enkele restricties. Voor de sociale huursector zijn dit de wachttijd voor een (geschikte) woning en de inkomensrestricties. In de koopsector zijn het de hoge kosten die met een koopwoning gepaard gaan en de langdurige verbintenis aan de koopwoning die hierdoor ontstaat. Hierdoor huisvest de koopsector met name stabiele huishoudens, met een relatief hoog inkomen die niet verhuisgeneigd zijn (Mulder & Hooimeijer, 1999). Het gevolg hiervan is dat hoofdzakelijk oudere huishoudens met een hoog inkomen woonachtig zijn in de koopsector, waardoor de koopsector pas een rol speelt in latere fasen van gentrification.

Doordat particuliere huurwoningen niet evenredig over de stad verdeeld zijn, ontstaat er onder *gentrifiers* een voorkeur voor buurten waarin een groot aandeel particuliere huurwoningen aanwezig is. Daarnaast zal er door de aantrekkelijke kenmerken van de particuliere huurwoningen voor *gentrifiers* gentrification en studentification ontstaan in de particuliere huursector als geheel. De woningen zullen door hun aantrekkelijke kenmerken hoofdzakelijk bewoond worden door huishoudens die tot de *gentrifiers* kunnen worden gerekend.

Enkele kenmerken van de particuliere huursector zorgen er ook voor dat de sector een tijdelijke en opstapfunctie heeft. Hierbij gaat het om de makkelijke toegang zonder wachttijd, geen inkomensbeperkingen, maar ook negatieve fysieke woningkenmerken zoals de kleine woningen en slechte onderhoudsstaat of een te hoge huurprijs.

- De ‘Voorkeur voor bepaalde buurten’ onder *gentrifiers* en studenten ontstaat door het woningaanbod in een buurt en de wens naar bepaalde stedelijke omgevingskenmerken. Hierbij is de verwachting dat met name de particuliere huursector in trek is bij nieuwe *gentrifiers* en studenten in de stad, als gevolg van de eerder omschreven kenmerken. Doordat de particuliere huursector in bepaalde buurten een groter deel van de woningvoorraad uitmaakt dan in andere buurten, is de verwachting dat er verschil bestaat in aantrekkelijkheid van de buurten bij *gentrifiers* en studenten. Buurten waarin de particuliere huursector domineert zullen de voorkeur krijgen boven andere buurten bij deze groepen. Hierbij moet echter wel een onderscheid worden gemaakt naar type *gentrifier*. Hoogopgeleide kenniswerkers hebben over het algemeen een hoger inkomen dan werknemers in culturele sectoren en studenten, waardoor eerstgenoemde groep mogelijk in andere, duurere buurten terecht zullen komen.

Naast het woningaanbod zijn de eerder omschreven stedelijke omgevingskenmerken in een buurt van belang. Ook hierbij is een onderscheid in type *gentrifier* te maken. Hoogopgeleide kenniswerkers en studenten hechten naar verwachting meer waarde aan buurten bewoond door mensen met een soortgelijke sociaaleconomische positie. Werknemers in culturele sectoren worden echter aangetrokken door de sociale en culturele diversiteit in een buurt, waardoor de twee groepen *gentrifiers* in andere buurten terecht komen. Ook de aanwezigheid van buurtvoorzieningen die meer aansluiten bij de levensstijl van een van de twee groepen *gentrifiers* zullen hieraan bijdragen.

Op basis van de variabelen ‘Kenmerken particuliere huursector’ en ‘Wens naar stedelijke omgevingskenmerken’ ontstaat er een verschillende voorkeur voor bepaalde buurten bij hoogopgeleide kenniswerkers en werknemers in culturele sectoren.

- Tot slot zijn er enkele restricties die het ontstaan van gentrification in de particuliere huursector mogelijk voorkomen, dan wel beperken. Deze restricties ontstaan door de wet- en regelgeving op de Nederlandse woningmarkt.
  - *Woningwaarderingstelsel*  
Door dit stelsel is er een gebonden maximale huurprijs voor een woning. Hierdoor kan de prijs niet blijven stijgen bij een toenemende vraag, waardoor de woningen toegankelijk blijven voor lagere inkomensgroepen en non-*gentrifiers*. Een uitzondering zijn woningen in de vrije sector (boven de 142-punten grens), waarin de

maximale huurprijs niet gebonden is, waardoor bepaalde woningen alleen toegankelijk worden voor huishoudens met hoge inkomens (bijvoorbeeld *gentrifiers*).

- *Splitsingsbeleid*

Als gevolg van dit beleid worden particuliere huurwoningen verkocht, waardoor de voorraad afneemt. Hierdoor kunnen minder *gentrifiers* toestromen tot de particuliere huursector. De toestroom van *gentrifiers* kan te beperkt worden om te spreken van een gentrification. Aan de andere kant leidt het splitsingsbeleid tot een kwaliteitsverbetering van de particuliere huurwoningen. Hierdoor worden deze woningen aantrekkelijker voor *gentrifiers*, wat positief kan werken voor gentrification.

De verwachting is dat de particuliere huursector een opstapfunctie heeft in het gentrificationproces, waarna huishoudens uit deze sector de overstap maken naar de koopsector. De koopsector speelt pas een rol in een latere fase van gentrification, voor de gevestigde *gentrifier* die voorheen al in Amsterdam woonde.

In de master thesis staat de particuliere huursector centraal, waardoor het conceptueel model toegepast is op deze sector. Een soortgelijk model kan echter toepast worden op de koopsector, om gentrification in de koopsector te onderzoeken. Andere factoren zijn van belang voor de koopsector, waardoor het gentrificationproces zich mogelijk op een andere manier voltrekt in deze sector. Aanvullende onderzoek kan dit uitwijzen.

# 3. Methodologie en operationalisering

In dit hoofdstuk wordt de methodologie en de operationalisering van het onderzoek besproken en beargumenteerd. De operationalisering mondt uit in hypothesen die in de hoofdstuk 5 worden bevestigd, dan wel weerlegd. Als eerste worden de onderzoeksstrategie en -ontwerp behandeld (paragraaf 3.1), waarna de operationalisering volgt (paragraaf 3.2). De operationalisering wordt per deelvraag uitgewerkt in enkele hypothesen.

## 3.1 Onderzoeksstrategie en -ontwerp

Het onderzoek naar gentrification binnen de particuliere huursector van Amsterdam wordt gedaan vanuit een kwantitatieve onderzoeksstrategie. Binnen deze onderzoeksstrategie staan cijfers centraal bij het verzamelen en analyseren van data. Een ander belangrijk kenmerk van kwantitatief onderzoek is de deductieve benadering van de relatie tussen theorie en onderzoek, waarbij het accent wordt gelegd op het testen van theorieën. Binnen een deductieve benadering worden vanuit de theorie hypothesen opgesteld, die vervolgens in de empirische werkelijkheid worden getoetst. De theorie staat dus aan de basis van het onderzoek. Kwantitatief onderzoek kent nog twee andere onderscheidende elementen. Ten eerste, de toepassing van de gebruiken en normen van het natuurwetenschappelijk model, in het bijzonder positivisme. Ten tweede omarmt dit soort onderzoek een visie op de sociale werkelijkheid als een externe, objectieve werkelijkheid (Bryman, 2008, p.9,22). Met name het eerste kenmerk van kwantitatief onderzoek is van belang voor de keuze van deze onderzoeksstrategie. Er bestaan al talloze theorieën over gentrification en, hoewel in mindere mate, studentification. De ontwikkeling van nieuwe theorieën (een belangrijk uitgangspunt van kwalitatief onderzoek (Bryman, 2008, p.22)) over deze verschijnselen is dus van minder groot belang. Het testen van de theorieën van verschillende onderdelen aan de empirische werkelijkheid, hier de functie van de particuliere huursector als onderdeel van de Amsterdamse woningmarkt, is het uitgangspunt van het onderzoek. Hiervoor is kwantitatief onderzoek de meest geschikte onderzoeksstrategie.

Het onderzoeksontwerp van de studie is *cross-sectional* en longitudinaal van aard. De keuze voor een van de twee onderzoeksontwerpen is afhankelijk van de deelvraag. Een *cross-sectional* ontwerp heeft een aantal kernelementen. De dataverzameling is gebaseerd op meer dan één onderzoeksobject, verzameld op één enkel tijdstip en bestaande uit cijfermatige of telbare eenheden, die vervolgens worden getoetst op statistische samenhang. Het meest bekende voorbeeld van een onderzoeksmethode, gebaseerd op een *cross-sectional* ontwerp is de enquête. Maar ook gestructureerde observaties, inhoudsanalyses, officiële statistieken en dagboekanalyses behoren hiertoe (Bryman, 2008, p.44).

Een longitudinaal onderzoeksontwerp lijkt sterk op een *cross-sectional* onderzoeksontwerp, met het verschil dat er bij het eerstgenoemde ontwerp een tijdsdimensie aanwezig is. Vaak wordt dit soort onderzoek uitgevoerd met behulp van enquêtes, die in de tijd worden herhaald. Door de aanwezigheid van een tijdsvariabele kan er iets worden gezegd over de ontwikkeling van een verschijnsel (Bryman, 2008, p.49).

Hieronder zijn de deelvragen nogmaals weergegeven:

1. *Hoe heeft de particuliere huursector van Amsterdam zich ontwikkeld en hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de ontwikkeling van de andere woningmarktsectoren?*
2. *In hoeverre is er een toename van studenten en hoogopgeleide starters in de particuliere huursector en in hoeverre passen de bewonerskenmerken van particuliere huurders in het profiel van de gentrifier?*
3. *Welke kenmerken van de stad, de buurt, de particuliere huursector en van de specifieke particuliere huurwoning zijn van belang bij de woningkeuze en is de stad, de buurt of de particuliere huurwoning de belangrijkste factor in de keuze?*
4. *In hoeverre bestaan er verschillen in huurprijs en kenmerken van particuliere huurwoningen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?*
5. *Op welke manier past de huidige particuliere huurwoning en de keuze voor een buurt in de levenslooptrajecten van huurders en in hoeverre bestaan hierin verschillen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?*
6. *Welk perspectief hebben de particuliere huurders, met betrekking tot verwachte woonduur, verwachte investeringen, woonwensen en locatie en in hoeverre bestaat hierin verschil tussen buurten?*
7. *In hoeverre bestaat er een verschil in het belang en gebruik van de voorzieningen in de buurt en het belang en gebruik van de voorzieningen in de stad voor de bewoners van de particuliere huursector en waaruit bestaat dit verschil?*

De ontwikkeling van de particuliere huursector van Amsterdam staat centraal in deelvraag 1 en 2. Voor de beantwoording van deze deelvragen wordt gebruik gemaakt van een longitudinaal onderzoeksontwerp, gebaseerd op bestaande statistieken. Het gebruiken van bestaande statistieken, waarbij de onderzoeker geen deelname heeft genomen aan de gegevensverzameling, wordt een secundaire analyse genoemd. Secundaire analyses hebben enkele voordelen: het bespaart tijd en geld, omdat de gegevens niet meer verzameld hoeven te worden; de databestanden zijn over het algemeen van een hoge kwaliteit; er zijn mogelijkheden voor longitudinale analyses; door de grootte van de databestanden kunnen vaak behoorlijke subgroepen worden onderscheiden. Ook zijn er enkele nadelen aan dit soort onderzoek verbonden: gebrek aan bekendheid met de gegevens, de complexiteit van de databestanden, geen controle over de kwaliteit van de databestanden en de mogelijkheid van afwezigheid van belangrijke variabelen voor het eigen onderzoek (Bryman, 2008, p.296-298,300). Deelvraag 3 tot en met 7 zijn beantwoord met behulp van een enquête, een voorbeeld van een *cross-sectional* onderzoeksontwerp.

## **3.2 Operationalisering**

### **3.2.1 Onderzoeksgebied**

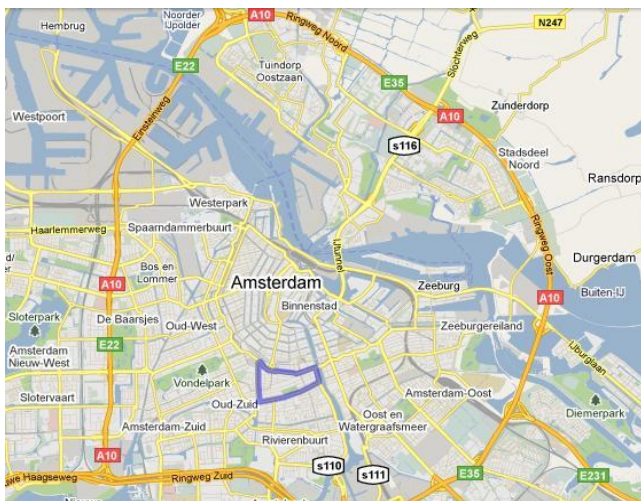
Gentrification is een proces dat zich niet gelijkmatig afspeelt in een stad. Binnen een stad bestaan zowel gebieden die een proces van gentrification ondervinden als gebieden die verslechteren. Het is daarom lastig om het gentrification proces af te leiden uit cijfers van de stad als geheel. Als de schaal van het onderzoek te groot wordt, middelen veranderingen in verschillende buurten elkaar uit. Maar deze veranderingen kunnen wel worden vastgesteld, en meer accuraat worden gemeten, op het

buurtniveau (Marcuse, 1986, p.339; Musterd & Ostendorf, 2003, p.183-184). Om deze reden is ook in dit onderzoek gekozen om gentrification te analyseren op buurtniveau. Door het onderzoek uit te voeren op buurtniveau kan ook de invloed van de buurt bij de keuze voor een particuliere huurwoning en binnen het gentrificationproces worden geanalyseerd. Voor het onderzoek zijn twee wijken gekozen. De ene wijk (Oude Pijp) bevindt zich in een ver gevorderd stadium van gentrification (Boer, 2005, p.52-57), terwijl er in de andere wijk (Indische Buurt West) slechts in beperkte mate kenmerken van gentrification te vinden zijn (Oudenampsen, 2005, p.15-16). De vraag is hoe het gentrificationproces zich ontvouwt en wat de gevolgen ervan zijn. Dit is voor de Indische Buurt West nog niet zo duidelijk te beantwoorden als voor de Oude Pijp. Hieronder worden beide wijken geïntroduceerd.

### Oude Pijp

De Oude Pijp is gelegen in het noordoosten van stadsdeel Zuid, grenzend aan het centrum van Amsterdam. De buurt wordt begrensd door de Ruysdaelkade in het westen, de Stadhouderskade in het noorden, de Amstel dijk in het oosten en de Ceintuurbaan en het Sarphatipark in het zuiden (figuur 3.1).

**Figuur 3.1: Locatie van de Oude Pijp**



Bron: Google Maps, 2011a



De Oude Pijp is een oude buurt en kent relatief veel kleine woningen. De wijk was in trek bij studenten en starters vanwege de gunstige woningprijzen. Deze woningprijzen zijn echter sterk gestegen, maar de aantrekkingskracht op studenten en starters is nog aanwezig. De wijk heeft zijn aantrekkelijkheid onder andere te danken aan de ligging ten opzichte van het centrum en de horeca- en winkelgelegenheden in de buurt. De verwachting is dat de wijk zijn aantrekkelijkheid blijft behouden en het nieuwe centrum van Amsterdam wordt. Dit zal met name jonge, autochtone nieuwkomers in Amsterdam aantrekken, met een baan in de stad en een bovengemiddeld inkomen. De ontwikkeling die de buurt de afgelopen 25 jaar heeft doorgemaakt kan worden gezien als een schoolvoorbeeld van de gentrification die zich in Amsterdam heeft voltrokken. De oorspronkelijke bewoners hebben plaatsgemaakt voor nieuwe bewoners. Eerst waren dit hoofdzakelijk studenten, tegenwoordig verhuizen er ook veel hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt naar de wijk. Verschillende factoren (centrale ligging, hoge dichtheid, sterke functiemenging en kleinschalige diversiteit) zorgen verder voor een sterke identiteit van de wijk. Momenteel kan de wijk gezien

worden als 'starterswijk'. Voor dit onderzoek is het aandeel particuliere huurwoningen van belang. In de Oude Pijp ligt dit aandeel met 48% van de totale woningvoorraad boven het stadsdeelgemiddelde van 42% (Gemeente Amsterdam, 2009, p.7-9).

In tabel 3.1 staan enkele kerncijfers van de wijk, afgezet tegen het Amsterdams en Nederlands gemiddelde. Uit de gegevens blijkt dat de wijk een relatief jonge bevolkingsopbouw kent, met een oververtegenwoordiging van 15-24 jarigen en 25-44 jarigen. De jongste bevolkingsgroep (tot 14 jaar) en de oudste bevolkingsgroepen (ouder dan 45 jaar) zijn ondervertegenwoordigd in de wijk, vergeleken met Amsterdam en Nederland. Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt ver onder het Amsterdams gemiddelde, maar boven het landelijke gemiddelde. Verder is er in de buurt een groot aandeel eenpersoonshuishoudens te vinden (bijna 70%), meer dan in Amsterdam als geheel (55%) en in Nederland (36%). Dit heeft ook invloed op de gemiddelde huishoudengrootte. Met 1,5 personen per huishouden zijn de huishoudens in de Oude Pijp kleiner dan de huishoudens in Amsterdam (1,9) en Nederland (2,2). Het gemiddeld inkomen in de wijk is relatief hoog, hoger dan het Amsterdams en nationale gemiddelde. Ook de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk ligt hoger dan het Amsterdams en Nederlands gemiddelde.

**Tabel 3.1: Kerncijfers Oude Pijp, Amsterdam, Nederland**

		Oude Pijp	Amsterdams gemiddelde	Landelijk gemiddelde
Bevolking (2010)	Aantal inwoners	13.770		
	0-14 jaar	10 %	16 %	18 %
	15-24 jaar	15 %	13 %	12 %
	25-44 jaar	48 %	36 %	27 %
	45-64 jaar	22 %	25 %	28 %
	65+	6 %	11 %	15 %
	Niet-westers	18 %	35 %	11 %
Huishoudens (2010)	Eenpersoons	69 %	55 %	36 %
	Zonder kinderen	19 %	19 %	30 %
	Met kinderen	13 %	25 %	34 %
	Gem. grootte	1,5	1,9	2,2
Inkomen (2007)	Gem. inkomen	€ 19.800,-	€ 15.100,-	€ 18.600,-
	Laag inkomen	39 %		40 %
	Hoog inkomen	22 %		20 %
Woningen	Gemiddelde WOZ-waarde (2009)	€ 276.000,-	€ 257.000,-	€ 241.000,-
	Huur (2005)	82 %	76 <sup>1</sup> %	45 %
	Koop (2005)	18 %	24 <sup>1</sup> %	55 %

**Bron: CBS, 2011; Gemeente Amsterdam, 2011a, p.26,31,38,88,176,182**

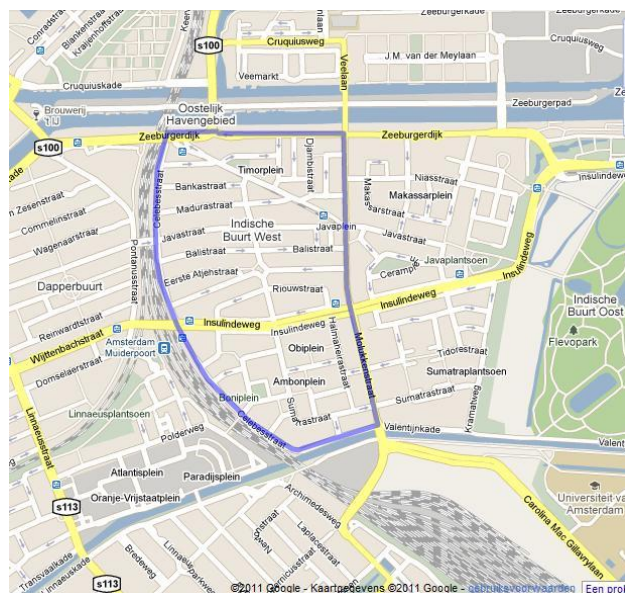
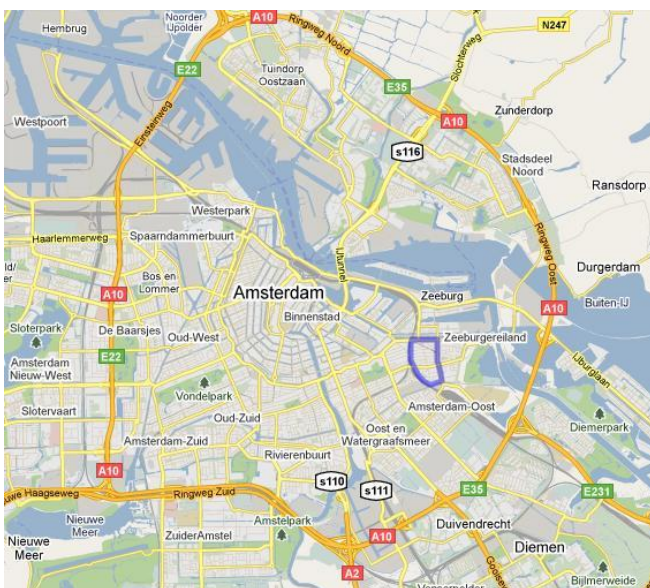
Zie bijlage VI voor een sfeerimpressie van de buurt.

### Indische Buurt West

De Indische Buurt West ligt in het stadsdeel Oost. De buurt vormt samen met de Indische Buurt Oost de Indische Buurt. De buurt wordt begrensd door de Zeeburgerdijk in het noorden, de Molukkenstraat en het Javaplein in het oosten, de Valentijnkade in het zuiden en de Celebesstraat in het westen (figuur 3.2). De buurt is aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw gebouwd als arbeidersbuurt, om de enorme toestroom van havenarbeiders naar de stad te kunnen opvangen (KEI, 2011a).

In de wijk is een sterke etnische bevolkingsmix te vinden. 53% van de inwoners is van niet-westerse afkomst (tabel 3.2). Een onderzoek naar de kansen voor de Amsterdamse woningbouw categoriseert de wijk als 'stedelijk-rand'. Kenmerken voor deze stedelijke categorie is een minder groot aandeel hoogopgeleiden, minder recent gevestigden en minder gewild dan de centrumgebieden van de stad. Toch zijn deze wijken nog altijd duurder (per m<sup>2</sup>) dan de buitenwijken. Een kenmerk voor de Indische Buurt is dat kansrijke jongeren en kansarme gezinnen naast elkaar leven. Verder wordt er gesteld dat de buurt kansrijk is bij een jong stedelijk publiek, maar nog niet dezelfde aantrekkingskracht heeft als andere dynamische en gevestigde stedelijke gebieden (RIGO, 2010, p.37,42). Er zijn wel kansen in de Indische Buurt West om een volwaardig gentrificatieproces te laten ontvouwen, maar, voor zover al begonnen, is dit nu nog niet het geval. Ondanks nieuwe ontwikkelingen in de wijk, zijn er ook enkele problemen die toenemen. Zo is de werkloosheid in de wijk hoog en een deel van de etnische minderheden heeft taalproblemen (Engelsdorp Gastelaars, 2003, p.302). In 2007 behoorde de wijk tot een van de 40 Vogelarijken; aandachtswijken waar de kwaliteit van de leefomgeving achterblijft bij die van andere wijken (Rijksoverheid, 2012).

**Figuur 3.2: Locatie van de Indische Buurt West**



**Bron: Google Maps, 2011b**

Om de slechte positie van de wijk te verbeteren, is in de Indische Buurt West de laatste jaren een grootschalig vernieuwingstraject in gang gezet. Er zijn behoorlijke investeringen gedaan, wat heeft geleid tot positieve ontwikkelingen in de bevolkingsamenstelling, voorzieningen en de leefbaarheids- en veiligheidscijfers. De buurt is in verandering, enkele positieve punten van de wijk zijn de vitaliteit, en de potentie en gunstige ligging om aan te sluiten bij de stedelijke dynamiek. Toch bestaan er ook nog enkele fikse problemen in de wijk, met name op het sociale vlak (Gemeente Amsterdam, 2007, p.2). Een belangrijk onderdeel van de buurtvernieuwing is de verbetering van de



kwaliteit van de woningen. Daarnaast moet er meer variatie komen in de woningvoorraad. Er is behoefte aan grotere woningen voor gezinnen, meer woningen voor senioren en mensen met een beperking. Maar er is ook vraag naar meer woningen voor jongeren en een groter aanbod van koopwoningen en huurwoningen in de duurdere, vrije sector (Stadsdeel Oost, 2010). Dit laatste duidt mogelijk op de start van een gentrification proces.

De verandering van de woningvoorraad is in onderstaande tabel weergegeven.

**Tabel 3.2: Veranderingen in de woningvoorraad Indische Buurt, 2000-2010**

Woningvoorraad	2000		2005		2010	
Sociale huur	10.500	93,0%	9.840	85,0%	8.050	70,0%
Overige huur	400	3,5%	650	6,0%	1.150	10,0%
Koop	400	3,5%	1.110	10,0%	2.300	20,0%
Totaal	11.300	100,0%	11.600	100,0%	11.500	100,0%

**Bron: KEI, 2011a**

De buurtvernieuwing heeft ook gezorgd voor een toegenomen variatie van voorzieningen. Het belangrijkste winkelgebied van de wijk, de Javastraat, kreeg een mediterrane uitstraling en op het Javaplein is een bibliotheek en restaurant gekomen (KEI, 2011a). Een voormalig schoolgebouw van 12.000m<sup>2</sup> aan het Timorplein is grondig gerestaureerd en omgebouwd ter huisvesting van nieuwe voorzieningen. In het gebouw bevinden zich nu een StayOkay hostel, een bioscoop, theater, bar, restaurant van Kriterion en vergader- en conferentiezalen van het IIRE (KEI, 2011b).

De toename van woningen in de duurdere sectoren (particuliere huur en koop) en de toename van voorzieningen lijken te duiden op de start van een gentrification proces in de wijk. Deze ontwikkelingen zijn gaan echter niet onopgemerkt voorbij en er is ook een tegengeluid te horen met betrekking tot de ontwikkelingen in de wijk. De Wit en Flintoff (2010) waarschuwen tegen het 'veryuppen' van de wijk. Door de komst van hippe cafés, koopwoningen en tijdelijke studentenhuizen zouden de huidige bewoners de wijk moeten verlaten en betaalbare huurwoningen verdwijnen. Ze stellen verder dat de Indische Buurt West een zichtbaar voorbeeld is van gentrification, maar dat dit kritisch moet worden beschouwd (De Wit & Flintoff, 2010, p.3,20).

In tabel 3.3 staan enkele kerncijfers van de wijk, afgezet tegen de Amsterdamse en Nederlandse gemiddelden. De wijk kent een hoger bevolkingsaandeel in de leeftijdsgroepen 15-24 jaar en 25-44 jaar, in vergelijking met Amsterdam en Nederland. Ook het aandeel niet-westerse allochtonen ligt een stuk hoger. Verder blijkt dat de wijk voor het grootste gedeelte bestaat uit eenpersoonshuishoudens en dat het aandeel van deze huishoudenscategorie hoger ligt dan in Amsterdam en Nederland als geheel. Het gemiddeld inkomen in de wijk ligt net boven het Amsterdams gemiddelde, maar een stuk lager dan het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk blijft wel achter bij het Amsterdams en Nederlands gemiddelde. Tot slot blijkt uit deze gegevens dat er een groot aandeel huurwoningen in de wijk is. Deze gegevens dateren echter uit 2005. Een betere indicatie blijkt uit tabel 3.2.

Zie bijlage V voor een sfeerimpressie van de buurt.

**Tabel 3.3: Kerncijfers Indische Buurt West, Amsterdam, Nederland**

		Indische Buurt West	Amsterdams gemiddelde	Landelijk gemiddelde
Bevolking (2010)	Aantal inwoners	12.055		
	0-14 jaar	15 %	16 %	18 %
	15-24 jaar	14 %	13 %	12 %
	25-44 jaar	43 %	36 %	27 %
	45-64 jaar	21 %	25 %	28 %
	65+	7 %	11 %	15 %
	Niet-westers	53 %	35 %	11 %
Huishoudens (2010)	Eenpersoons	60 %	55 %	36 %
	Zonder kinderen	18 %	19 %	30 %
	Met kinderen	22 %	25 %	34 %
	Gem. grootte	1,8	1,9	2,2
Inkomen (2007)	Gem. inkomen	€ 15.500,-	€ 15.100,-	€ 18.600,-
	Laag inkomen	49 %		40 %
	Hoog inkomen	9 %		20 %
Woningen	Gemiddelde WOZ- waarde (2009)	€ 196.000	€ 257.000,-	€ 241.000,-
	Huur (2005)	90 %	76 <sup>1</sup> %	45 %
	Koop (2005)	10 %	24 <sup>1</sup> %	55 %

**Bron: CBS, 2011; Gemeente Amsterdam, 2011a, p.26,31,38,88,176,182**

### 3.2.2. Onderzoekseenheden

Het onderzoek richt zich op de bewoners van de particuliere huursector van Amsterdam. In 2009 bestond de particuliere huursector uit 84.740 woningen, gelijk aan 21,8% van de Amsterdamse woningvoorraad (Gemeente Amsterdam, 2010, p.15). Meer specifiek is er aandacht voor de hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt en studenten woonachtig in een particuliere huurwoning.

Het ministerie van VROM definieert 'starters' als huishoudens die voorheen niet zelfstandig woonden (vooral inwonend bij ouders of in een studentenwoning) (VROM, 2007, p.22). Hierin ligt een belangrijk verschil met de woonsituatie van veel (maar niet alle!) studenten, aangezien studentenwoningen niet als zelfstandig worden aangemerkt. Tot de onderzoeksgroep hoogopgeleide starters behoren afgestudeerden aan een hbo- of wo-instelling binnen of buiten Amsterdam, die woonachtig zijn in een particuliere huurwoning in Amsterdam. Deze groep mensen woont op dit moment in hun eerste zelfstandige woning.

Onder studenten vallen alle inwoners die ingeschreven staan bij een instelling in het hoger onderwijs, zowel op hbo-niveau als wo-niveau. In het collegejaar 2009/10 stonden er in totaal 46.248 studenten ingeschreven aan de verschillende hoger onderwijs instellingen<sup>1</sup> van Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2011b). Het aandeel studenten dat ingeschreven stond bij een van de twee universiteiten van de stad (Universiteit van Amsterdam en de Vrije Universiteit) lag met 53.562 personen nog wat hoger (gemeente Amsterdam, 2011c). Samengenomen zou dit betekenen dat de stad Amsterdam educatie verleent aan een kleine 100.000 inwoners. Het is echter de vraag of het werkelijke aantal studenten echt zo hoog ligt, aangezien er ook zaken als tweede studies en

<sup>1</sup> Gerrit Rietveld Academie Amsterdam, Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten, Hogeschool van Amsterdam en Interconfessionele Pabo Amsterdam / Alkmaar

onrechtmatige inschrijvingen (bijvoorbeeld om in aanmerking te komen voor bepaalde huisvesting) bestaan. Toch geven de cijfers wel een indicatie van de studentenpopulatie in Amsterdam. Deze cijfers ondervangen echter niet de beoogde onderzoeksgroep, aangezien een behoorlijk aandeel studenten buiten Amsterdam woonachtig is. Uit gemeentelijke cijfers blijkt dat een kleine veertig procent van de eerstejaars studenten in Amsterdam komt wonen. In de jaren erop loopt dit aandeel op naar tachtig procent (Nul20, 2011). Van deze groep betreft een deel een woning in de particuliere huursector.

Door de gekozen onderzoeks aanpak is het echter niet mogelijk om deze twee groepen bij voorbaat te onderscheiden. Doordat deze twee groepen oververtegenwoordigd zijn in de particuliere huursector, is de verwachting wel dat dit ook uit het onderzoek naar voren komt. Uit de onderzoeksresultaten kunnen dan uitspraken worden gedaan over de woonkenmerken van deze groepen. De verwachting is dat dit duidelijker naar voren komt in de steekproef in de Oude Pijp dan in de Indische Buurt West, omdat het gentrificatie proces in eerstgenoemde wijk al in een verder gevorderd stadium is, waardoor er meer hoogopgeleide starters en waarschijnlijk ook meer studenten in de wijk wonen. Naast conclusies over de hoogopgeleide starters en studenten worden er ook conclusies getrokken over de particuliere huursector als geheel.

### **3.2.3. Operationalisering deelvragen**

De beantwoording van hoofdvraag 1 en 2 wordt gedaan met behulp van de Wonen in Amsterdam-databestanden. Deze databestanden zijn tot stand gekomen door woningmarktonderzoeken van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam.

#### *Wonen in Amsterdam (WiA)*

Het onderzoek Wonen in Amsterdam is een tweejaarlijks onderzoek, dat voor het eerst plaatsvond in 1995. In dat jaar werd het onderzoek gestart onder ongeveer 6.600 Amsterdammers, met als belangrijkste doel de omvang van de goedkope huurvoorraad en het aantal Amsterdammers met een laag inkomen in de gaten houden. De laatste versies van het onderzoek bieden inzicht in een rijkere hoeveelheid onderwerpen, zoals woonlasten, inkomen, leefbaarheid, tevredenheid met de sociale en fysieke woonomgeving en verhuis- en woonwensen. Ook zijn de enquêtes verspreid onder een steeds grotere groep inwoners, in 2007 heeft één op de vijf huishoudens van Amsterdam een enquête ontvangen. Het aantal respondenten lag in dat jaar op 19.500. Dit maakt WiA het grootste steekproefonderzoek in Amsterdam. Door zoveel mogelijk met dezelfde vragenlijsten te werken, kunnen de uitkomsten van de onderzoeken goed met elkaar worden vergeleken (Gemeente Amsterdam, 2008b, p.7,9,11). Door gebruik te maken van de databestanden van de WiA-onderzoeken, kan de ontwikkeling van de particuliere huursector worden geanalyseerd. Door verschillende variabelen uit de databestanden (met betrekking tot woning- en persoonskenmerken, huurprijzen en geografische locatie) te vergelijken kunnen deelvraag 1 en 2 worden beantwoord.

#### *Enquêtes*

De andere deelvragen worden beantwoord met behulp van een eigen enquête. Deze enquêtes zijn afgenomen in de, hierboven beschreven, wijken Oude Pijp en Indische Buurt West. De verspreiding van de enquêtes is gedaan via een adressenbestand van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Deze adresgegevens mogen voor specifieke doeleinden, zoals het afnemen van enquêtes, worden gebruikt. Het adressenbestand omvatte alle particuliere huurwoningen in de Oude Pijp (2576

adressen) en de Indische Buurt West (459 adressen). In eerste instantie was het idee om proportioneel gestratificeerde steekproef te trekken voor elk stratum (de twee wijken). Het voordeel hiervan is dat de uitkomsten direct generaliseerbaar zijn voor de hele populatie (De Vocht, 2005, p.105). Bij een steekproef van 400 huishoudens leverde dit een steekproef op van 340 huishoudens in de Oude Pijp en slechts 61 huishoudens in de Indische Buurt West. De verwachting was echter dat de respons niet heel hoog zou zijn, waardoor een steekproef van 61 huishoudens in de Indische Buurt West niet ideaal is in verband met de beoogde representativiteit. Als gevolg hiervan is de keuze gemaakt voor een niet-proportionele steekproef met gelijke allocatie. In dit geval wordt uit elk stratum een even grote steekproef getrokken, in dit geval een steekproef van 200 huishoudens per wijk. Hierdoor zijn, in theorie, alle steekproeven voldoende groot om betrouwbare uitspraken te doen (De Vocht, 2005, p.105-106). In de vergunningsplichtige voorraad zijn de enquêtes gericht aan de vergunninghouders van de woning. In de vrije sector (waar geen vergunning verplicht is), is de langst wonende bewoner geselecteerd.

In het vervolg is per deelvraag de operationalisering weergegeven. Aan de deelvragen die worden behandeld met behulp van het eigen onderzoek zijn hypothesen verbonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn onzeker, waardoor het opstellen van hypothesen enig houvast biedt. Over de ontwikkelingen die centraal staan in deelvraag 1 en 2 is meer bekend, wat het opstellen van hypothesen niet noodzakelijk maakt.

1. *Hoe heeft de particuliere huursector van Amsterdam zich ontwikkeld en hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de ontwikkeling van de andere woningmarktsectoren?*

In de analyse van de ontwikkeling van de particuliere huursector zijn verschillende kenmerken van belang. Allereerst zijn de kenmerken van de particuliere huurwoningen van belang. Een belangrijke indicator die kan bijdragen in het antwoord op de vraag of er gentrification of studentification heeft plaatsgevonden is de ontwikkeling van de huurprijs. Indien de huurprijs de afgelopen jaren is gestegen, duidt dit mogelijk op een toenemende vraag naar particuliere huurwoningen. Dit kan verband houden met een toenemende populariteit van het wonen in de stad in ruime zin en wonen in de particuliere huursector in enge zin. Het splitsingsbeleid heeft echter ook invloed op de huurprijsontwikkeling, o.a. door de afname van particuliere huurwoningen die hierdoor is ontstaan. Ook de locatie van particuliere huurwoningen is van belang. Een centrale locatie van de woningen is aantrekkelijk voor *gentrifiers* en studenten.

De ontwikkelingen in de particuliere huursector (huurprijs, grootte, aandeel) wordt vergeleken met de ontwikkelingen in de andere twee sectoren van de woningmarkt (sociale huursector en koopsector). Hierdoor kan worden bekeken of de onderscheiden ontwikkelingen uniek zijn voor de particuliere huursector of dat ze een algemene trend van de Amsterdamse woningmarkt weergeven.

2. *In hoeverre is er een toename van studenten en hoogopgeleide starters in de particuliere huursector en in hoeverre passen de bewonerskenmerken van particuliere huurders in het profiel van de gentrifier?*

Ook deze deelvraag wordt beantwoord met behulp van WiA-bestanden uit verschillende jaren. Met behulp van deze deelvraag kan worden geanalyseerd of er aan één van de basisvoorwaarden van gentrification en studentification in de particuliere huursector wordt voldaan (namelijk de

toename van studenten en hoogopgeleide werknemers in de particuliere huursector). Een meer gedetailleerd antwoord op de vraag wordt gegeven door onderscheid te maken tussen de verschillende prijssegmenten van de particuliere huursector. Hierdoor kan geanalyseerd worden of er verschil bestaat tussen de segmenten die in trek zijn bij studenten en hoogopgeleide starters en waarin dit verschil ligt (zie de volgende hoofdvraag voor een indeling in prijssegmenten).

Een analyse van de ontwikkeling van de bewoners van particuliere huurwoningen verschaft inzicht in de vraag wie er in de particuliere huursector wonen. Van belang bij een beschrijving van de inwoners zijn leeftijd, inkomen, gezinsgrootte en afkomst. Met behulp van deze variabelen kan worden geanalyseerd in hoeverre particuliere huurders in het profiel van de *gentrifier* passen.

3. *Welke kenmerken van de stad, de buurt, de particuliere huursector en van de specifieke particuliere huurwoning zijn van belang bij de woningkeuze en is de stad, de buurt of de particuliere huurwoning de belangrijkste factor in de keuze?*

Bij deze deelvraag wordt de mening van de bewoners van de particuliere huursector geanalyseerd.

Gentrification speelt zich af op verschillende plekken in Amsterdam. Over het algemeen is de stad aantrekkelijk voor *gentrifiers*. Het doel van deze deelvraag is achterhalen welke factoren de stad, de buurt, de particuliere huursector en de particuliere huurwoning aantrekkelijk maken.

In de enquête is gevraagd welke kenmerken het belangrijkste waren bij de keuze voor de particuliere huurwoning (stedelijke kenmerken, buurtkenmerken, kenmerken van de particuliere huursector of kenmerken van de specifieke particuliere huurwoning). Uit gemeentelijke onderzoeken (2006 en 2008a) is gebleken dat de particuliere huursector van Amsterdam verschillende kenmerken heeft die aantrekkelijk zijn voor *gentrifiers*. De verwachting is daardoor dat deze groep stadsbewoners terug zijn te vinden in de particuliere huursector.

Het onderzoek van de Gemeente Amsterdam uit 2006 heeft aangetoond dat *gentrifiers* worden aangetrokken door de concentratie van voorzieningen in de centrale delen van de stad. Deze voorzieningen hebben een positieve invloed op de sfeer en het imago in een stad. Naast de stedelijke voorzieningen en het imago van de stad maken ook sociale kenmerken een stad aantrekkelijk. Volgens de *gentrification cycle* van Ley (1996) wordt de eerste groep *gentrifiers* aangetrokken door de sociaal-culturele kenmerken van een stad. Daarnaast worden stadsbewoners in vroege levensfasen (studenten, starters) aangetrokken door de *situation*-kenmerken van Amsterdam, waaronder een woning in de buurt van vrienden (Mulder & Hooimeijer, 1999).

Hieruit volgt de verwachting dat drie groepen factoren het wonen in de stad aantrekkelijk maken:

- Voorzieningen in de stad (aanwezigheid van werk, educatieve voorzieningen, horecagelegenheden, culturele voorzieningen);
- Imago/uitstraling van de stad (stad voorziet in de gewenste levensstijl, de stad leeft, architectuur van de stad);
- Sociale kenmerken (vrienden/familie wonen in de stad, sociale samenstelling van de stad).

Aangezien gentrification zich voornamelijk in buurten afspeelt, is het interessant om te bekijken welke buurtfactoren een buurt aantrekkelijk maken. Ook hierbij wordt de *gentrification cycle* van Ley (1996) als theoretisch uitgangspunt genomen. Hierin worden twee groepen *gentrifiers* onderscheiden. De eerste groep *gentrifiers* in een gedevalueerde buurt bestaat voornamelijk uit werknemers in culturele sectoren en wordt aangetrokken door de sociale en culturele diversiteit in

een buurt en de beschikbaarheid van huizen. De tweede groep *gentrifiers*, die de eerste groep in de buurt opvolgt, heeft meer marktkracht en heeft meer aandacht voor het investeringspotentieel van de woning. De fysieke kenmerken van de buurt als geheel en van de woningen op zich zijn voor deze tweede groep belangrijk, net als de historie in oude buurten. Het uitgangspunt in dit onderzoek is dat de Indische Buurt West zich in een beginstadium van gentrification bevindt. Hierdoor is naar verwachting met name de eerste groep *gentrifiers* terug te vinden in de buurt. Deze particuliere huurders worden aangetrokken door de sociale en culturele kenmerken van de buurt. De Oude Pijp staat in dit onderzoek model voor een buurt in een meer gevorderd stadium van gentrification. Hierdoor zijn met name *gentrifiers* behorend tot de tweede groep woonachtig in de wijk. De fysieke kenmerken van de Oude Pijp hebben daardoor een belangrijke aantrekkingskracht op deze particuliere huurders in de buurt. Dit verschil tussen de twee wijken is naar verwachting significant. Verder is uit onderzoek van de gemeente Amsterdam (2006) gebleken dat voor *gentrifiers* de locatie van de woning van groter belang is dan aspecten van de woning zelf. Meer abstract, de *situation*-kenmerken zijn van groter belang dan de *site*-kenmerken (Mulder & Hooimeijer, 1999). Hieruit wordt verwacht dat de relatieve locatie van de buurt naar verwachting ook een belangrijke rol speelt bij de buurtkeuze. Op basis van deze theorieën zijn in het onderzoek de volgende groepen buurtfactoren onderscheiden:

- fysieke kenmerken (uitstraling van de buurt, architectuur, groenvoorzieningen, parkeergelegenheid);
- sociaal / culturele kenmerken (sociale samenstelling van de buurt, sociaal/culturele mix of juist veel soortgelijke bewoners, voorziet in de wens naar een stedelijke levensstijl, aanbod van culturele voorzieningen in de buurt);
- Relatieve locatie (afstand tot het werk, educatieve voorzieningen, centrum of openbaar vervoer, vrienden en familie);
- Overige kenmerken (aanbod van winkelvoorzieningen, aanbod van horecagelegenheden)

Volgens Davidson & Lees (2005) bestaat gentrification uit vier kernelementen: 1. de herinvestering van kapitaal; 2. de sociale opwaardering van een locatie door toetredende bevolkingsgroepen met een hoog inkomen; 3. verandering van het landschap; 4. directe of indirecte verplaatsing van bevolkingsgroepen met een laag inkomen. In het onderzoek wordt geanalyseerd of de bewoners het gevoel hebben dat enkele van deze veranderingen in hun buurt plaatsvinden, welke veranderingen dit zijn en hoe zij dit waarderen.

Naast buurtkenmerken en -veranderingen hebben de bewoners ook de keuze voor de particuliere huursector gemaakt. In de enquête wordt gevraagd naar de redenen voor deze keuze. Uitgangspunt hierbij is dat de keuze voor de particuliere huursector zowel kan ontstaan door een beperkte mogelijkheid voor een woning in een andere sector (als gevolg van een beperking op micro- of macroniveau, respectievelijk een *restriction* of een *constraint* in de theorie van Mulder & Hooimeijer, 1999), waardoor de particuliere huursector een opstapfunctie heeft, als door een specifieke voorkeur voor de particuliere huursector.

De volgende *restrictions* en *constraints* leiden tot een beperkte mogelijkheid tot andere sectoren:

- Een beperkt aantal woonjaren in de sociale huursector, waardoor men niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning die aan de woonwensen voldoet;
- Te hoog inkomen, waardoor men niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning;
- Te hoge kooprijzen

Daarnaast zijn er specifieke kenmerken die de particuliere huursector naar verwachting aantrekkelijk maken voor de bewoners. Deze zijn:

- Gevarieerd aanbod van woningen;
- Geschikte huurprijzen;
- Grootte van de woningen;
- Gemakkelijke toegang tot de Amsterdamse woningmarkt;
- Geschikte locatie van de woningen;
- Mogelijkheid om gemakkelijk door te verhuizen.

Tot slot zijn er ook redenen waarom er gekozen is voor deze specifieke particuliere huurwoning. De mogelijke redenen voor een keuze voor een specifieke particuliere huurwoning zijn de volgende:

- Woonoppervlakte van de woning;
- Aantal kamers van de woning;
- Prijs-kwaliteitverhouding van de woning;
- Centrale locatie van de woning;
- Huurprijs van de woning;
- Staat van de woning;
- Uitstraling van de woning;
- Aanwezigheid van een buitenruimte.

Verwacht wordt dat er een verschil in doorslaggevende woningkenmerken bestaat tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp. Zoals hierboven vermeld, is de eerste groep *gentrifiers* naar verwachting sterker vertegenwoordigd in de Indische Buurt West. Aangezien deze groep een beperkte marktkracht heeft, worden ze met name aangetrokken door de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen met een geschikte (lage) huurprijs. De particuliere huurders in de Oude Pijp hebben naar verwachting meer marktkracht en worden aangetrokken door het investeringspotentieel van de particuliere huurwoning. Hierdoor zal de prijs-kwaliteitverhouding van de woning het belangrijkste woningkenmerk zijn voor particuliere huurders in de Oude Pijp.

Op basis van deze kennis zijn de volgende hypothesen gevormd:

- 3.1 Stadskenmerken zijn van het grootste belang bij de keuze voor een particuliere huurwoning. Vervolgens zijn respectievelijk kenmerken van de particuliere huursector en van de buurt van het grootste belang. Kenmerken van de specifieke particuliere huurwoning zijn van het minste belang.
- 3.2 De 'Voorzieningen in de stad' zijn de belangrijkste groep kenmerken die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam.
- 3.3 In de Oude Pijp zijn de fysieke kenmerken van de buurt de belangrijkste groep buurtkenmerken, in de Indische Buurt West zijn sociale kenmerken de belangrijkste groep buurtkenmerken. Er bestaat een significant verschil in belang van buurtkenmerken tussen de twee wijken.
- 3.4 De beperkte mogelijkheden om een woning te bemachtigen in een van de twee andere woningmarktsectoren (sociale huursector en koopsector) geven vaker de doorslag bij de keuze voor een particuliere huurwoning dan kenmerken van de particuliere huursector zelf.
- 3.5 De prijs-kwaliteitverhouding van de woning is het belangrijkste woningkenmerk in de Oude Pijp. De huurprijs van de woning is het belangrijkste woningkenmerk in de Indische Buurt West.

4. In hoeverre bestaan er verschillen in de kenmerken van particuliere huurwoningen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?

Een goede beschrijving van gentrification omvat niet uitsluitend een analyse van de voorkeuren van *gentrifiers*, zoals in het werk van Ley (1996), maar ook een analyse van de aanbodkant van stedelijk vastgoed (Smith, 1996; Hamnett, 1991). In deze deelvraag wordt ingegaan op deze aanbodkant van de particuliere huursector van Amsterdam. De analyse is gebaseerd op de huurprijs, bouwjaar en woninggrootte van de particuliere huurwoningen. Verschillen in woningkenmerken dienen mogelijk als verklaring voor het verschil in startpunt en ontwikkeling van het gentrificationproces in de twee wijken. Uitgangspunt bij deze deelvraag is, net als bij de vorige deelvraag, dat de Oude Pijp een buurt is waar het gentrification proces in een ver gevorderd stadium is, terwijl dit proces in de Indische Buurt West nog in de kinderschoenen staat. De kenmerken van de woningen (aanbodkant) worden gekoppeld aan de consumentenvoorkeuren in de twee verschillende buurten.

Een van de kenmerken die wordt geanalyseerd is de huurprijs van de particuliere huurwoningen in elk van de twee buurten. Hiervoor wordt de netto huurprijs gebruikt. De huurprijs in een buurt kan verband houden met de populariteit in een buurt. Een hoge huurprijs kan duiden op een grote vraag naar particuliere huurwoningen en op een grote populariteit van de buurt. Buurten in een gevorderd stadium van gentrification (Oude Pijp) hebben veelal verschillende veranderingen ondergaan, waardoor ze in trek zijn bij *gentrifiers*. Buurten in een beginstadium van gentrification (Indische Buurt West) zijn (nog) minder veranderd, waardoor ze minder in trek zijn bij de economisch kapitaalkrachtige *gentrifiers*. Hierdoor is de huurprijs in de gegentrificeerde buurten (zoals de Oude Pijp) mogelijk hoger dan in buurten die aan het begin staan van zo'n proces (zoals de Indische Buurt West).

De huurprijs wordt echter ook bepaald door andere factoren, zoals de grootte of locatie van de woning. De huurprijs van de woningen wordt daarom gecontroleerd voor de grootte van de woningen en de wijk waarin de woning zich bevindt. Voor een classificatie van de huurprijzen wordt vastgehouden aan de begripsbepaling van de verschillende prijssegmenten van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, zoals gebruikt in het laatste WiA-onderzoek (2010). In dit onderzoek worden vier klassen onderscheiden (tabel 3.4).

**Tabel 3.4: Prijssegmenten particuliere huursector**

Huurklasse	Huurprijs	Maximaal aantal punten* (per 1 juli 2010)
Goedkope huur	t/m € 398,-	89, 249
Betaalbare huur (tot de huurtoeslaggrens)	€ 398,- t/m 525,- (= huurgrens waarvoor prijzafspraken gelden)	115, 381
	€ 525,- t/m 622,-	177, 482
Middeldure huur	€ 622,- t/m 1002,-	213, >750
Dure huur	vanaf € 1002,-	>213, >750

\* Eerste puntenaantal voor zelfstandige woonruimten, tweede puntenaantal voor onzelfstandige woonruimten

**Bron: Gemeente Amsterdam, 2010, p.16, 102, VROM, 2010a, p.49-52**

Een restrictie voor de ontwikkeling van de huurprijs is het woningwaarderingstelsel. Dit puntensysteem bepaalt de kwaliteit van de huurwoning. Punten worden verkregen op basis van de voorzieningen in een woning en de kwaliteit van deze voorzieningen. Voor zelfstandige woningen en



kamers bestaan verschillende puntensystemen. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs (tabel 3.4) (Rijksoverheid, 2011a). Doordat er in bepaalde wijken vaak min of meer gelijkwaardige woningen te vinden zijn, hebben de woningen in deze buurten als gevolg van het woningwaarderingstelsel ook gelijkwaardige huurprijzen. Hierdoor worden bepaalde inkomensgroepen aangetrokken tot bepaalde buurten en wordt voorkomen dat buurten onbereikbaar worden voor lagere inkomensgroepen. Het woningwaarderingstelsel is een belangrijke randvoorwaarde bij het al dan niet ontstaan van gentrification en studentification.

Het tweede deel van de deelvraag analyseert andere kenmerken van de particuliere huurwoningen in de twee buurten. Hieruit moet blijken of er een verband bestaat tussen de kenmerken van de particuliere huurwoningen en de fase van gentrification in de buurten. Deze kenmerken van de woningen hebben mogelijk weer invloed op de huurprijs in een buurt.

Volgens Ley (1996) hebben bepaalde woningkenmerken een grote aantrekkingskracht op *gentrifiers*. Deze groep stadsbewoners wordt aangetrokken door het authentieke karakter van binnensteden en de unieke architectonische vorm van de woningen aldaar. In oude buurten heeft de historie een belangrijke aantrekkingskracht op de *gentrifiers*. Een verschil in bouwjaar van een buurt kan volgens deze theorie dus leiden tot een verschil in aantrekkingskracht op *gentrifiers*, wat weer gevolgen heeft voor de ontwikkeling van gentrification in een buurt. Daarnaast heeft de tweede groep *gentrifiers* als gevolg van het hogere inkomen meer mogelijkheden om een grotere particuliere huurwoning te bemachtigen, waardoor een buurt met grotere woningen mogelijk eerder een gentrificationproces ondergaat.

De deelvraag leidt tot de volgende hypothesen:

- 4.1 Er bestaat een significant verschil in huurprijs tussen buurten in een ver gevorderd stadium van gentrification en buurten die aan het begin van een gentrification proces staan.
- 4.2 Er bestaan significante verschillen tussen de kenmerken van de particuliere huurwoningen in buurten in een verschillende fase van gentrification.

5. *Op welke manier past de huidige particuliere huurwoning en de keuze voor een buurt in de levenslooptrajecten van huurders en in hoeverre bestaan hierin verschillen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?*

Deze deelvraag biedt inzicht in de relatie tussen persoonskenmerken en de keuze voor een particuliere huurwoning. Met behulp van deze deelvraag kan worden geanalyseerd welke persoonskenmerken en fasen in het levenslooptraject domineren in de particuliere huursector en of er verschil bestaat tussen persoonskenmerken in buurten in een verschillende fase van gentrification (Oude Pijp en de Indische Buurt West).

Clark & Dieleman (1996) onderscheiden binnen het levenslooptraject drie belangrijke levenscarrières: de huishoudensamenstelling, de arbeidscarrière en de huisvestingscarrière. Deze worden ook gebruikt in dit onderzoek. Voor een beeld van de arbeidscarrière van de particuliere huurder zijn de volgende categorieën gebruikt:

- Economische sector waarin de respondent werkzaam is;
- De werklocatie (binnen of buiten Amsterdam en, indien van toepassing, locatie in Amsterdam);

- Inkomsten uit werk. Hierbij wordt de categorisering van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven gebruikt, zoals toegepast in de WiA-onderzoeken (tabel 3.5).

**Tabel 3.5: Inkomenscategorieën**

Inkomenscategorie	Netto maandinkomen van het huishouden
Lage inkomens alleenstaande	Tot en met € 1.200
Lage inkomens meerpersoonshuishouden	Tot en met € 1.700
Lage middeninkomens	> Lage inkomens tot € 2.070
Middeninkomens	Vanaf € 2070 tot en met € 2.680
Hoge middeninkomens	Vanaf € 2680 tot en met € 3.250
Hoge inkomens	Vanaf € 3.250

**Bron: Gemeente Amsterdam, 2010, p. 41.**

Zoals bij de operationalisering van deelvraag 3 al vermeld is, bestaat er verschil in economische positie tussen de eerste en tweede groep *gentrifiers*, volgens de theorie van Ley (1996). De eerste groep is minder kapitaalkrchtig en voornamelijk werkzaam in de culturele sectoren. De tweede groep *gentrifiers*, die deze eerste groep opvolgt in een buurt, heeft meer marktkracht. De verwachting is dat de eerste groep *gentrifiers* sterker vertegenwoordigd is in de Indische Buurt West, aangezien dit een buurt is in een beginstadium van gentrification. De tweede groep *gentrifiers* is naar verwachting sterker aanwezig in de Oude Pijp, daar dit een buurt is in een later stadium van gentrification. Als gevolg hiervan bestaat er ook een verschil in economische sector en inkomen tussen de particuliere huurders in de twee buurten.

Het verschil in de fase van gentrification tussen de twee wijken heeft ook gevolgen voor de ervaren buurtveranderingen en de waardering ervan. In de Oude Pijp is het gentrificationproces al enige tijd bezig, waardoor de oorspronkelijke bewoners hebben plaatsgemaakt voor nieuwe bewoners (Gemeente Amsterdam, 2009). De buurtveranderingen sluiten daardoor beter aan bij de wensen van de nieuwe bewoners, waardoor de veranderingen vaker als positief worden ervaren. In de Indische Buurt West is het gentrificationproces net gestart, waardoor de oorspronkelijk bewoners nog plaats gaan maken voor nieuwe bewoners. Dit is vaak tegen de zin van de oorspronkelijke bewoners, waardoor de buurtveranderingen hier vaker negatief worden ervaren. Verder verschilt naar verwachting ook de aard van de veranderingen. De start van het gentrificationproces van de Indische Buurt West valt in de laatste gentrificationperiode (vanaf 1993). Kenmerkend voor deze periode is dat gentrification op grotere schaal plaatsvindt en dat het een stedelijke gemeentelijke strategie is. Dit laatste uit zich bijvoorbeeld in grootschalige stedelijke vernieuwingstrajecten (Hackworth & Smith, 2000; Davidson & Lees, 2005). Hierdoor is de verwachting dat in de Indische Buurt West vaker fysieke buurtveranderingen worden ervaren.

Aangezien de Indische Buurt West op dit moment nog minder in trek is dan de Oude Pijp, zijn er meer mogelijkheden voor lagere inkomensgroepen en startende huurders in de buurt. Hierdoor is de Indische Buurt West aantrekkelijker voor studenten en mensen aan het begin van hun huisvesting- en arbeidscarrière. De populariteit van de Oude Pijp heeft naar verwachting een huurprijstijging tot gevolg gehad, waardoor de buurt aantrekkelijk en hoofdzakelijk bereikbaar is voor mensen met een goede sociaaleconomische positie (de tweede groep *gentrifiers* in de theorie van Ley).

Voor de huisvestingscarrière zijn de volgende categorieën gebruikt (met betrekking tot de, indien van toepassing, vorige en huidige huisvestingcarrière en huisvestingswensen):

- De kenmerken van de woning (zoals omschreven bij de vierde deelvraag);
- De woontijd in de woning;
- Vorige woonsituatie;
- Woonwensen voor volgende woning (o.a. type woning).

Door het aanbod van goedkope, kleine en centraal gelegen woningen is de particuliere huursector zeer aantrekkelijk voor jongeren, studenten en jonge starters (Gemeente Amsterdam, 2008a). De verwachting is dan ook dat er een oververtegenwoordiging bestaat van particuliere huurders beginfase zitten van de huishoudens-, arbeids-, en huisvestingscarrière. Waarbij er wel verschil bestaat tussen de Oude Pijp en de Indische Buurt West, zoals hierboven aangegeven.

De deelvraag leidt tot de volgende hypothesen:

- 5.1 Er bestaat in de particuliere huursector een oververtegenwoordiging van alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen.
- 5.2 Er bestaat een significant verschil in inkomen tussen de bewoners van de Oude Pijp en de Indische Buurt West. Bewoners van de Oude Pijp hebben significant vaker een midden- of hoog inkomen (€ 2070,- tot € 3250,- en hoger dan € 3250,-), terwijl bewoners van de Indische Buurt West significant vaker een laag of laag middeninkomen hebben (tot € 1200,- of € 1700,- of tot € 2070,-).
- 5.3 Er bestaat een verschil in economische sector waarin de bewoners van de particuliere huursector werkzaam zijn. Bewoners van de Oude Pijp zijn vaker werkzaam in de dienstensector, bewoners van de Indische Buurt West zijn vaker werkzaam in de kunst en culturele sector.
- 5.4 Bewoners van de Oude Pijp zijn significant langer woonachtig in de huidige woning dan bewoners in de Indische Buurt West.
- 5.5 Er bestaat een oververtegenwoordiging in de particuliere huursector van bewoners die in de beginfase zitten van de huishoudens-, arbeids-, en huisvestingscarrière, waarbij er een significant verschil bestaat tussen de fase in het levenslooptraject van bewoners van de Oude Pijp en van de Indische Buurt West.
- 5.6 In zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp worden buurtveranderingen ervaren door particuliere huurders, waarbij in de Indische Buurt West vaker fysieke veranderingen en een toename van studenten worden ervaren, terwijl er in de Oude Pijp vaker een toename van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie en een stijging van de huurprijzen wordt ervaren.
- 5.7 De waardering van de buurtveranderingen verschilt tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp. Buurtveranderingen in de Indische Buurt West worden vaker negatief ervaren, buurtveranderingen in de Oude Pijp vaker positief.

6. *Welk perspectief hebben de particuliere huurders, met betrekking tot verwachte woonduur, verwachte investeringen, woonwensen en locatie en in hoeverre bestaat hierin verschil tussen buurten?*

Met behulp van deze deelvraag kan achterhaald worden hoe de bewoners tegen de particuliere huursector aankijken en wat voor de bewoners de (verwachte) rol van deze sector is. Woonwensen en veranderingen daarin houden verband met de fase in de levensloop (Clark & Dieleman, 1996; Hooimeijer & Mulder, 1999). Door veranderende persoons- en huishoudenkenmerken kunnen nieuwe woonwensen ontstaan, bijvoorbeeld de wens tot een groter huis als gevolg van gezinsuitbreiding.

De particuliere huursector is populair bij jongeren en starters op de woningmarkt (Gemeente Amsterdam, 2008a), zoals vermeld bij deelvraag 5. Hierdoor is de verwachting dat de particuliere huurwoning niet de ideale huisvesting biedt, maar veelal een opstap is op de Amsterdamse woningmarkt. Deze opstapfunctie leidt in eerste instantie al tot een hoge verhuisgeneigdheid in de sector en een lage gemiddelde woonduur. Daar komt bij dat de mogelijkheden om te verhuizen toenemen, indien er een financiële verbetering plaatsvindt door ontwikkelingen in de arbeidscarrière die jonge particuliere huurders normaliter doormaken. Ook zal de verhuiscwens toenemen bij een verandering van gezinssamenstelling, bijvoorbeeld in het geval van samenwonen of gezinsuitbreiding.

Doordat de particuliere huurders veelal aan het begin staan van de arbeidscarrière, zijn de investeringsmogelijkheden in de particuliere huurwoning bovendien beperkt, waardoor de investeringen naar verwachting laag zijn. Bovendien, indien de bewoners bij toetreding tot de particuliere huursector verwachten dat ze er slechts korte tijd wonen, zal er weinig geïnvesteerd worden in de woning. Belangrijk bij het al dan niet doen van investeringen is de kwaliteit van de woning. In een kwalitatief goede woning hoeft mogelijk weinig geïnvesteerd te worden en deze kwaliteit draagt mogelijk ook bij aan een langere woonduur. De bereidheid tot het doen van grote investeringen aan de woning houdt echter ook verband met de verwachte woonduur en de aansluiting bij de woonwensen. Door het doen van investeringen, ook bij een kwalitatief goede woning, kan de woning worden aangepast aan de woonwensen (bijvoorbeeld door een verbouwing). Er zijn echter wel kenmerken van een woning die niet of moeilijk kunnen worden aangepast door het doen van investeringen (bijvoorbeeld de grootte van het woonoppervlak of de eigendomssituatie). Als er een mismatch bestaat tussen woningkenmerken en woonwensen, versterkt dit mogelijk de beperkte, tijdelijke functie van de particuliere huurwoning of -sector.

Verder is de locatie van belang, omdat met behulp van deze variabele achterhaald kan worden of de woning of de relatieve locatie van de particuliere huursector van groter belang is bij de keuze voor deze woningsector. Er kan zo worden onderzocht of de conclusie van de gemeente Amsterdam (2006) dat kennis en creatieve werkers meer waarde hechten aan de relatieve locatie, ook opgaat voor de particuliere huursector. Ook binnen de particuliere huursector zou de centrale locatie van de woningen aantrekkelijk zijn voor de bewoners (Gemeente Amsterdam, 2008a).

Door in te gaan op de vraag of er verschil bestaat in het perspectief tussen de twee buurten, kan worden geanalyseerd of de buurten, en daarmee de fase van gentrification, van invloed is op het oordeel en perspectief van de woning. Dit houdt, zoals al eerder genoemd, ook verband met veranderingen in levenslooptraject(en) van de bewoner(s). Door de, in deelvraag 5 vermelde,

verwachting dat er verschil in de levensloofphase bestaat tussen de twee buurten, is de verwachting dat er ook verschil bestaat in het perspectief dat particuliere huurders op hun woning hebben en de woonwensen van deze huurders.

De variabelen die van belang zijn voor deze deelvraag zijn:

- De verwachte woontuur;
- De redenen voor deze verwachte woontuur;
- De verwachte investeringen in de woningen;
- De woonwensen die nog steeds bestaan en in hoeverre dit leidt tot verhuisgeneigdheid;
- Het gebruik van voorzieningen in de omgeving van de woning.

De deelvraag leidt tot de volgende hypothesen:

- 6.1 Er bestaat een verband tussen investeringen in de woning en de verhuisgeneigdheid van particuliere huurders.
- 6.2 Er bestaat een verband tussen de aanwezigheid van woonwensen waarin de particuliere huursector niet kan voorzien en de verhuisgeneigdheid van de bewoner.
- 6.3 De locatie van de woning is van groter belang dan de woning zelf.
- 6.4 Er bestaat een positief verband tussen de verwachte woontuur en investeringen en de fase van gentrification in een wijk.
- 6.5 De gemiddelde verwachte woontuur en investeringen in de particuliere huursector zijn laag, ongeacht de fase van gentrification in een wijk. De particuliere huursector heeft als gevolg hiervan hoofdzakelijk een tijdelijke en opstapfunctie.

7. *In hoeverre bestaat er een verschil in het belang en gebruik van de voorzieningen in de buurt en het belang en het gebruik van de voorzieningen in de stad voor de bewoners van de particuliere huursector en waaruit bestaat dit verschil?*

In het theoretisch hoofdstuk is al gebleken dat de aanwezigheid van voorzieningen in een stad zorgen voor een aantrekkingskracht op *gentrifiers* (Gemeente Amsterdam, 2006). Deze deelvraag bekijkt welke voorzieningen van belang zijn voor de bewoners van de particuliere huursector en of er een verschil bestaat in het belang van voorzieningen in de stad en voorzieningen in de buurt. Dit wordt gedaan door de frequentie van het gebruik van buurtvoorzieningen en stedelijke voorzieningen in kaart te brengen en te vergelijken. Ook wordt er gevraagd naar het belang dat de respondenten aan beide voorzieningen hechten. Zo kan er bijvoorbeeld worden achterhaald of er verschil zit in het belang van de voorzieningen en het daadwerkelijk gebruik ervan. Uit onderzoek naar kenniswerkers en werknemers in de creatieve klasse blijkt dat deze mensen de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen van groter belang achten dan het daadwerkelijke gebruik ervan (Gemeente Amsterdam, 2006). De mogelijkheid tot het gebruiken van stedelijke, dan wel buurtvoorzieningen, kan leiden tot een positiever oordeel over respectievelijk de stad of buurt. Door het gebruik van de voorzieningen in de stad te vergelijken met het gebruik van buurtvoorzieningen kan worden bekeken in hoeverre de stad en de buurt van belang zijn voor de bewoners van de particuliere huursector. Ook kan er worden geanalyseerd of er verschillen bestaan tussen bewoners van de particuliere huursector en tussen de twee wijken, op basis van verschillende levensstijlen. Hoogopgeleide bewoners met een hoog inkomen hebben mogelijk meer mogelijkheden om gebruik te maken van voorzieningen in de stad, waardoor zij ook meer gebruik maken van deze

voorzieningen. In dat geval is de buurt van gering belang voor deze bewoners, de stad des te meer. De keuze voor een woning is in dat geval eerder gebaseerd op de aanwezigheid van een geschikte woning in een buurt, dan op kenmerken van de buurt.

De deelvraag leidt tot de volgende hypothesen:

- 7.1 Er bestaat een significant verschil in het belang dat bewoners aan voorzieningen hechten en het daadwerkelijke gebruik van deze voorzieningen, zowel op buurtniveau als op stedelijk niveau.
- 7.2 Er bestaat verschil tussen de waardering en het gebruik van zowel stedelijke als buurtvoorzieningen.
- 7.3 De stedelijke voorzieningen worden significant vaker van groter belang geacht dan de buurtvoorzieningen.

## 4. Ontwikkelingen in de particuliere huursector

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in de particuliere huursector beschreven. Dit hoofdstuk dient als achtergrond voor het eigen empirisch onderzoek, wat in hoofdstuk vijf aan bod komt. In dit hoofdstuk worden de eerste twee deelvragen behandeld.

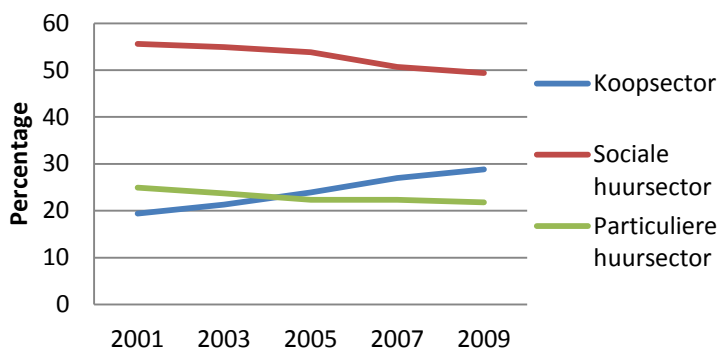
1. *Hoe heeft de particuliere huursector van Amsterdam zich ontwikkeld en hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de ontwikkeling van de andere woningmarktsectoren?*

Bij de beantwoording is de periode 2001-2009 aangehouden, waarbij tweejaarlijkse gegevens worden gebruikt. Er kunnen echter enkele verschillen zitten in gebruikte jaartallen, als gevolg van het ontbreken van variabelen of de onvergelykbaarheid van variabelen in verschillende WiA-jaargangen.

### 4.1.1. Eigendomsverhouding

In het afgelopen decennia hebben er behoorlijke verschuivingen plaatsgevonden in de relatieve omvang van de drie woningmarktsectoren in Amsterdam (figuur 4.1). De relatieve omvang van de twee huursectoren is afgenomen, terwijl de koopsector is gegroeid. Het aandeel van de particuliere huursector is in de periode 2001-2009 gezakt van een kwart (24,9%) tot 21,8% van de Amsterdamse

**Figuur 4.1: Ontwikkeling van de drie eigendoms categorieën, 2001-2009**



**Bron: WiA-databestanden 2001,2003,2005,2007,2009**

woningvoorraad. De relatieve afname van de sociale huursector is groter. In 2001 behoorde 55,6% van de hoofdstedelijke woningvoorraad tot deze sector, acht jaar later is dit aandeel teruggelopen tot 49,4%. De koopsector in de stad is juist sterk gegroeid. In 2001 behoorde 19,4% van de woningen tot deze sector. In 2009 is dit aandeel gestegen tot 28,8% van de Amsterdamse woningvoorraad.

De grote verschuivingen in de verdeling van de woningvoorraad zijn een direct gevolg van het aangepaste splitsingsbeleid in 2002. Door de verandering van dit beleid werd het mogelijk om goedkope (particuliere) huurwoningen te splitsen en te verkopen, waar dit eerder alleen toegestaan was voor woningen in de vrije sector.

### 4.1.2. Huurprijs

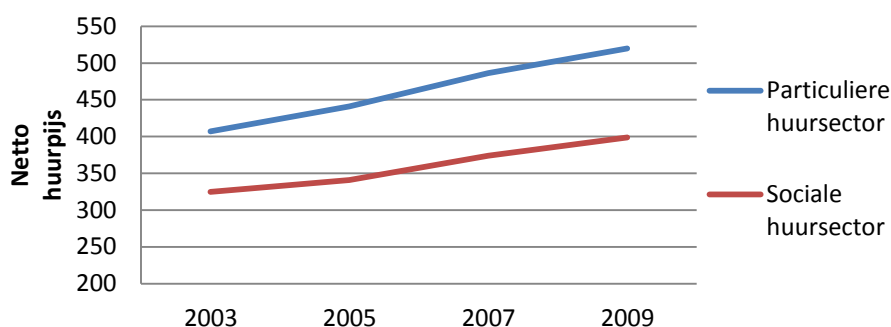
De netto huurprijs is de tweede indicator bij de beschrijving van de ontwikkeling van de particuliere huursector. Deze huurprijs (ook wel kale huurprijs genoemd) is de huurprijs zonder watergeld, servicekosten, kosten voor verwarming en gas en eventueel een parkeerplaats. De netto huurprijzen in de particuliere huursector zijn aanzienlijk gestegen (figuur 4.2). In de periode 2003-2009 zijn de netto huurprijzen in deze sector gemiddeld 27,7% hoger geworden. De grootste stijging was tussen 2005 en 2007 (10,3%), de kleinste tussen 2007 en 2009 (6,9%). Verder kent de particuliere

huursector over de gehele periode gemiddeld een hogere netto huurprijs dan de sociale huursector. Daarnaast is de verandering in netto huurprijs in de sociale huursector minder groot dan in de particuliere huursector, maar ook in de sociale huursector is de netto huurprijs over de gehele periode toegenomen.

Deze toename van de huurprijs kan te maken hebben met een toenemende populariteit van de particuliere huursector in enge zin, of een toenemende populariteit van het wonen in de stad in ruime zin. Doordat de gegevens afkomstig zijn van zittende bewoners, is een toename in populariteit hieruit lastig op te maken. De huurprijsstijging kan echter ook verband houden met de afname van het relatieve aandeel particuliere huurwoningen, waardoor er meer schaarste ontstaat, wat de prijs doet stijgen. Het splitsingsbeleid heeft deze afname beïnvloed (Gemeente Amsterdam, 2012, p.13-14). Ook op een andere manier speelt het splitsingsbeleid mogelijk een rol. Om in aanmerking voor een vergunning te komen, moeten de huurwoningen voldoen aan een bepaalde kwaliteit. Hoewel lastig te meten, is de indruk dat huiseigenaren hiervoor regelmatig extra investeringen doen in de woning. Hierdoor vindt er een kwaliteitsverbetering plaats in de particuliere huursector, met name bij gesplitste woningen (Gemeente Amsterdam, 2012, p.15). Dit wordt mogelijk doorberekend in de huurprijs.

**Figuur 4.2: Ontwikkeling netto huurprijs particuliere en sociale huursector, 2003-2009**

De stijging van de huurprijs in de particuliere huursector komt terug in de frequentieverdeling van de huurprijsklassen (tabel 4.1) Deze verdeling in vijf klassen is gebaseerd



Bron: WiA-databestanden 2003,2005,2007,2009

op de indeling van publicaties van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (zie hoofdstuk 3, p.47). Het segment 'goedkope huur' (<€ 398,-) kent een forse daling tussen 2003 en 2009 (29,5 procentpunt). In dezelfde periode is het segment 'dure huur' (vanaf € 1.002,-) het sterkst gestegen, met 20 procentpunt. Ook de overige huursegmenten kennen over de hele periode een stijging. Geconcludeerd kan worden dat particuliere huurwoningen duurder zijn geworden in de periode 2003-2009.

**Tabel 4.1: Ontwikkeling netto huurprijs particuliere huursector, per segment in %, 2003-2009**

	2003	2005	2007	2009
Goedkope huur	63,7	47,6	46,1	34,2
Betaalbare huur (tot de huurtoeslaggrens)	16,0	17,2	21,8	20,6
Betaalbare huur	6,7	8,0	8,3	8,0
Middeldure huur	9,9	11,6	16,5	13,5
Dure huur	3,7	15,6	7,2	23,7
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: WiA-databestanden 2003,2005,2007,2009



Door de huurprijssegmenten van de particuliere huursector af te zetten tegen het woonoppervlakte van de woningen, wordt een beeld verkregen welke woonoppervlakteklassen het meest voorkomen per huurprijssegment (tabel 4.2). Een opmerkelijke constatering die hieruit naar voren komt, is dat de duurste huurklasse voor het grootste deel bestaat uit betrekkelijk kleine woningen. 40,9% van de particuliere huurwoningen behorend tot de categorie 'dure huur' heeft een woonoppervlakte tussen de 40m<sup>2</sup> en 60m<sup>2</sup>. Een verklaring hiervoor is dat deze woningen hoofdzakelijk te vinden zijn op gewilde locaties, bijvoorbeeld centrumlocaties of in dure gebieden als Oud-Zuid. Een ander opmerkelijk punt is dat de grootste woningen (100m<sup>2</sup> en meer) het best vertegenwoordigd zijn in het één na duurste prijssegment (middeldure huur, met 10%). Het aandeel woningen van 100m<sup>2</sup> en meer is kleiner in het segment 'dure huur' (8,6%).

**Tabel 4.2: Segmenten van de particuliere huursector onderverdeeld naar woonoppervlakte in %, 2009**

	Goedkope huur	Betaalbare huur (tot de huurtoeslaggrens)	Betaalbare huur	Middeldure huur	Dure huur
0 tot 40m <sup>2</sup>	22,3	8,2	3,7	3,3	10,4
40 tot 60m <sup>2</sup>	63,9	63,7	32,4	17,5	40,9
60 tot 80m <sup>2</sup>	10,9	22,7	49,8	43,5	27,2
80 tot 100m <sup>2</sup>	2,3	3,8	9,8	25,7	12,8
100m <sup>2</sup> en meer	0,6	1,5	4,2	10,0	8,6
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: WiA-databestand, 2009

#### 4.1.3. Locatie en woningkenmerken

In tabel 4.3 is het aandeel particuliere huurwoningen per stadsdeel weergegeven, met toevoeging van de sociale huursector en de koopsector voor 2009. Als gevolg van het ontbreken van de variabele 'nieuwe stadsdelen' in WiA 2003, is dit jaartal niet weergegeven.

**Tabel 4.3: Aandeel particuliere huurwoningen per stadsdeel in %, 2001-2009.**

Stadsdeel	2001	2005	2007	2009		
				Particuliere huursector	Sociale huursector	Koopsector
Centrum	31,4	29,2	32,3	31,7	32,7	35,7
West	36,1	31,4	30,6	29,3	45,4	25,3
Nieuw-West	11,4	10,7	10,1	11,1	58,2	30,7
Zuid	44,9	40,2	39,3	38,8	31,4	29,8
Oost	19,4	17,3	16,4	15,2	56,1	28,6
Noord	2,4	2,3	2,6	2,6	73,4	24,0
Zuidoost	8,6	7,5	7,1	6,2	66,5	27,2
Totaal aandeel particuliere huurwoningen	24,9	22,3	22,3	21,8	49,4	28,8

Bron: WiA-databestanden 2001, 2005, 2007, 2009

In geen van de stadsdelen is er een stijgende trend te zien over alle jaren wat betreft de voorraad particuliere huurwoningen. In de stadsdelen West, Zuid, Oost en Zuidoost is er een afname in het aandeel particuliere huurwoningen. In West is de relatieve afname met 6,8 procentpunt het grootst. Ondanks een afname van het aandeel particuliere huurwoningen in Zuid, blijft het relatieve aantal particuliere huurwoningen in dit stadsdeel het grootst (39,3%).

Particuliere huurwoningen zijn gemiddeld groter dan sociale huurwoningen, maar kleiner dan koopwoningen (tabel 4.4). In de koopsector behoort 32,5% van de woningen tot de twee grootste woonoppervlakteklassen (80m<sup>2</sup> en groter), in de particuliere huursector is dit 13,0%. In de sociale

huursector behoort slechts 4,5% van de woningen tot deze grootste klassen. Verder domineren in alle woningmarktsegmenten de woonoppervlaktenklassen '40 tot 60m<sup>2</sup>' en '60 tot 80m<sup>2</sup>'.

**Tabel 4.4: Frequentietabel woonoppervlakte per eigendoms categorie in %, 2009**

Woonoppervlakte in klassen	Particuliere huursector	Sociale huursector	Koopsector
0 tot 40m <sup>2</sup>	12,6	12,5	5,4
40 tot 60m <sup>2</sup>	49,7	54,6	31,5
60 tot 80m <sup>2</sup>	24,6	28,4	30,6
80 tot 100m <sup>2</sup>	8,8	4,2	18,0
meer dan 100m <sup>2</sup>	4,2	0,3	14,5
Totaal	100,0	100,0	100,0

**Bron: WiA-databestand, 2009**

Een andere woningeigenschap is het aantal kamers (exclusief keuken en badkamers). In de particuliere huursector zijn woningen met vier kamers of meer ondervertegenwoordigd. Deze woningen zijn vooral te vinden in de koopsector. Het merendeel van de particuliere huurwoningen kent een laag kameraantal (tot en met drie kamers). Verder kent de particuliere huursector een oververtegenwoordiging van eenkamerwoningen, in vergelijking met de andere woningmarktsectoren. 7,6% van de particuliere huurwoningen heeft één kamer, in de sociale huursector en de koopsector is dit aandeel respectievelijk 5,1% en 2,3%.

Met behulp van de bovenstaande statistische gegevens is inzicht verkregen in de ontwikkeling en huidige situatie van de particuliere huursector in Amsterdam. De gegevens zijn beschrijvend van aard, er worden geen statistisch significante conclusies getrokken over de verschillen tussen jaren en tussen verschillende sectoren van de woningmarkt. Het trekken van statistische conclusies wordt gedaan met behulp van inductieve statistiek.

Het is wel mogelijk om de verschillende edities van de WiA-databestanden te koppelen, om zo verschillende variabelen te toetsen op statistische verbanden. Door de grootte van de bestanden leiden de uitkomsten echter al snel tot significante verschillen, waarbij de verschillen in werkelijkheid niet groot hoeven te zijn. Daarom is ervoor gekozen om de statistische toetsing op verbanden tussen variabelen in het eigen, kleinere onderzoek aan bod te laten komen. De gevonden verbanden hebben dan meer waarde.

#### **4.1.4 Conclusie**

Het laatste decennium is het aandeel particuliere huurwoningen in Amsterdam gedaald (een daling van 3,1% tussen 2001 en 2009). Ook in de sociale huursector is er sprake van een relatieve afname van de woningvoorraad. Deze afname is zelfs twee keer groter dan in de particuliere huursector, een daling van 6,2% tussen 2001 en 2009. Het aandeel koopwoningen is wel (sterk) gestegen. Tussen 2001 en 2009 is het aandeel koopwoningen toegenomen met 9,4%. De verkoop van huurwoningen via het splitsingsbeleid is hierbij een verklarende factor.

In de periode 2003-2009 kent de particuliere huursector een toename van de gemiddelde netto huurprijs van 27,7% (van € 407,14 naar € 520,08). Hiermee is de toename groter dan de toename in de sociale huursector. Laatstgenoemde sector kent voor dezelfde periode een toename van de netto huurprijs van 22,9% (van € 324,66 naar € 398,96). Verder is de gemiddelde netto huurprijs van de

particuliere huurprijs voor elk afzonderlijk jaar hoger dan de gemiddelde netto huurprijs van de sociale huursector.

Daarnaast is er een toename van woningen behorend tot de duurste huurklasse en een afname van woningen in de goedkoopste huurklasse. Ook de middeldure huurklassen kennen een toename van woningen. Duurdere huurwoningen worden dus belangrijker binnen de particuliere huursector.

Het splitsingsbeleid en de daarmee gepaard gaande afnemende voorraad huurwoningen, de extra investeringen in de huurwoningen en de kwaliteitstoename in de sector zijn mogelijke verklaringen voor de stijging van de huurprijzen en de toename van huurwoningen in duurdere huurklassen.

Particuliere huurwoningen bevinden zich relatief vaak in het centrum van Amsterdam. Bijna een derde van de particuliere huurwoningen bevindt zich in stadsdeel centrum (31,7%). Hiermee heeft alleen stadsdeel Zuid meer particuliere huurwoningen (38,8% van de particuliere huurwoningen). Ook stadsdeel West huisvest een aanzienlijk deel van de particuliere huurwoningen (29,3%). Stadsdelen Zuid en West grenzen echter aan het centrum van Amsterdam en zijn ook centraal gelegen in Amsterdam (namelijk binnen de ring A10 en ten zuiden van het IJ), wat de centrale locatie van de voorraad particuliere huurwoningen nogmaals bevestigt. In de minder centrale, en nieuwere, stadsdelen (Noord, Nieuw-West en Zuid-Oost) is de voorraad particuliere huurwoningen aanzienlijk kleiner.

In relatie tot de sociale huur- en de koopsector blijft de particuliere huursector een paar procentpunten achter in stadsdeel Centrum, maar de sector is wel oververtegenwoordigd in de stadsdeel Zuid (38,8%). Particuliere huurwoningen zijn in vergelijking met de andere woningmarktsectoren minder vaak gelegen in de nieuwere wijken, verder van het centrum. De particuliere huursector heeft dus een meer centrale ligging dan de sociale huursector en de koopsector.

De gemiddelde grootte van de particuliere huurwoningen is groter dan de gemiddelde grootte van sociale huurwoningen, maar kleiner dan de gemiddelde grootte van koopwoningen. Het aandeel woningen behorend tot de kleinste oppervlakte categorie (tot 40m<sup>2</sup>) is nagenoeg even groot voor beide categorieën huurwoningen. Deze categorie is in de koopsector echter een stuk kleiner. De particuliere huursector heeft echter een aanzienlijk groter percentage woningen behorend tot de twee grootste oppervlaktecategorieën dan de sociale huursector. Deze grootste woningcategorieën komen in de koopsector echter nog vaker voor.

2. *In hoeverre is er een toename van studenten en hoogopgeleide starters in de particuliere huursector en in hoeverre passen de bewonerskenmerken van particuliere huurders in het profiel van de gentrifier?*

Het antwoord op deze deelvraag is ook verkregen met behulp van de WiA-databestanden van de gemeente Amsterdam. Aangezien er in de WiA-vragenlijsten geen specifieke vragen worden gesteld over studenten of hoogopgeleide starters, zijn deze bevolkingscategorieën uit andere variabelen afgeleid. Bij de beantwoording van de deelvragen is aangegeven hoe dit precies is gedaan.

#### 4.2.1 Studenten

Het percentage respondenten dat in de WiA-bestanden heeft aangegeven een woning te hebben in een studentenhuisvesting, is verwaarloosbaar klein (voor de particuliere huursector ligt dit aandeel tussen 2005 en 2009 onder de 1%). Hierdoor wordt geen representatief beeld van de werkelijke omvang van de studentenpopulatie verkregen. Oorzaak van deze kleine aantallen is dat studentenhuisvesting doorgaans niet wordt gedefinieerd als zelfstandige woning, terwijl de WiA-vragenlijsten worden afgenomen bij zelfstandige woningen.

Om een beter beeld te krijgen van de studentenpopulatie zijn de studenten op een andere manier uit de WiA-databestanden gefilterd. Geselecteerd zijn respondenten die als hoogst behaalde diploma een van de volgende opleidingen hebben: 'mbo-lang, of interne bedrijfsopleiding op mbo-niveau'; 'havo, vwo, gymnasium, hbs, mms'; 'hbo of interne bedrijfsopleiding op hbo-niveau'; 'wo, universiteit'. Vervolgens is uit deze selectie een tweede selectie getrokken van mensen die hebben aangegeven als voornaamste bezigheid te hebben 'schoolgaand, studeren, cursussen'. Door deze selectie is een behoorlijk deel van de studenten geselecteerd. Dit zijn namelijk de personen met een vooropleiding waarmee ze naar een instelling in het hoger onderwijs kunnen en die hebben aangegeven op dit moment als belangrijkste bezigheid naar school te gaan, te studeren of cursussen te volgen.

Het percentage particuliere huurders dat heeft aangegeven als belangrijkste bezigheid 'schoolgaand, studeren, cursussen' te hebben, is over de periode 2003-2009 is toegenomen van 5,3% tot 6,0% (tabel 4.5).

De grootste groep particuliere huurders met voornaamste bezigheid 'schoolgaand, studeren, cursussen' zijn de bewoners met een afgeronde havo,vwo, gymnasium, hbs of mms-opleiding. Dit zijn ook de vooropleidingen die toegang geven tot een opleiding in het hoger onderwijs. Verder blijkt dat het aandeel schoolgaanden, studenten en cursisten met een mbo-vooropleiding elke twee jaar is afgenomen, van 3,7% in 2003 tot 1,6% in 2009. Ook het aandeel met een hbo vooropleiding is afgenomen (van 4,3% tot 3,2%). Het aandeel particuliere huurders met voornaamste bezigheid

**Tabel 4.5: Percentage bewoners met als voornaamste bezigheid 'schoolgaand, studeren, cursussen', naar opleiding, 2003-2009**

Jaar	MBO-lang, of interne bedrijfsopleiding op MBO-niveau	HAVO, VWO, gymnasium, HBS, MMS	HBO of interne bedrijfsopleiding op HBO-niveau	WO, universiteit	Totaal
2003	3,7	15,1	4,3	4,1	5,3
2005	2,2	18,5	3,4	3,9	5,1
2007	2,1	20,8	3,5	6,4	6,1
2009	1,6	15,9	3,2	6,8	6,0

Bron: WiA-databestanden 2003, 2005,2007,2009

‘schoolgaand, studeren, cursussen’ en een afgeronde universitaire vooropleiding is echter toegenomen met 2,7 procentpunt in dezelfde periode.

Een indeling van de onderscheiden studentenpopulatie naar huurklasse van de particuliere huurwoning, vertoont grote fluctuaties in de periode 2001-2009. Hierdoor is geen trend waarneembaar. De grote tweejaarlijkse veranderingen wordt naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de lage procentuele studentenaantallen die na de hercodering zijn ontstaan. Studenten representeren maar een paar procent van de totale WiA-respondenten. Als gevolg hiervan leidt een kleine verschuiving in het absolute studentenaantal per huurklasse snel tot grote veranderingen in de totale frequentieanalyse. Dit leidt tot een vertekend beeld van de werkelijkheid. Als gevolg hiervan wordt er niet ingegaan op deze gegevens. Voor een gedetailleerder beeld van de woonsituatie van studenten moet van andere informatie gebruikt worden gemaakt dan de gegevens uit de WiA-databestanden.

#### 4.2.2. Hoogopgeleide starters

De variabele ‘starters’ is gecreëerd met behulp van de variabele ‘vorige woonsituatie’. Uit deze variabele zijn de personen geselecteerd die als vorige woonsituatie hadden aangegeven ofwel woonachtig te zijn bij ouders, familie of vrienden ofwel op kamers, in een studentenflat. Deze twee categorieën worden als onzelfstandige woningen beschouwd. Omdat de WiA-vragenlijsten alleen verspreid worden onder huishoudens die in zelfstandige woningen wonen, kunnen deze respondenten worden gedefinieerd als ‘starters’. Vervolgens zijn kruistabellen opgesteld waarin de categorieën ‘starter’ en ‘niet-starter’ worden afgezet tegenover opleiding. Hieruit zijn de starters geselecteerd met een hoge afgeronde opleiding (hbo of wo). In tabel 4.6 zijn de statistische uitkomsten weergegeven. De categorie ‘absoluut’ en ‘relatief’ zijn het absolute en relatieve aandeel starters of niet-starters met een hbo- of wo-opleiding, in verhouding tot het aandeel ‘starters’ of niet-starters met een andere, lagere afgeronde opleiding.

**Tabel 4.6: Het absolute en relatieve aandeel hoogopgeleide starters en niet-starters in de particuliere huursector, 2001-2009**

Jaar	Hoogopgeleide starter		Hoogopgeleide niet-starter		Totaal	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
2001	5124	24,0	10887	22,5	16011	22,9
2003	9145	33,9	18266	31,0	27411	31,9
2005	10807	38,5	17323	35,1	28130	35,5
2007	10197	39,8	17686	38,0	27883	38,6
2009	9738	43,1	18617	38,4	28355	39,9

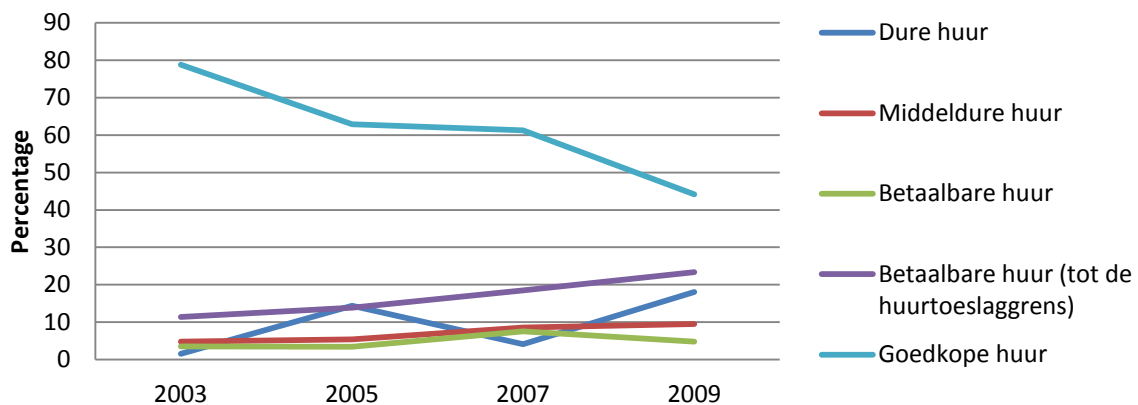
Bron: WiA-databestanden 2001, 2003, 2005, 2007, 2009

Er is sprake van een toename van hoogopgeleide particuliere huurders, zowel bij starters als niet-starters. Het aandeel starters met een hbo- of wo-opleiding is toegenomen van 24,0% tot 43,1% in de periode 2001-2009. Ook het aandeel hoogopgeleide niet-starters is de afgelopen jaren toegenomen. Dit aandeel groeide tussen 2001 en 2009 van 22,5% tot 38,4%. Er is echter geen constante toename van het absolute aantal hoogopgeleide starters en hoogopgeleide niet-starters. Wat verder opvalt, is dat voor elk afzonderlijk jaar het relatieve aandeel hoogopgeleide starters hoger is dan het aandeel hoogopgeleide niet-starters. Starters hebben dus relatief vaker een hogere opleiding genoten dan niet-starters.

Voor een gedetailleerder beeld van de soort particuliere huurwoningen waarin de hoogopgeleide starters terecht komen, is er een onderscheid naar huurprijs gemaakt (figuur 4.3).

Veruit de meeste starters beginnen in de goedkoopste huurklasse (< € 398,-) van de particuliere huursector. Wel is het belang van deze klasse voor starters sterk afgenomen, van 78,8% in 2003 tot 44,2% in 2009. Het aantal starters in de overige, duurdere, huurklassen is in dezelfde periode gegroeid. Met name de huurklasse 'betaalbare huur (tot de huurtoeslaggrens)' (€ 398,- tot € 525,-) laat een aanzienlijke groei zien. Over het algemeen kan gesteld worden dat de meeste starters nog steeds in het goedkoopste segment van de particuliere huursector beginnen, maar dat er steeds meer starters in de duurdere huurklassen beginnen. Dit kan twee oorzaken hebben. Het inkomensniveau van starters is gestegen, waardoor deze bewoners zich een duurdere particuliere huurwoning kunnen veroorloven, of het wordt veroorzaakt door de eerder aangetoonde stijging van de huurprijs.

**Figuur 4.3: Hoogopgeleide starters naar huurklasse, 2003-2009**



**Bron: WiA-databestanden 2003,2005,2007,2009**

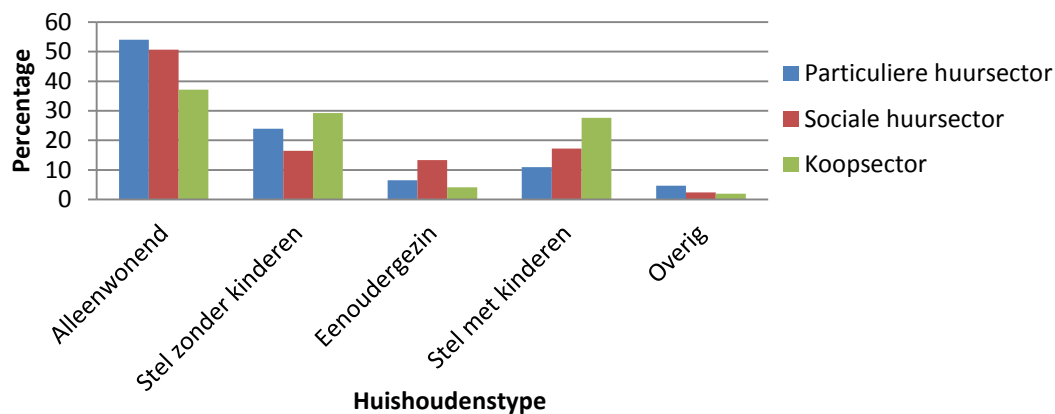
Bovenstaande statistische gegevens beschrijven de demografische ontwikkeling van de studenten- en hoogopgeleide starterspopulatie in de particuliere huursector. De moeilijkheid hierbij is dat deze groepen niet expliciet zijn onderscheiden in de oorspronkelijke WiA-dataset. Door de groepen met behulp van hercodering te creëren, ontstaat de mogelijkheid dat niet alle studenten en hoogopgeleide starters uit de WiA-bestanden in de beschrijvende tabellen en grafieken terugkomen of dat er respondenten worden geselecteerd die niet tot een van de twee groepen behoren. Toch geven de cijfers wel een beeld van de ontwikkeling van de studenten- en starterpopulatie in de particuliere huursector. Een tweede kanttekening bij de gebruikte gegevens is dat, net als bij deelvraag 1, ze beschrijvend van aard zijn. Er worden geen statistisch significante conclusies verbonden aan de uitkomsten.

#### 4.2.3. Bewonerskenmerken

Naast gegevens over de ontwikkeling van de studenten- en hoogopgeleide starterpopulatie in de particuliere huursector, zijn er aanvullende gegevens verzameld over de bewoners van de particuliere huursector. Een analyse van de kenmerken van de particuliere huurders maakt duidelijk in hoeverre deze huurders passen in het profiel van de *gentrifier*. Er wordt aandacht besteed aan de huishoudensamenstelling, gemiddelde leeftijd, etnische afkomst en het inkomens- en opleidingsniveau.

Allereerst is de huishoudensamenstelling per eigendoms categorie geanalyseerd (figuur 4.4). In vergelijking met de andere woningmarktsectoren, is er in de particuliere huursector een oververtegenwoordiging van alleenwonenden. Meer dan de helft van alle huishoudens in de particuliere huursector behoort tot deze huishoudencategorie (54,1%). De categorie 'stel zonder kinderen' is goed voor bijna een kwart (23,9%) van de huishoudens, waarmee deze groep groter is dan in de sociale huursector, maar kleiner dan in de koopsector. Verder kent de particuliere huursector relatief weinig stellen met kinderen (10,9%) en een klein percentage eenoudergezinnen (6,5%).

**Figuur 4.4: Huishoudensamenstelling per eigendoms categorie, 2009**



**Bron: WiA-databestand, 2009**

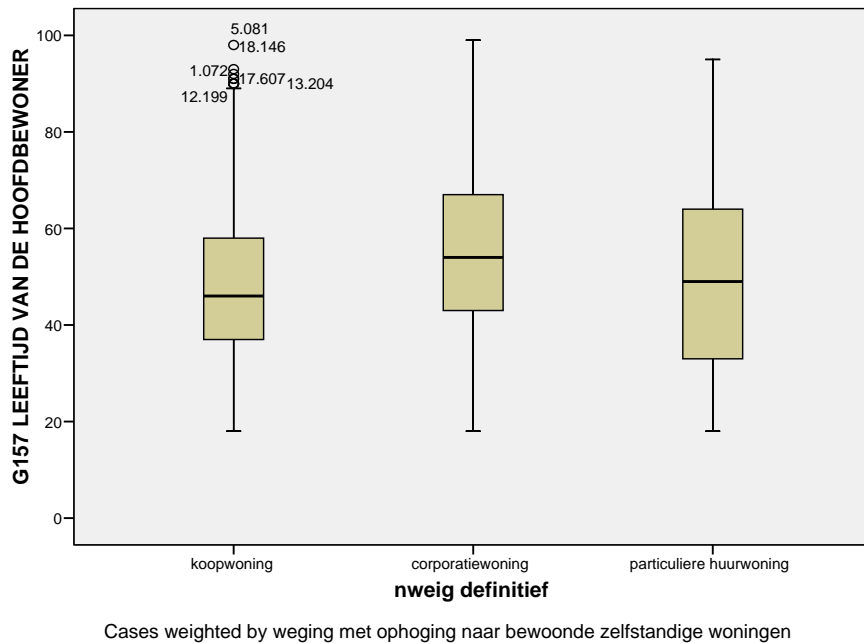
De gemiddelde leeftijd in de drie woningmarktsectoren is afwijkend van wat op basis van de theorie van de wooncarrière verwacht wordt. Deze leeftijd ligt met 54,7 jaar het hoogst in de sociale huursector. Daarna volgt de particuliere huursector met een gemiddelde leeftijd van 49,9 jaar. De koopsector heeft gemiddeld de jongste bewoners, met 47,5 jaar (figuur 4.5). Volgens de theorie bestaat de particuliere huursector voor een belangrijk deel uit jongeren en starters op de woningmarkt. Hierdoor zou de gemiddelde leeftijd relatief laag moeten liggen. Daarnaast stelt de theorie van Hooimeijer & Mulder (hoofdstuk 2, p.14-15) dat de koopsector met name stabiele huishoudens huisvest, die geen verhuizing voorzien in de nabije toekomst. De gemiddelde leeftijd moet daardoor hoog liggen in de koopsector. De onderzoeksresultaten sluiten echter niet aan bij deze verwachtingen.

Een verklaring voor de onverwacht hoge gemiddelde leeftijd in de particuliere huursector zijn de beperkte doorstroombmogelijkheden naar een koopwoning op de Amsterdamse woningmarkt. Door de beperkte mogelijkheden om een koopwoning in Amsterdam te bemachtigen, blijven particuliere huurders relatief lang in de particuliere huursector zitten (mogelijk wel in verschillende particuliere huurwoningen), wat leidt tot een hoge gemiddelde leeftijd. De uitbreiding van de Amsterdamse koopsector, mede als gevolg van het splitsingsbeleid, kan hier verandering in brengen.

Een verklaring voor de lage gemiddelde leeftijd in de koopsector is dat van oudsher veel oudere bewoners met een goed inkomen (hoog genoeg om een huis te kunnen kopen) naar suburbane gebieden verhuizen. Enerzijds omdat ze in een rustigere omgeving willen wonen, anderzijds omdat koopwoningen beter toegankelijk zijn en de huizenprijzen in die gebieden lager zijn dan in Amsterdam. Deze verklaring sluit aan bij de fase 'afstap van de roltrap', zoals verwoord door Fielding (hoofdstuk 2, p.28-29).

De relatief hoge gemiddelde leeftijd in de sociale huursector kan worden verklaard doordat deze sector ook speciale huisvesting voor ouderen omvat (zoals bejaardentehuizen). Verder is de algehele leeftijdspreiding in de sociale huursector het grootst en in de koopsector het kleinst. De spreiding van het tweede en derde kwartiel (middelste 50% van de waarnemingen) is het grootst in de particuliere huursector (figuur 4.5).

**Figuur 4.5: Spreiding van de gemiddelde leeftijd per eigendoms categorie, 2009**

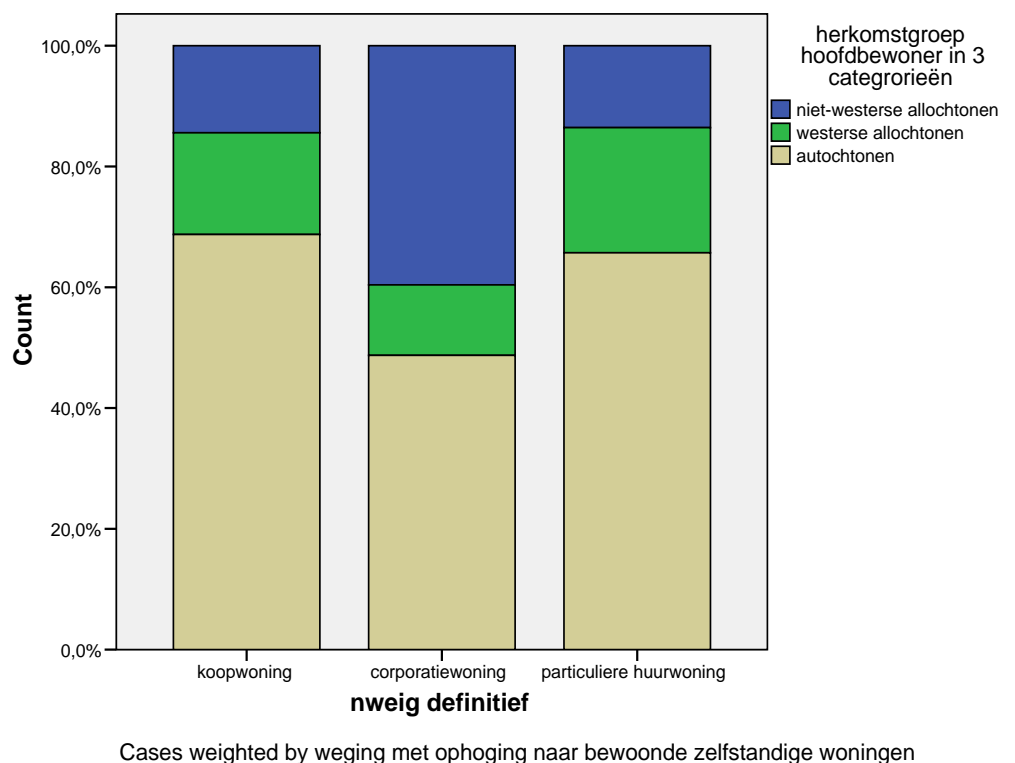


In 2009 was de afkomst van de bewoners in de particuliere huursector in grote lijnen vergelijkbaar met de koopsector (figuur 4.6). Grofweg een derde van de bewoners is van autochtone afkomst (particuliere huursector: 65,7%; koopsector: 68,7%). Het aandeel westerse allochtonen is de op een na grootste groep, waarbij dit percentage voor de particuliere huursector hoger ligt dan voor de koopsector (particuliere huursector: 20,7%; koopsector: 16,8%).

Bron: WiA-databestand, 2009

**Figuur 4.6: Herkomstgroep hoofdbewoner in 3 categorieën, 2009**

De kleinste bevolkingscategorie is niet-westerse allochtonen (particuliere huursector: 13,6%; koopsector: 14,4%). De sociale huursector kent een afwijkend beeld. Ook hier zijn autochtonen de grootste bevolkingsgroep, hoewel met 48,7% een stuk kleiner dan in de andere twee woningmarktseg-



Bron: WiA-databestand, 2009



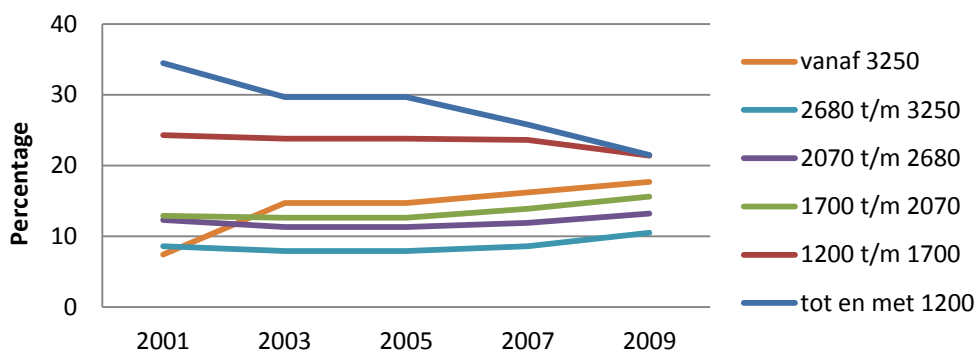
menten. De tweede grootste bevolkingsgroep is niet-westerse allochtonen. 39,6% van alle bewoners behoort tot deze groep. Het aandeel westerse allochtonen is beperkt (11,7%).

De gemeente Amsterdam geeft als verklaring voor het beperkte aandeel niet-westerse allochtonen in de particuliere huursector het relatief lage inkomensniveau van deze groep en onwetendheid hoe een particuliere huurwoning te bemachtigen. Hierdoor is deze bevolkingscategorie vaak in de sociale huursector te vinden (Gemeente Amsterdam 2008a). Naast deze politiek correcte verklaring, zou ook discriminatie de reden kunnen zijn van het beperkte aandeel niet-westerse allochtonen in de particuliere huursector. Het zijn immers de huiseigenaren zelf die bepalen wie toegewezen wordt tot de woning.

Een andere verklaring voor het beperkte aandeel niet-westerse allochtonen in de sector heeft te maken met de locatie en de woonoppervlakte. De meeste particuliere huurwoningen bevinden zich in de centrale gebieden van Amsterdam. Dit zijn oude woningen, gekenmerkt door een relatief klein woonoppervlakte. Niet-westerse families zijn over het algemeen groot, waardoor deze particuliere huurwoningen niet geschikt zijn. Hierdoor wijken niet-westerse families uit naar de sociale huursector en koopsector, veelal aan de rand van de stad. Laatste twee verklaringen zijn hypothesen. Meer onderzoek moet uitwijzen of discriminatie en de locatie van particuliere huurwoningen daadwerkelijk van invloed zijn op etnische samenstelling van de particuliere huursector.

In de inkomensontwikkeling binnen de particuliere huursector is een duidelijke trend waar te nemen: een toename van de midden- en hoge inkomensklassen, een afname van de lage inkomensklassen (figuur 4.7). De hoogste inkomensklasse (vanaf € 3.250,-) kent een sterke toename, met name tussen

**Figuur 4.7: Inkomensontwikkeling particuliere huursector, 2001 - 2009**



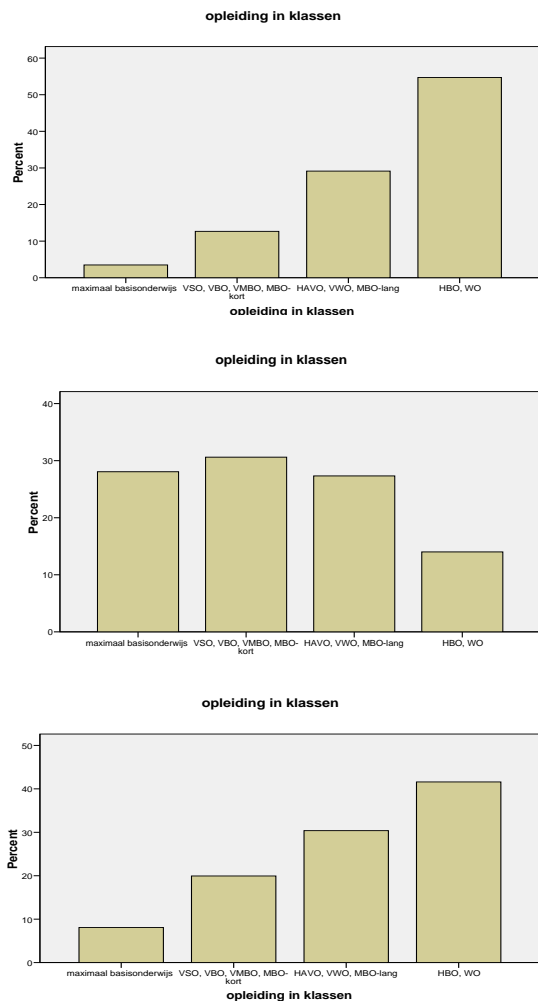
2001 en 2003. In 2001 behoorde 7,4% van de particuliere huurders tot deze inkomensgroep, in 2009 was dit aandeel gegroeid tot 17,7%. De drie middeninkomensklassen

**Bron: WiA-databestanden 2001,2003,2005,2007,2009**

(€ 1.700,- t/m € 2.070,-; € 2.070,- t/m € 2.680,- en € 2.680,- t/m € 3.250,-) kennen ook allemaal een stijging in deze periode. Het aandeel van de twee lage inkomensklassen (tot en met € 1.200,- en € 1.200,- t/m € 1.700,-) is gedaald. In 2001 vertegenwoordigden deze twee inkomensklassen respectievelijk 34,5% en 24,3% van de inwoners van de particuliere huursector, in 2009 is dit aandeel teruggelopen tot respectievelijk 21,5% en 21,4%. Met name de laagste inkomensklasse is sterk teruggelopen. Toch is deze groep in 2009 nog wel de grootste inkomensklasse van de particuliere huursector.

Naast leeftijd en inkomen zegt de hoogst genoten opleiding van de bewoners ook iets over de aanwezigheid van *gentrifiers* in een stad. Een kenmerk van een belangrijke *gentrifier*-groep (namelijk de kenniswerkers) is dat ze een hoge opleiding hebben genoten. De koopsector en de particuliere

**Figuur 4.8: Opleidingsniveau in klassen, v.b.n.b. koopsector, sociale huursector, particuliere huursector, 2009**



Bron: WiA-databestand 2009

huursector huisvesten een grote groep hoogopgeleiden (hbo- en wo-opleiding), terwijl de hoogopgeleiden in de sociale huursector ondervertegenwoordigd zijn (figuur 4.8). Er is een

onderscheid gemaakt in vier opleidingsklassen, met van links naar rechts: ‘maximaal basisonderwijs’; ‘vso, vbo, vmbo, mbo-kort’; ‘havo, vwo, mbo-lang’ en ‘hbo,wo’ (figuur 4.8). In de koopsector ligt het opleidingsniveau gemiddeld hoger dan in de particuliere huursector, maar voor beide sectoren geldt dat bewoners behorend tot de twee laagste opleidingsklassen ondervertegenwoordigd zijn. In de sociale huursector zijn de opleidingsklassen anders verdeeld. De lagere opleidingsniveaus domineren, slechts 14% van de bewoners is hoogopgeleid.

#### 4.2.4. Conclusie

Er is een toename van het aandeel studenten in de particuliere huursector, van 5,3% in 2003 tot 6,0% in 2009. Het aandeel hoogopgeleide starters in de particuliere huursector is gestegen in de periode 2001-2009, van 24,0% tot 43,1%.

Hoogopgeleide starters zijn hoofdzakelijk woonachtig in het goedkoopste huursegment van de particuliere huursector. Hierbij is er voor de periode 2003-2009 wel een trend te onderscheiden, waarbij het relatieve belang van het goedkoopste huursegment kleiner wordt en het segment ‘betaalbare huur tot de huurtoeslaggrens’ toeneemt.

De kleine omvang van de studentenpopulatie in de WiA-databestanden leidt tot grote schommelingen in de tweejaarlijkse cijfers en een onbetrouwbaarheid van de

onderzoeksgegevens. Als gevolg hiervan zijn er geen zekere uitspraken te doen over de huisvesting van de studenten in de particuliere huursector.

De gemiddelde leeftijd in de particuliere huursector is 49,9 jaar, waarmee de gemiddelde leeftijd hoger is dan in de koopsector, maar lager dan in de sociale huursector. Deze bevinding klopt niet met de theorie van de wooncarrière, die stelt dat bewoners van koopwoningen zich gemiddeld in een latere levensfase bevinden, in vergelijking met mensen in een woningcategorie waarin de verhuisgeneigdheid groter is (zoals de particuliere of sociale huursector). Dit kan worden verklaard met de roltraptheorie van Fielding. Stadsbewoners vanaf middelbare leeftijd, die opwaartse sociale mobiliteit hebben ervaren door de kansen in de stad, verruilen de stad voor suburbane gebieden. Dit wordt gedaan vanwege de rustigere omgeving of vanwege de betere toegankelijkheid en lagere woningprijzen.

Door de krapte op de Amsterdamse woningmarkt is het voor particuliere huurders moeilijk om door te verhuizen naar een koopwoning. Hierdoor blijven ze woonachtig in de particuliere huursector (mogelijk wel in verschillende woningen), wat de relatief hoge gemiddelde leeftijd verklaart.

Met betrekking tot het inkomensniveau in de particuliere huursector kan gezegd worden dat de meeste huishoudens nog steeds tot de twee laagste inkomenscategorieën behoren. Wel is er een sterke afname van deze inkomenscategorieën. Het aandeel van de hoge inkomenscategorieën, met in het bijzonder de hoogste inkomenscategorie, is sterk toegenomen. De toekomst zal moeten uitwijzen of het aandeel hoge inkomenscategorieën het aandeel lage inkomenscategorieën voorbij streeft.

Het opleidingsniveau in de particuliere huursector is hoog. De meeste particuliere huurders hebben een hbo- of wo-opleiding afgerond. De gezinsgrootte in de particuliere huursector is over het algemeen klein. Driekwart van de huishoudens behoort tot de huishoudencategorieën 'alleenstaanden' en 'stel zonder kinderen'. Ook kent de particuliere huursector veel bewoners van Westerse afkomst. De groep niet-westerse allochtonen is in deze eigendoms categorie het kleinst. Verder kent de particuliere huursector het grootste aandeel westerse-allochtonen (in vergelijking met de sociale huur- en de koopsector). Het aandeel autochtonen in de particuliere huursector is vergelijkbaar met het aandeel in de koopsector.

Op basis van het opleidingsniveau (hoog), de gezinsgrootte (klein, zonder kinderen) en etnische afkomst (autochtoon of westers allochtoon) voldoen de particuliere huurders aan het profiel van de *gentrifier*. Het inkomensniveau (laag) en gemiddelde leeftijd (hoog) passen minder goed in dit profiel. Laatstgenoemde punten zijn echter wel in te passen in het *gentrifier*profiel. Bewoners van middelbare leeftijd kunnen dankzij de carrièremogelijkheden in de stad een opwaartse mobiliteit hebben ervaren, waardoor ze nu een goede sociaaleconomische positie hebben. Hierdoor kunnen ze worden gekenmerkt als *gentrifier*. Het lage inkomensniveau is ook in te passen binnen het profiel van de *gentrifier*. Volgens de theorie van Ley bestaat de eerste groep *gentrifiers* uit werknemers uit culturele sectoren, meestal met een beperkt economische kapitaal. Daarbij neemt het inkomensniveau toe, wat verband kan houden met een gentrificationproces in de particuliere huursector.

## 5. Particuliere huurders in de Oude Pijp & de Indische Buurt West

In hoofdstuk 4 zijn de algemene kenmerken van en de ontwikkelingen in de Amsterdamse particuliere huursector beschreven. Een verdiepende analyse is gedaan met behulp van een eigen enquête, afgenomen in de wijken Oude Pijp en de Indische Buurt West. Het doel van dit eigen onderzoek is tweeledig. Het onderzoek verschaft inzicht in de functie van de particuliere huursector in Amsterdam. Belangrijk hierbij zijn de redenen om te kiezen voor een bepaalde particuliere huurwoning, de woonduur van de particuliere huurders, de verhuiscgenheid, de mate van investeringen in de woning en de tevredenheid met de huidige woning. Daarnaast geeft het onderzoek antwoord op de vraag in hoeverre er processen van gentrification en studentification in de particuliere huursector bestaan. Uitgangspunt hierbij is dat beide wijken zich in een ander stadium van gentrification en studentification bevinden, waardoor er verschillen bestaan tussen de particuliere huurders en woningkenmerken in de twee buurten. Belangrijk hierbij zijn de bewonerskenmerken in de twee buurten en de kenmerken die de buurten aantrekkelijk maken.

De twee onderzoeksdoelen zijn gerelateerd. De hypothese is dat de particuliere huursector met name in trek is bij jonge, hoogopgeleide 'nieuwe' Amsterdammers. Voor deze bewoners is de huidige particuliere huurwoning een eerste stap op de woningmarkt, waardoor de particuliere huursector een opstapfunctie heeft. De dominante bewonerskenmerken in de particuliere huursector sluiten aan bij het profiel van de *gentrifier*, waardoor de tweede verwachting is dat er sprake is van gentrification (en studentification) in de sector.

Met behulp van de eigen enquête worden deelvraag 3 tot en met 7 beantwoord. Voorafgaand aan de beantwoording van de deelvragen wordt ingegaan op de kenmerken van de steekproef en de respons.

### 5.1 Steekproefgrootte en respons

Op 14 juli 2011 zijn 400 enquêtes verstuurd naar bewoners van particuliere huurwoningen, 200 naar elk van de twee wijken. De enquêtes waren voorzien van een begeleidend schrijven waarin werd verzocht om de enquêtes vóór 14 augustus te retourneren (zie bijlage I en III).

Na een maand waren in totaal 60 ingevulde enquêtes teruggestuurd, 32 (16%) vanuit de Indische Buurt West en 28 (14%) vanuit de Oude Pijp. Aangezien dit een te laag aantal is om een goede statistische analyse uit te voeren, is besloten om met de enquêtes langs de deuren te gaan om zo de respons te verhogen. Hierbij werd een brief opgesteld voor de bewoners die niet thuis waren, met de vraag om alsnog de enquête in te vullen en te retourneren (zie bijlage II). In augustus en september hebben er in totaal zes enquêterondes plaatsgevonden. Deze enquêterondes vonden plaats tussen 17.00 en 20.00 uur, omdat de verwachting was dat dan de meeste bewoners thuis zouden zijn. In de praktijk viel dit echter tegen. Uiteindelijk hebben de enquêterondes geresulteerd in 6 enquêtes die ter plekke werden ingevuld en nog 17 enquêtes die later per post naar de dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam zijn verstuurd. Hiermee komt het totaal aantal ingevulde enquêtes op 83. In tabel 5.1 is de respons op de dataverzameling weergegeven.

**Tabel 5.1: Respons dataverzameling**

Wijk	Absoluut	Relatief (in %)	% van totaal verzonden enquêtes	Non-respons
Indische Buurt West	43	52	22	79
Oude Pijp	40	48	20	80
Totaal	83	100	21	79

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

## 5.2 Beschrijving respondenten

Na uitsluiting van respondenten die niet in een particuliere huurwoning of in een gehuurde kamer van een particuliere eigenaar wonen, zijn er uiteindelijk 75 respondenten overgebleven in de statistische analyse. Beide wijken zijn nagenoeg even goed vertegenwoordigd in de analyse (tabel 5.2). Wat betreft het geslacht van de respondenten, is er een lichte oververtegenwoordiging van

**Tabel 5.2: Respons per buurt**

Wijk	Absoluut	Relatief (in %)
Indische Buurt West	37	49
Oude Pijp	38	51
Totaal	75	100

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

mannen in de analyse (tabel 5.3). Verder blijkt dat verreweg het grootste aandeel respondenten van Nederlandse komaf is (tabel 5.4). Dit aandeel komt niet overeen met het werkelijke aandeel autochtone bewoners in de sector, dat lager ligt. Er is dus een oververtegenwoordiging van autochtone respondenten in de analyse. Hetzelfde geldt voor het opleidingsniveau van de respondenten. Verreweg het grootste deel van de respondenten heeft aangegeven hoogopgeleid te zijn (tabel 5.5). Hoewel de particuliere huursector inderdaad in trek is bij hoogopgeleide starters, lijkt het beeld dat ontstaat na de dataverzameling niet te stroken met de werkelijkheid. Een verklaring hiervan kan zijn dat de hoogopgeleide beroepsbevolking meer eigen ervaring heeft met onderzoek doen, waardoor er een grotere welwillendheid bestaat om de enquête in te vullen, dan bij de laagopgeleide beroepsbevolking. Bij laatstgenoemde groep bestaat mogelijk vaker het beeld dat het zinloos is om een enquête in te vullen, omdat het voor de bewoners niets oplevert.

Verder blijkt dat verreweg het grootste aandeel respondenten van Nederlandse komaf is (tabel 5.4). Dit aandeel komt niet overeen met het werkelijke aandeel autochtone bewoners in de sector, dat lager ligt. Er is dus een oververtegenwoordiging van autochtone

respondenten in de analyse. Hetzelfde geldt voor het opleidingsniveau van de respondenten. Verreweg het grootste deel van de respondenten heeft aangegeven hoogopgeleid te zijn (tabel 5.5). Hoewel de particuliere huursector

**Tabel 5.3: Geslacht respondenten**

Geslacht	Absoluut	Relatief (%)
Man	39	52
Vrouw	36	48
Totaal	75	100

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

**Tabel 5.4: Etnische groep respondenten**

Etnische groep	Absoluut	Relatief (in %)
Autochtoon	63	84
Westerse allochtoon	7	9
Niet-westerse allochtoon	4	5
Missing	1	1
Totaal	75	100

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

**Tabel 5.5: Opleidingsniveau respondenten**

Opleidingsniveau	Absoluut	Relatief (in %)
Laagopgeleid	30	40
Hoogopgeleid	45	60
Totaal	75	100

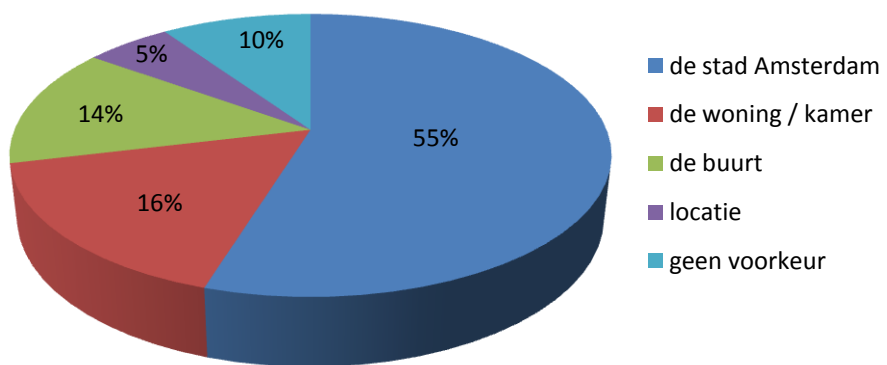
Bron: Eigen dataverzameling, 2011

3. Welke kenmerken van de stad, de buurt, de particuliere huursector en van de specifieke particuliere huurwoning zijn van belang bij de woningkeuze en is de stad, de buurt of de particuliere huurwoning de belangrijkste factor in de keuze?

Met deze deelvraag wordt achterhaald welke factoren bepalend zijn bij de keuze voor een particuliere huurwoning in Amsterdam. Hiermee wordt de functie van de particuliere huursector verduidelijkt. Ook de factoren die van invloed zijn op de aantrekkelijkheid van Amsterdam en de buurt komen in de deelvraag naar voren.

De stad Amsterdam is veruit de belangrijkste factor bij de keuze voor een particuliere huurwoning in de stad (55%; figuur 5.1). Opvallend is dat geen van de respondenten de particuliere huursector op zichzelf ziet als de belangrijkste factor bij de woningkeuze.

**Figuur 5.1: Belangrijkste factor bij keuze particuliere huurwoning in Amsterdam**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

Na deze eerste algemene indruk is gekeken welke factoren respectievelijk Amsterdam, de eigen buurt, de particuliere huursector en de woning/kamer aantrekkelijk maken. Eerst wordt ingegaan op de aantrekkelijke kenmerken van Amsterdam, vervolgens op de aantrekkelijke kenmerken van de buurt, particuliere huursector en woning.

### 5.3.1. Amsterdam

De voorzieningen in Amsterdam leveren de belangrijkste bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de stad. De helft van de respondenten beschouwt dit als de belangrijkste factor voor de aantrekkelijkheid van Amsterdam (tabel 5.6). Als er echter in meer detail naar de verschillende factoren wordt gekeken, blijkt dat de grove indeling in drie groepen factoren een enigszins vertekend beeld geeft (tabel 5.7). Dan wordt duidelijk dat de aanwezigheid van familie of vrienden in de stad de belangrijkste verklarende factor is voor de aantrekkelijkheid van Amsterdam. Deze factor behoort tot de sociale kenmerken van de stad (tabel 5.6). Ook het karakter, de architectuur en de fysieke uitstraling van de stad (18%; tabel 5.7) zijn belangrijker dan de afzonderlijke voorzieningen in de stad. Dit behoort tot de groep 'imago / uitstraling van de stad'. Pas daarna komen de voorzieningen naar voren in de verklaring van de aantrekkelijkheid van Amsterdam. Culturele voorzieningen en de

**Tabel 5.6: Aantrekkelijkheid van Amsterdam in drie groepen**

	Absoluut	Relatief (in %)
Voorzieningen in de stad	35	50
Imago / uitstraling van de stad	13	19
Sociale kenmerken	22	31

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

aanwezigheid van werk in de stad zijn ongeveer even belangrijk (respectievelijk 16% en 14%). De aanwezigheid van educatieve instellingen (11%) en de sociale samenstelling van de stad (10%) hebben ook nog enig gewicht in de

verklaring van de aantrekkelijkheid van Amsterdam.

Indien de voorzieningen van Amsterdam samen worden genomen, hebben deze de meeste invloed op de aantrekkelijkheid van Amsterdam. Sociale kenmerken en het imago en uitstraling van de stad hebben meer invloed als de factoren afzonderlijk worden

**Tabel 5.7: Aantrekkelijkheid van Amsterdam**

	Absoluut	Relatief (in %)
Aanwezigheid van werk	10	14
Aanwezigheid van educatieve instellingen	8	11
Aanbod van horecagelegenheden	2	3
Aanbod van culturele voorzieningen	11	16
Aanbod van winkelveorzieningen	3	4
Aanbod van sportvoorzieningen	1	1
Karakter / architectuur / fysieke uitstraling van de stad	13	18
Familie / vrienden wonen in de stad	15	21
Sociale samenstelling van de stad	7	10
Anders, namelijk	1	1
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>100</b>

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

geanalyseerd. Al met al wordt de stad Amsterdam als geheel positief beoordeeld. Het gemiddelde cijfer van de particuliere huurders voor de stad bedraagt een 8,1.

### 5.3.2. Buurtkenmerken

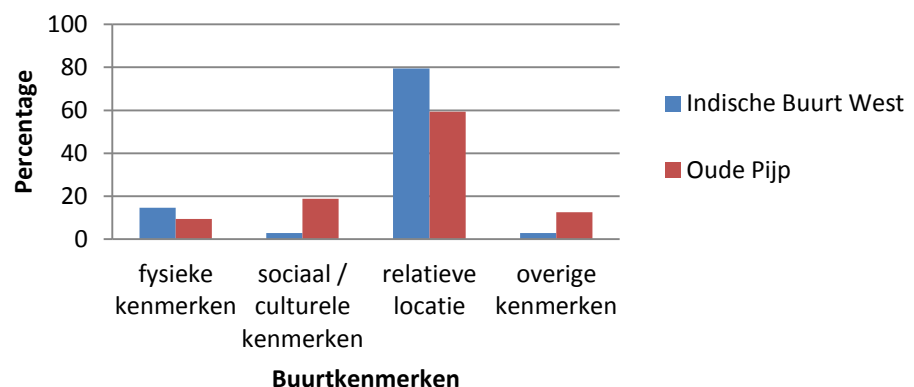
De kenmerken die van belang zijn bij de buurtkeuze zijn ingedeeld in vier groepen:

- Fysieke kenmerken, te weten:
  - aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, aanbod van geschikte woningen, groenvoorzieningen in de wijk, karakter / uitstraling / architectuur van de wijk
- Sociaal / culturele kenmerken, te weten:
  - aanbod van culturele voorzieningen, de culturele / sociale mix van de wijk, de aanwezigheid van veel hoogopgeleide starters in de wijk, de aanwezigheid van veel studenten in de wijk
- Relatieve locatie, te weten:
  - in de buurt van het centrum, in de buurt van educatieve voorzieningen, aanwezigheid van openbaar vervoer, in de buurt van vrienden of familie, in de buurt van de werkplek
- Overige kenmerken, te weten:
  - aanbod van winkelveorzieningen, aanbod van horecagelegenheden

Deze kenmerken zijn per buurt met elkaar vergeleken (figuur 5.2).

De relatieve locatie is in zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp doorslaggevend bij de buurtkeuze.

**Figuur 5.2: Belangrijkste buurtkenmerken Indische Buurt West & Oude Pijp**



**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Hieruit blijkt dat de positie van de buurt binnen Amsterdam belangrijk is. De dominantie van de relatieve locatie is in de Indische Buurt West hoger dan in de Oude Pijp (respectievelijk 79% tegenover 59%). De positie van de buurt binnen Amsterdam is dus belangrijk bij de buurtkeuze. Wat betreft de andere kenmerken bestaat er verschil tussen de twee wijken. In de Oude Pijp zijn de sociaal-culturele kenmerken van groter belang (19%), dan in de Indische Buurt West (3%). In laatstgenoemde buurt spelen de fysieke buurtkenmerken een grotere rol (15%).

Tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp bestaat er een significant verschil in het belang van de relatieve locatie, met een betrouwbaarheid van 90% (tabel 5.8). De relatieve locatie is in de Indische Buurt West van significant groter belang bij de buurtkeuze dan in de Oude Pijp. De Cramer's V-waarde (0,194) toont aan dat het om een zeer zwak verband gaat.

**Tabel 5.8: Kruistabel belang relatieve locatie per buurt**

		Indische Buurt West		Oude Pijp		Totaal	
		Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (%)	Absoluut	Relatief (%)
Belangrijkste buurtkenmerken	Relatieve locatie	26	70	19	51	45	61
	Overige kenmerken	11	30	18	49	29	39
	Totaal	37	100	37	100	74	100

#### Chi<sup>2</sup> - toets

	Waarde	Vrijheidsgraden	Overschrijdingskans (2-sided)
<b>Pearson Chi-Square</b>	2,779 <sup>a</sup>	1	0,096*
<b>Aantal valide eenheden</b>	74		
<b>Cramer's V</b>	0,194	0,096	

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 14,50.

b. \*: significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 90%

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Met behulp van een t-toets is het verschil in buurtwaardering geanalyseerd. De Oude Pijp krijgt met een gemiddelde van 8,1 een hogere waardering dan de Indische Buurt West, waar het cijfer een 7,6 bedraagt (beide op een schaal van 1 tot 10). Dit verschil is echter niet significant (overschrijdingskans: 0,109 > 0,05).

#### 5.3.3. Particuliere huursector

In het vervolg wordt ingegaan op de vraag welke factoren ervoor zorgen dat bewoners kiezen voor de particuliere huursector. Belangrijk hierbij is het onderscheid tussen een beperkte toegang tot de andere twee woningmarktsectoren (koopsector en de sociale huursector) en een vrije keuze voor de particuliere huursector.



**Tabel 5.9: Belangrijkste redenen bij keuze particuliere huursector**

		Absoluut	Relatief (in %)
'Vrije-keuze' factoren	Gevarieerd aanbod woningen / kamers	1	1
	Geschikte huurprijzen	20	28
	Grootte van de woningen / kamers	4	6
	Gemakkelijke toegang tot de Amsterdamse woningmarkt	13	18
	Geschikte locatie van de woningen / kamers	6	9
	Mogelijkheid om gemakkelijk door te verhuizen	1	1
Beperkende factoren	Koopsector te duur	8	11
	Beperkte toegang tot de sociale huursector, vanwege te weinig woonjaren in een sociale huurwoning	8	11
Anders, namelijk		10	14
Totaal		71	100

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

De geschikte huurprijzen binnen de particuliere huursector zijn verreweg de belangrijkste factor bij de keuze voor deze sector (28%; tabel 5.9). Ook de gemakkelijke toegang tot de Amsterdamse woningmarkt via de particuliere huursector is belangrijk bij de keuze voor deze sector (18%). Hiermee zijn de factoren die een vrije keuze voor de particuliere huursector inhouden, de belangrijkste factoren. De beperkte mogelijkheden om een woning in een van de twee andere woningmarktsectoren te bemachtigen zijn echter ook van belang. Zowel een te dure koopsector als een beperkte toegang tot de sociale huursector als gevolg van te weinig woonjaren worden 8 keer (11%) genoemd als reden om te kiezen voor de particuliere huursector. Verder valt op dat ook een aanzienlijk deel van de respondenten (14%) een andere reden heeft om te kiezen voor de particuliere huursector. Een overzicht van deze andere redenen is te zien in tabel 5.10.

**Tabel 5.10: Overzicht van andere redenen voor de particuliere huursector**

'Geen alternatief'
'Geen wachttijd'
'Huis werd verkocht'
'Kreeg het huis aangeboden'
'Kregen de woning toegewezen'
'Niks te kiezen eigenlijk'
'Stedelijke woningdienst bepaalde de keuze met één aanbieding, toevallig een particulier'
'Toeval'
'Werd me aangeboden'
'Wilde niet meer terug na woningbrand'
'Woning is van familie'

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Hoewel hierbij enige overlap zit met de vooropgestelde categorieën, valt ook op dat meerdere respondenten aangeven dat de keuze beperkt is, als er al sprake is van een keuze voor de particuliere huursector. Toeval speelt hierbij een rol, wat lijkt te duiden op een zekere onverschilligheid bij een gedeelte van de particuliere huurders, wat betreft de voorkeur voor een bepaald woningmarktsegment.

### 5.3.4 Woningkenmerken

Ten slotte zijn de woningkenmerken geanalyseerd die van belang zijn bij de keuze voor een specifieke particuliere huurwoning. Als eerste worden de belangrijkste woningkenmerken van alle respondenten geanalyseerd, daarna wordt in gegaan op de belangrijkste verschillen in woningkenmerken die bestaan tussen de twee wijken.

**Tabel 5.11: Belangrijkste reden bij keuze woning**

	Absoluut	Relatief (in %)
Woonoppervlakte	13	18
Aantal kamers	2	3
Kwaliteit en staat	5	7
Prijs-kwaliteitverhouding	15	21
Centrale locatie	13	18
Huurprijs	10	14
Uitstraling	3	4
Aanwezigheid van een buitenruimte	2	3
Anders	10	14
Totaal	73	100

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

De prijs-kwaliteitverhouding van de woning is het belangrijkste woningkenmerk bij de keuze voor een particuliere huurwoning (21%; tabel 5.11), gevolgd door het woonoppervlakte en de locatie van de woning (beide 18%). De huurprijs van de woning is ook van belang (14%). Daarnaast is er nog een aanzienlijk aandeel respondenten (14%) die een andere reden belangrijk achten om te kiezen voor de specifieke particuliere huurwoning. Deze redenen staan beschreven in tabel 5.12. Deze andere

**Tabel 5.12: Overzicht andere redenen woningkeuze**

'Aanbod van vrienden'
'Beschikbaarheid'
'Omdat het moest'
'Überhaupt beschikbaarheid in verband met woningkrapte'
'Via een bekende'
'Via via'

redenen bestaan uit beperkte andere mogelijkheden om een woning te bemachtigen en de mogelijkheid om een geschikte woning te bemachtigen via het sociale netwerk.

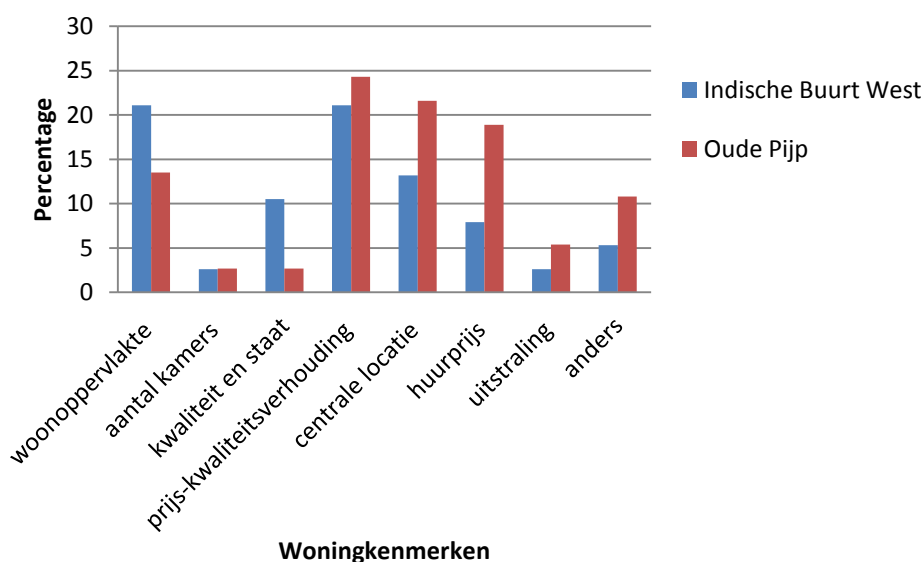
Bron: Eigen dataverzameling, 2011

Als de twee buurten tegen elkaar worden afgezet, komen er enkele verschillen naar

voren. In de Indische Buurt West is het woonoppervlakte en de kwaliteit en staat van de woning belangrijker dan in de Oude Pijp (respectievelijk 21% en 11% tegenover 14% en 3%). In laatstgenoemde wijk zijn de prijs-kwaliteitverhouding, centrale locatie, huurprijs, uitstraling en de overige categorie vaker de doorslaggevende factor bij de woningkeuze (figuur 5.3).

Het gemiddelde cijfer dat de particuliere huurders voor de woning geven is een 7,3.

**Figuur 5.3: Belangrijkste woningkenmerken Indische Buurt West & Oude Pijp**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

Ter afsluiting van de deelvraag worden de vooraf opgestelde hypothesen beantwoord.

*3.1 Stadskenmerken zijn van het grootste belang bij de keuze voor een particuliere huurwoning. Vervolgens zijn respectievelijk kenmerken van de particuliere huursector en van de buurt van het grootste belang. Kenmerken van de specifieke particuliere huurwoning zijn van het minste belang.*

Bovenstaande hypothese wordt verworpen. Hoewel stadskenmerken inderdaad verreweg het belangrijkste zijn bij de keuze voor een particuliere huurwoning in Amsterdam, komen de onderzoeksresultaten niet overeen met de verwachting. Kenmerken van de specifieke huurwoning zijn de tweede groep doorslaggevende kenmerken, gevolgd door buurtkenmerken. Verder heeft een aanzienlijk deel van de respondenten geen voorkeur voor één van de factoren. De locatie van de particuliere huurwoning speelt een beperkte rol bij de keuze voor een huurwoning, hoewel uit de beschrijving van de buurtkenmerken is af te leiden dat deze rol toch groter is dan op het eerste gezicht lijkt. Buurten zijn namelijk aantrekkelijk, doordat ze vlakbij belangrijke voorzieningen liggen. Hierdoor is de locatie toch doorslaggevend.

Voor geen van de respondenten is de particuliere huursector op zichzelf dé reden om voor deze sector te kiezen. In het vervolg wordt echter duidelijk dat bepaalde kenmerken van de particuliere huursector wel degelijk van belang zijn voor de bewoners.

Het grote belang dat wordt gehecht aan stadskenmerken ten opzichte van woningkenmerken kan worden verklaard met behulp van het onderscheid in *site*- en *situation*-kenmerken (zie theoretisch kader, p.15). De *situation*-kenmerken van Amsterdam (afstand tot en aanwezigheid van bepaalde voorzieningen) zijn belangrijker dan de *site*-kenmerken van de specifieke particuliere huurwoning. Het onderzoeksresultaat van de gemeente Amsterdam (2006) dat de locatie van de woning het meest gewaardeerd wordt door kenniswerkers en werknemers in de creatieve sector en dat de woning beter gewaardeerd wordt dan de woonomgeving, is niet terug te zien in deze onderzoeksresultaten. Dit komt mogelijk doordat de kenniswerkers en creatieve werkers in te kleine getale woonachtig zijn in de particuliere huursector, of doordat de woonvoorkeuren van *gentrifiers* in de particuliere huursector afwijken van het Amsterdamse gemiddelde.

*3.2 De 'Voorzieningen in de stad' zijn de belangrijkste groep kenmerken die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. Als een onderscheid wordt gemaakt in drie hoofdkenmerken (te weten voorzieningen in de stad, imago/uitstraling van de stad en sociale kenmerken) dan zijn de voorzieningen in de stad de belangrijkste groep kenmerken die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam. Als de drie groepen echter worden uitgesplitst in verschillende kenmerken, leveren de verschillende voorzieningen gemiddeld een kleinere bijdrage aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam dan de kenmerken die behoren tot de groepen 'imago/uitstraling van de stad' en 'sociale kenmerken'. De aanwezigheid van familie of vrienden in de stad is in dat geval belangrijkste factor die de aantrekkelijkheid van Amsterdam bepaalt.

Ook bovenstaande bevinding wordt onderbouwd door de *site/situation*theorie. Een belangrijk *situation*kenmerk in bepaalde, met name vroege, levensfasen, is in de buurt van vrienden en familie wonen. Dit blijkt ook op te gaan voor de particuliere huursector.

*3.3 In de Oude Pijp zijn de fysieke kenmerken van de buurt de belangrijkste groep buurtkenmerken, in de Indische Buurt West zijn sociale kenmerken de belangrijkste groep buurtkenmerken. Er bestaat een significant verschil in belang van buurtkenmerken tussen de twee wijken.*

Deze hypothese wordt verworpen. In zowel de Oude Pijp als de Indische Buurt West is de relatieve locatie het belangrijkste buurtkenmerk bij de keuze voor de particuliere huurwoning. In de Indische Buurt West is de locatie significant belangrijker, in vergelijking met de Oude Pijp. Daarnaast zijn fysieke kenmerken in de Indische Buurt West belangrijker dan in de Oude Pijp. De sociaal-culturele kenmerken zijn daarentegen weer van groter belang in de Oude Pijp.

Het verschil kan verklaard worden door een verschil in status van de wijken. De Indische Buurt West wordt mogelijk als weinig interessante buurt beschouwd, maar wel een buurt met een gunstige ligging binnen de stad. De buurtbewoners hebben weinig interesse in de buurt, meer in de ligging ten opzichte van andere voorzieningen. In de Oude Pijp is de positie van de buurt ook belangrijk, maar deze positie is van minder groot belang dan in de Indische Buurt West. Met name de sociaal-culturele buurtkenmerken spelen een belangrijke tweede rol. Bewoners van de Oude Pijp worden meer aangetrokken door de sociale samenstelling van de buurt, wat erop duidt dat de buurt zelf ook als interessant wordt beschouwd.

*3.4 De beperkte mogelijkheden om een woning te bemachtigen in een van de twee andere woningmarktsectoren (sociale huursector en koopsector) geven vaker de doorslag bij de keuze voor een particuliere huurwoning dan kenmerken van de particuliere huursector zelf.*

Bovenstaande hypothese wordt verworpen. De huurprijzen en de gemakkelijke toegang tot de particuliere huursector geven in de meeste gevallen de doorslag bij de keuze voor de particuliere huursector; factoren die kenmerkend zijn voor de particuliere huursector. Toch spelen beperkte mogelijkheden om een woning in de sociale huursector of de koopsector te bemachtigen ook een belangrijke rol, na de twee eerder genoemde factoren, bij de keuze voor de particuliere huursector.

De meeste bewoners kiezen bewust voor de particuliere huursector, vanwege gunstige kenmerken van de sector. De mismatch op de woningmarkt die hiernaast bestaat, is te verklaren door persoonlijke financiële omstandigheden, waardoor de koopsector te duur is, en door de krapte op de woningmarkt, waardoor de woonduur in de sociale huursector te kort is om in aanmerking te komen voor een geschikte, kwalitatief goede sociale huurwoning.

*3.5 De prijs-kwaliteitverhouding van de woning is het belangrijkste woningkenmerk in de Oude Pijp. De huurprijs van de woning is het belangrijkste woningkenmerk in de Indische Buurt West.*

Bovenstaande hypothese wordt verworpen. De prijs-kwaliteitverhouding is wel het belangrijkste woningkenmerk in de Oude Pijp. In de Indische Buurt West zijn echter het woonoppervlakte en de prijs-kwaliteitverhouding de belangrijkste woningkenmerken. De huurprijs neemt een middenpositie in wat betreft belangrijkste woningkenmerken. In de Oude Pijp is de huurprijs een belangrijker kenmerk bij de woningkeuze.

Uit de deelvraag komt naar voren dat de particuliere huursector een beperkte rol speelt bij de keuze voor een woning in Amsterdam. Particuliere huurders zijn veelal in de sector terecht

gekomen vanwege de makkelijke toegang tot de woningmarkt en de gunstige huurprijzen. Ook het onvermogen om een woning in de sociale huur- of koopsector te bemachtigen speelt mee. Het belang dat wordt gehecht aan de voorzieningen van Amsterdam bij een keuze voor een particuliere huurwoning in de stad, sluit aan bij de gentrificationtheorie. Deze stelt dat kenniswerkers en werknemers in creatieve sectoren (*gentrifiers*) een voorkeur hebben voor een woning in de buurt van een concentratie van voorzieningen. Het belang dat wordt gehecht aan een centrale positie van de buurt hangt hiermee samen.

4. In hoeverre bestaan er verschillen in de kenmerken van particuliere huurwoningen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?

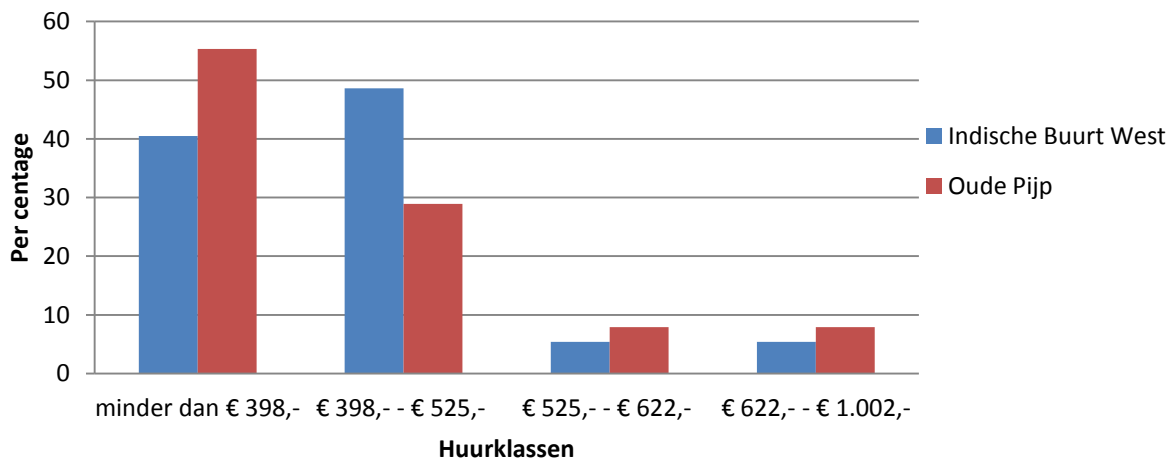
Met deze deelvraag wordt achterhaald in hoeverre de (verwachte) verschillen tussen de twee buurten gepaard gaan met verschillen in woningkenmerken van de particuliere huurwoningen. Hierbij is er achtereenvolgens aandacht voor de huurprijs, bouwperiode en woninggrootte.

#### 5.4.1 Huurprijs

In de Indische Buurt West zijn de twee goedkoopste huurklassen oververtegenwoordigd, waarbij de op een na goedkoopste huurklasse (€ 389,- - € 525,-) vaker voorkomt (49%) dan de goedkoopste huurklasse (minder dan € 398,-; 41%) (figuur 5.4).

In de Oude Pijp is dit omgedraaid, de goedkoopste huurklasse is het sterkst vertegenwoordigd (55%), gevolgd door de op een na goedkoopste huurcategorie (29%). De duurste huurklassen zijn in de Oude Pijp relatief sterker vertegenwoordigd (beide 8%), dan in de Indische Buurt West (beide 5%). Opvallend is dat in de steekproef in beide wijken de duurste huurklasse (meer dan € 1.002,-) niet voorkomt.

**Figuur 5.4: Frequentieverdeling netto huurklassen Indische Buurt West & Oude Pijp**



**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

De Mann-Whitney toets toont aan dat er in de steekproef met een zekerheid van 95% geen significant verschil bestaat tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp, wat betreft de verdeling in huurklassen van de particuliere huurwoningen ( $0,518 > 0,05$ ; tabel 5.13). Ook bestaat er geen significant verschil tussen de twee wijken, wat betreft de verdeling van de goedkoopste huurklasse (tot € 398,-) en duurdere huurklassen (meer dan € 398,-;  $0,293 > 0,05$ ; tabel 5.13).

Tabel 5.13: Mann-Whitney toets op het verschil in huurklasse, bouwperiode en woninggrootte

Rangscores				
	Wijk	Aantal	Gemiddelde rangscore	Som van de rangscores
Huurklasse woning	Indische Buurt West	36	38,49	1385,50
	Oude Pijp	37	35,55	1315,50
	Totaal	73		
Huurklasse woning in twee groepen (minder dan €398,-; meer dan €398,-)	Indische Buurt West	36	39,29	1414,50
	Oude Pijp	37	34,77	1286,50
	Totaal	73		
Bouwperiode woning	Indische Buurt West	37	43,47	1608,50
	Oude Pijp	37	31,53	1166,50
	Totaal	74		
Bouwperiode woning, exclusief categorie 'onbekend'	Indische Buurt West	27	34,67	936,00
	Oude Pijp	32	26,06	834,00
	Totaal	59		
Grootte van alle woningen in twee groepen (tot 60m <sup>2</sup> ; groter dan 60m <sup>2</sup> )	Indische Buurt West	37	32,00	1184,00
	Oude Pijp	37	43,00	1591,00
	Totaal	74		

Teststatistieken					
	Huurklasse woning	Huurklasse woning in twee groepen	Bouwperiode woning	Bouwperiode woning exclusief categorie 'onbekend'	Grootte van alle woningen in twee groepen
Mann-Whitney U	612,500	583,500	463,500	306,000	481,000
Z	-,647	-1,052	-2,647	-2,371	-1,239
Overschrijdingskans (2-tailed)	0,518	0,293	0,008***	0,018**	0,004***

- Grouping Variable: Wijk
- \*\*\* : Significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 99%
- \*\* : Significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

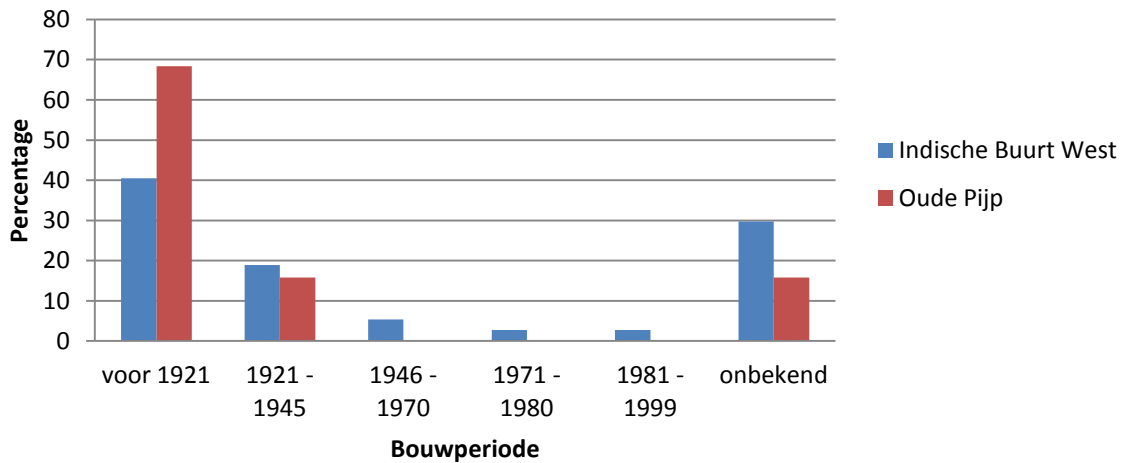
#### 5.4.2. Bouwperiode

De particuliere huurwoningen in de Oude Pijp zijn over het algemeen ouder dan die in de Indische Buurt West (figuur 5.5; respectievelijk 68% tegenover 40% van de woningen zijn gebouwd voor 1920). Daarnaast is er in de Indische Buurt West een grotere differentiatie in bouwjaar in vergelijking met de Oude Pijp. Waar in de Oude Pijp slechts twee bouwperiodes (voor 1921 en 1921-1945) worden genoemd, zijn dit er in de Indische Buurt West vijf.

Er moet echter worden opgemerkt dat een aanzienlijk deel van de respondenten (30% in de Indische Buurt West en 16% in de Oude Pijp) geen weet heeft van de bouwperiode van de woning. Door deze relatief grote groep ontstaat er een vertekend beeld wat betreft de bouwperiode.

De Mann-Whitney toets toont aan dat de beschreven verschillen in bouwperiode tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp significant zijn, met een betrouwbaarheid van 99% ( $0,008 < 0,01$ ; tabel 5.13). Ook na uitsluiting van de categorie 'onbekend' blijft er een significant verschil bestaan in bouwperiode tussen de twee wijken, met een betrouwbaarheid van 95% ( $0,018 < 0,05$ ; tabel 5.13).

**Figuur 5.5: Bouwperiode particuliere huurwoningen Indische Buurt West & Oude Pijp**



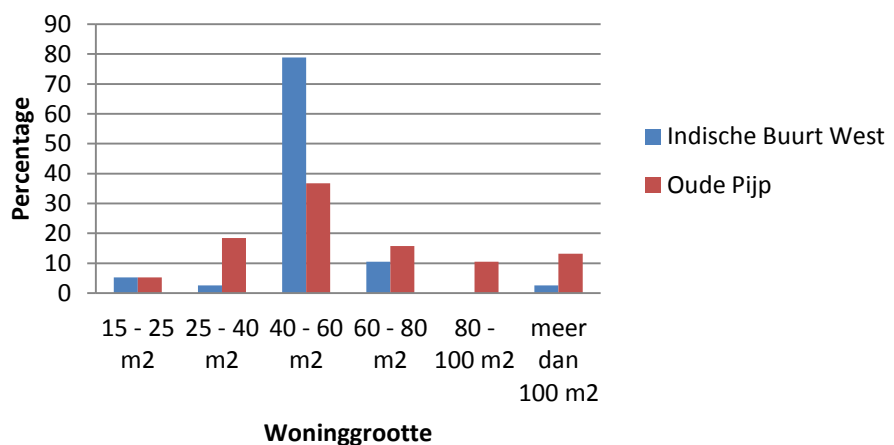
Bron: Eigen dataverzameling, 2011

### 5.4.3. Woninggrootte

Wat betreft de woninggrootte van de particuliere huurwoningen, domineert in beide wijken de woningcategorie '40 – 60m<sup>2</sup>' (figuur 5.6). In de Indische Buurt West is de oververtegenwoordiging van deze woninggrootte het grootst (79% tegenover 37% in de Oude Pijp). In de Oude Pijp zijn de woninggroottes meer divers.

Na indeling van de woninggrootte in twee groepen (tot 60m<sup>2</sup> en groter dan 60m<sup>2</sup>), bestaat er een significant verschil in woninggrootte tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp ( $0,004 < 0,01$ ; tabel 5.13). De Oude Pijp kent grotere particuliere huurwoningen dan de Indische Buurt West.

**Figuur 5.6.: Frequentieverdeling woninggrootte Indische Buurt West & Oude Pijp**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011



De invloed van de woninggrootte op de huurprijs is niet significant (tabel 5.14). Een kleine particuliere huurwoning (kleiner dan 60m<sup>2</sup>) behoort niet significant vaker tot de goedkoopste huurklasse (minder dan € 398,-). Andere factoren dan de woninggrootte zijn dus bepalend voor de hoogte van de woninghuur.

**Tabel 5.14: Woninggrootte - huurklasse**

		Huurklasse				Totaal	
		Minder dan € 398,-		Meer dan € 398,-			
		Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)
Woninggrootte	Kleiner dan 60m <sup>2</sup>	29	83	25	66	54	74
	Groter dan 60m <sup>2</sup>	6	17	13	34	19	26
Totaal		35	100	38	100	73	100

**Chi<sup>2</sup> -toets**

	Waarde	Vrijheidsgraden	Overschrijdingskans (2-sided)
Pearson Chi-Square	2,757 <sup>a</sup>	1	0,097
Aantal valide eenheden	73		

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9,11.

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Voor de beantwoording van deelvraag 3 wordt er ingegaan op de opgestelde hypothesen.

*4.1 Er bestaat een significant verschil in huurprijs tussen buurten in een ver gevorderd stadium van gentrification en buurten die aan het begin van een gentrification proces staan.*

Bovenstaande hypothese wordt verworpen. Er bestaat geen significant verschil in huurprijs tussen de particuliere huurwoningen in de Oude Pijp, een buurt in een vergevorderd stadium van gentrification, en de Indische Buurt West, een buurt aan het begin van een gentrification proces.

Een verklaring voor ontbreken van een significant verschil in huurprijs kan gevonden in de populariteit van Amsterdam. Doordat Amsterdam een grote aantrekkingskracht heeft op, met name jonge, werkzoekenden ontstaat er krapte op de gehele Amsterdamse huizenmarkt. Hierdoor stijgen de huurprijzen in alle buurten, waardoor het huurprijsverschil tussen wijken verdwijnt, indien deze wijken een vergelijkbaar woningbestand kennen. Hoewel er significante verschillen tussen de woningkenmerken bestaan in de twee wijken (hypothese 3.2), zijn deze verschillen niet groot genoeg om te leiden tot significante verschillen in huurprijzen.

*4.2 Er bestaan significante verschillen tussen de kenmerken van de particuliere huurwoningen in buurten in een verschillende fasen van gentrification.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. Er bestaan significante verschillen in bouwperiode en woninggrootte in de particuliere huurwoningen in de Oude Pijp (model voor een buurt in een gevorderde staat van gentrification) en de Indische Buurt West (model voor een buurt aan het begin van een gentrificationproces). De particuliere huurwoningen in de Oude Pijp zijn gemiddeld ouder dan die in de Indische Buurt West. Daarnaast is er in de Indische Buurt West een grotere

differentiatie wat betreft bouwperiodes van de woningen. Ook na uitsluiting van de groep respondenten die geen weet had van de bouwperiode van hun woning blijft er een significant verschil bestaan. Er moet echter wel worden opgemerkt dat er mogelijk andere uitkomsten waren gevonden, indien deze groep respondenten wel een notie had van de bouwperiode van hun woning.

Het gevonden verband tussen bouwperiode van de woning/buurt en de fase van gentrification sluit aan bij de theorie van Ley. Ley stelt dat *gentrifiers* worden aangetrokken door het authentieke karakter van gerenoveerde binnensteden en de unieke architectonische vorm van de woningen (hoofdstuk 2, p.18). Door het verschil in bouwperiode van de woningen bestaat er ook verschil in bouwstijl van de woningen, wat duidt op een verschil in aantrekkelijkheid van de woningen bij *gentrifiers*. Dit verschil in bouwstijl van de woningen is mogelijk van invloed geweest op het verschil in beginpunt van gentrificationproces tussen de twee wijken. Ook de eerdere renovatie van de Oude Pijp in vergelijking met de Indische Buurt West heeft hier mogelijk invloed op.

De grootte van de particuliere huurwoningen verschilt ook significant tussen de twee buurten. De Oude Pijp heeft grotere particuliere huurwoningen dan de Indische Buurt West. Dit verschil in woninggrootte is op de volgende manier van invloed op het stadium van de gentrificationprocessen in de twee buurten. *Gentrifiers* hebben mogelijk een voorkeur voor een grotere woning. Aangezien deze grotere woningen vaker in de Oude Pijp gelegen zijn, trekt deze buurt meer *gentrifiers* aan, wat ervoor gezorgd heeft dat het gentrificationproces eerder is begonnen in de Oude Pijp dan in de Indische Buurt West.

Het woningbestand van de particuliere huursector in de twee buurten kenmerkt zich door de steekwoorden goedkoop (tot € 525,-), oud (voor 1945) en klein (40-60m<sup>2</sup>). Verder bestaan er significante verschillen in kenmerken van particuliere huurwoningen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification. Kenmerken van woningen zijn dus van invloed op ontwikkeling van een gentrificationproces in een buurt. *Gentrifiers* voelen zich meer aangetrokken tot oudere en grotere particuliere huurwoningen. Het verschil in woningkenmerken tussen de buurten is echter niet terug te zien in een huurprijverschil van de woningen.

5. *Op welke manier past de huidige particuliere huurwoning en de keuze voor een buurt in de levenslooptrajecten van huurders en in hoeverre bestaan hierin verschillen tussen buurten in verschillende fasen van gentrification?*

In deze deelvraag wordt ingegaan op de levenslooptrajecten van de bewoners van de particuliere huursector in de Indische Buurt West en de Oude Pijp. In het methodologisch hoofdstuk is vermeld dat het levenslooptraject bestaat uit drie levenscarrières: de huishoudensamenstelling, de arbeidscarrière en de huisvestingscarrière. Met behulp van de huishoudensamenstelling en arbeidscarrière wordt inzicht verkregen in hoeverre de bewonerskenmerken van de particuliere huurders passen in het profiel van de *gentrifier*. Hierbij zijn ook de leeftijd en opleidingsniveau van belang. De huisvestingscarrière van de particuliere huurders biedt inzicht in de functie van de particuliere huursector. Verder wordt er in de deelvraag ingegaan op de vraag in hoeverre particuliere huurders het idee hebben dat er veranderingen in de buurt hebben plaatsgevonden en welke veranderingen dit zijn. Hiermee wordt het gentrificationproces op een subjectieve manier gemeten. Belangrijk hierbij is het verschil in ervaren buurtveranderingen tussen de twee buurten. Als er hierin verschil bestaat tussen de twee buurten, is dat een aanwijzing dat het gentrificationproces zich op een verschillende manier ontwikkelt. Dit kan veroorzaakt worden door een verschillende fase van gentrification in de buurten.

### 5.5.1 Leeftijd en opleidingsniveau

De leeftijd van de respondenten biedt een eerste inzicht van de levensfase waarin de particuliere huurders zich bevinden. Met een betrouwbaarheid van 99% is de gemiddelde leeftijd in de Indische Buurt West met 36,2 jaar significant hoger dan in de Oude Pijp, waar de gemiddelde leeftijd 49,3 jaar is (overschrijdingskans t-toets:  $0,0004 < 0,05$ ).

Het aandeel hoogopgeleide particuliere huurders ligt met bijna tweederde van de respondenten (63%) hoger in de Oude Pijp dan in de Indische Buurt West (57%). Respondenten behoren tot de categorie 'hoogopgeleid', indien de hoogst voltooide opleiding een hbo- of wo-opleiding is. Het verschil in opleidingsniveau tussen de twee wijken is echter niet significant (significantieniveau  $\chi^2$ -toets:  $0,572 > 0,05$ ).

### 5.5.2 Huishoudensamenstelling

Wat betreft de huishoudensamenstelling binnen de particuliere huursector domineren alleenstaanden, zonder kinderen in de steekproef (figuur 5.7). Ook samenwonenden / getrouwden, zonder kinderen komen relatief veel voor in de steekproef. Verder is er, met name in de Indische Buurt West, een noemenswaardig deel van de respondenten woonachtig in een huishouden met vrienden of andere studenten. Het aantal personen in de huishoudens bevestigt bovenstaande bevindingen (tabel 5.15). De helft van de huishoudens bestaat uit een persoon, de tweepersoonshuishoudens zijn daarna de grootste huishoudengroep.

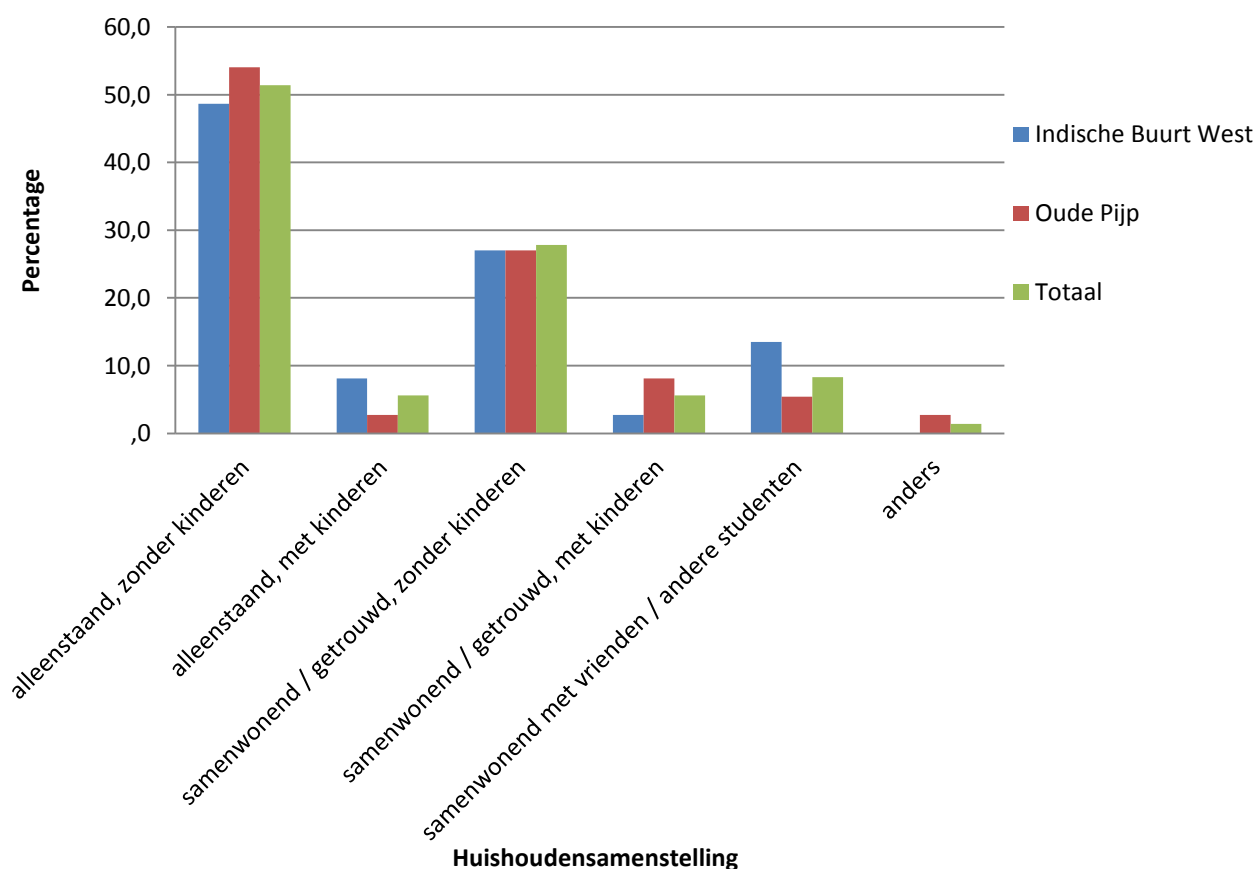
**Tabel 5.15 : Aantal personen in huishouden**

Huishoudengrootte	Absoluut	Relatief (in %)
1	35	49
2	29	41
3	2	3
4	5	7
Totaal	71	100

Het verschil in huishoudensamenstelling in de Indische Buurt West en de Oude Pijp is niet significant, met een betrouwbaarheid van 95% (tabel 5.16).

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

**Figuur 5.7: Huishoudensamenstelling Indische Buurt West & Oude Pijp**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

**Tabel 5.16: Huishoudensamenstelling in drie groepen, per wijk**

		Wijk				Totaal	
		Indische Buurt West		Oude Pijp			
		Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)
Huishoudensamenstelling in drie groepen	Alleenstaand, zonder kinderen	17	47	20	56	37	51
	Samenwonend / getrouwd, zonder kinderen	10	28	10	28	20	28
	Overig	9	25	6	17	15	21
Totaal		36	100	36	100	72	100

**Chi<sup>2</sup> - toets**

	Waarde	Vrijheidsgraden	Overschrijdingskans (2-sided)
Pearson Chi-Square	0,843 <sup>a</sup>	2	0,656
Aantal valide eenheden	72		

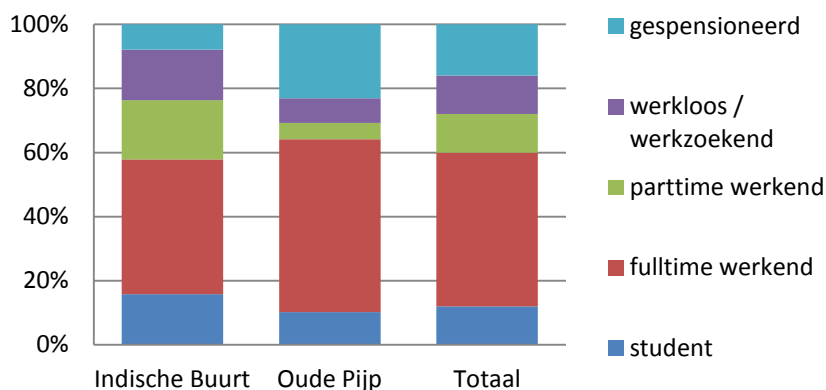
a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7,50.

Bron: Eigen dataverzameling, 2011

### 5.5.3. Arbeids carrière

Een eerste indruk van de arbeids carrière van particuliere huurders is verkregen door de arbeidssituatie van deze respondenten te bekijken (figuur 5.8). De meeste fulltime werkende bewoners en gepensioneerden wonen in de Oude Pijp, terwijl de Indische Buurt West meer studenten, parttimers en werklozen en werkzoekenden huisvest.

**Figuur 5.8: Arbeidssituatie respondenten Indische Buurt West & Oude Pijp**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

Een gedetailleerder beeld van de werkende bewoners in de twee wijken is verkregen door een onderscheid te maken naar economische sector (tabel 5.17). Opvallend is dat in beide wijken ongeveer een kwart van de respondenten niet werkzaam is in de onderscheiden economische sectoren. Dit hoge percentage wordt verklaard doordat deze categorie

‘anders’ met name bestaat uit gepensioneerden en werkloze bewoners.

De gezondheidszorg is in zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp een belangrijke sector. Ook de sector ‘cultuur, kunst & recreatie’ is in beide wijken goed vertegenwoordigd, met een iets hoger aandeel in de Oude Pijp (15% tegenover 12%). Daarnaast zijn er enkele verschillen tussen de twee wijken waar te nemen. De (detail)handel is een goed vertegenwoordigde sector in de Oude Pijp, terwijl in de Indische Buurt West geen van de respondenten werkzaam is in deze sector. Ook de horeca is er belangrijker dan in de Indische Buurt West. In laatstgenoemde wijk zijn de financiële & zakelijke dienstverlening en de overheid beter vertegenwoordigd dan in de Oude Pijp.

**Tabel 5.17: Indeling respondenten naar economische sector (in %)**

Economische sector	Indische Buurt West	Oude Pijp
Bouwnijverheid	3	3
(Detail)handel	0	6
Horeca	6	12
Transport & communicatie	6	3
Financiële & zakelijke dienstverlening	15	9
Onderwijs	9	9
Gezondheidszorg	21	15
Overheid	6	3
Cultuur, kunst & recreatie	12	15
Anders	24	27
Totaal	100	100

Veruit de meeste respondenten werken in Amsterdam (75%). Het grootste deel hiervan werkt binnen de ring, maar buiten het centrum (36%), gevolgd door een werkplek in het centrum (25%).

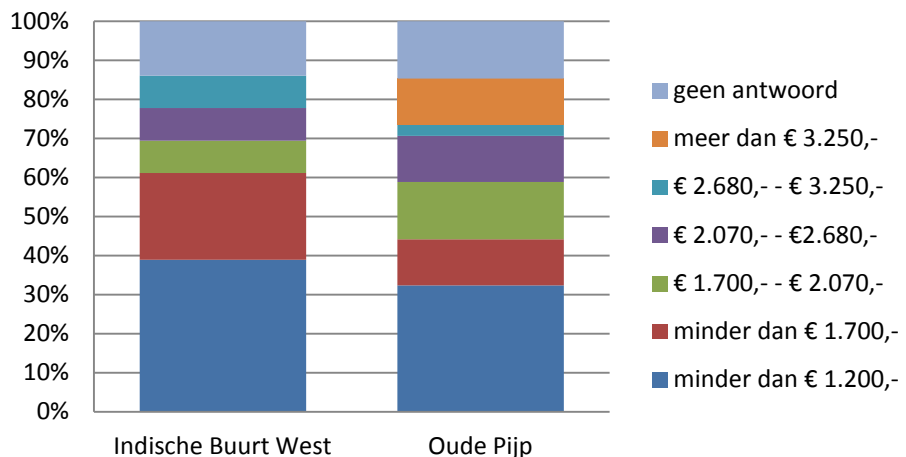
Bron: Eigen dataverzameling, 2011

De netto maandinkomens van de huishoudens in de Indische Buurt West en de Oude Pijp verschillen niet significant van elkaar. Dit geldt zowel voor de verdeling van lage en midden inkomens tegenover de hoge inkomens in de twee wijken (overschrijdingskans  $\chi^2$ -toets:  $0,291 > 0,05$ ), als voor de verdeling van alle inkomensgroepen in de twee wijken (overschrijdingstoets Mann-Whitney:  $0,243 > 0,05$ ).

Hoewel niet significant, zijn er wel enkele (kleine) verschillen waar te nemen tussen de twee wijken. Lage inkomens (tot en met de lage middeninkomens:

maximaal € 2.070,-) komen vaker voor in de Indische Buurt West (figuur 5.9). De hoogste inkomenscategorie (vanaf € 3.250,-) daarentegen, komt in deze buurt niet voor in de steekproef, waar dit in de Oude Pijp wel het geval is.

**Figuur 5.9: Netto inkomen per huishouden, Indische Buurt West & Oude Pijp**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

#### 5.5.4. Huisvestingcarrière

Voor een beeld van de huisvestingscarrière van de particuliere huurders in de twee wijken, is als eerste geanalyseerd hoe vaak de huidige particuliere huurwoning de eerste zelfstandige woning is. Hoewel dit aandeel in de Indische Buurt West hoger ligt dan in de Oude Pijp (respectievelijk 58% en 50%), is het verschil in aandeel eerste zelfstandige woningen tussen de wijken niet significant (overschrijdingskans  $\chi^2$ -toets:  $0,534 > 0,05$ ).

In beide wijken was voor de meeste respondenten de vorige woonsituatie een zelfstandige particuliere huurwoning (tabel 5.18). Deze bewoners zijn in eenzelfde soort woning blijven wonen. Uitzondering hierop zijn particuliere huurders die van een particuliere huurwoning naar een kamer in een particuliere huurwoning zijn gegaan. Maar naar verwachting is dit aandeel beperkt. In de Indische Buurt West woonde, in vergelijking met de Oude Pijp, een groter deel van de respondenten voorheen bij ouders of familie (28% tegenover 16%). Ook is in de Indische Buurt West een groter deel van de bewoners afkomstig uit een kamer, hetzij van een particuliere eigenaar of van een woningcorporatie (33% tegenover 26%).

De bevinding dat een relatief grote groep bewoners in de Indische Buurt West voorheen inwonend was bij ouders of familie, of woonachtig was in een kamer, sluit aan bij de eerdere bevinding dat veel respondenten in de Indische Buurt West op dit moment woonachtig zijn in de eerste zelfstandige woning. Het houdt mogelijk ook verband met het hogere aandeel studenten en de lagere gemiddelde leeftijd in de Indische Buurt West, in vergelijking met de Oude Pijp. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de Indische Buurt West een aantrekkelijkere startlocatie is dan de Oude Pijp. Dit sluit

aan bij de gentrificatietheorie. Doordat de Indische Buurt West zich in een eerdere fase van gentrificatie bevindt, is de wijk aantrekkelijker voor starters. Er wonen meer soortgelijke huishoudens (studenten en starters) in de wijk, in vergelijking met de Oude Pijp, waardoor starters zich meer aangetrokken voelen tot deze wijk. Andere redenen waarom de Indische Buurt West een aantrekkelijkere startlocatie is, zijn de kleinere particuliere huurwoningen en de lagere buurtwaardering, in vergelijking met de Oude Pijp. Door de lagere buurtwaardering is de vraag naar

particuliere huurwoningen in de Indische Buurt West mogelijk kleiner, waardoor starters er makkelijker aan een particuliere huurwoning kunnen komen.

In vergelijking met de Oude Pijp, is in de Indische Buurt West een groter deel van de particuliere huurders afkomstig van buiten Amsterdam (Oude Pijp: 14%; Indische Buurt West: 29%). Dit verschil is significant, met een betrouwbaarheid van 90% (tabel 5.19). De Indische Buurt West huisvest significant meer bewoners die voorheen buiten Amsterdam wonen dan de Oude Pijp. In de Oude Pijp wonen significant meer particuliere huurders die voorheen al in Amsterdam woonachtig waren. Het verband tussen wijk en woonlocatie is zwak (Cramer's V = 0,202).

**Tabel 5.18: Vorige woonsituatie en -plek respondenten Indische Buurt West en Oude Pijp, in %**

Vorige woonsituatie	Indische Buurt West	Oude Pijp	Totaal
Op kamers in een woning van een particuliere eigenaar	22	26	24
Op kamers in een woning van een woningcorporatie	11	0	6
Zelfstandige huurwoning van een particuliere eigenaar	27	37	33
Zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie	6	8	7
Koopwoning	6	8	7
Inwonend bij ouders / familie	28	16	21
Anders	0	5	3
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Vorige woonplek	Indische Buurt West	Oude Pijp	Totaal
Centrum van Amsterdam	10	21	16
Buiten het centrum, maar binnen de ring van Amsterdam	58	65	63
Buiten de ring, maar in Amsterdam	3	0	1
Buiten Amsterdam	29	14	19
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

**Tabel 5.19: Vorige woonlocatie per wijk**

		Indische Buurt West		Oude Pijp		Totaal	
		Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)
Vorige woonplek	Binnen Amsterdam	27	73	32	89	59	81
	Buiten Amsterdam	10	27	4	11	14	19
<b>Totaal</b>		<b>37</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>73</b>	<b>100</b>

**Chi<sup>2</sup>-toets**

	Waarde	Vrijheidsgraden	Overschrijdingskans (2-sided)
Pearson Chi-Square	2,982 <sup>a</sup>	1	0,084
Aantal valide eenheden	73		
Cramer's V	0,202		0,084

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,90.

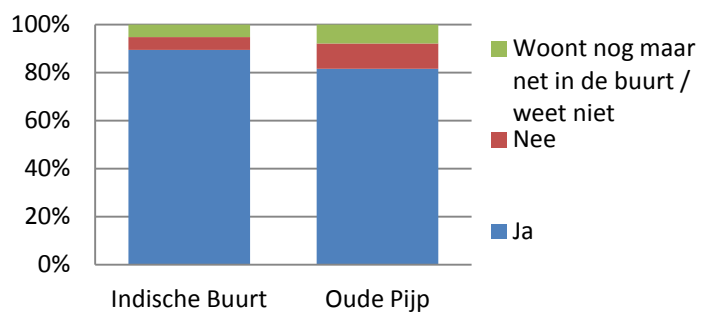
**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Voor de huisvestingscarrières van de particuliere huurders in de Indische Buurt West en de Oude Pijp is ook het aantal woonjaren in de huidige woning geanalyseerd. Het gemiddelde aantal woonjaren voor alle respondenten, ongeacht de wijk, is 12,7 jaar. De langst zittende huurder woont al 45 jaar op hetzelfde adres, terwijl de kortst zittende huurder nog geen jaar woonachtig is in de woning. Verder bestaat er verschil in het aantal woonjaren in de huidige particuliere huurwoning tussen de twee wijken. In de Indische Buurt West zijn de particuliere huurders gemiddeld 7,5 jaar woonachtig in de huidige woning, in de Oude Pijp wonen de particuliere huurders gemiddeld 17,8 jaar in de huidige woning. Dit verschil in woonjaren tussen de twee wijken is significant, met een betrouwbaarheid van 99% (overschrijdingskans t-toets:  $0,001 < 0,01$ ).

### 5.5.5. Buurtverandering

Aan de respondenten is gevraagd of zij het idee hebben dat de buurt waarin ze wonen aan verandering onderhevig is. En, indien ja, welke veranderingen dat zijn en hoe zij deze veranderingen ervaren. Deze veranderingen duiden mogelijk op het bestaan van gentrification- of studentificationprocessen in de buurt.

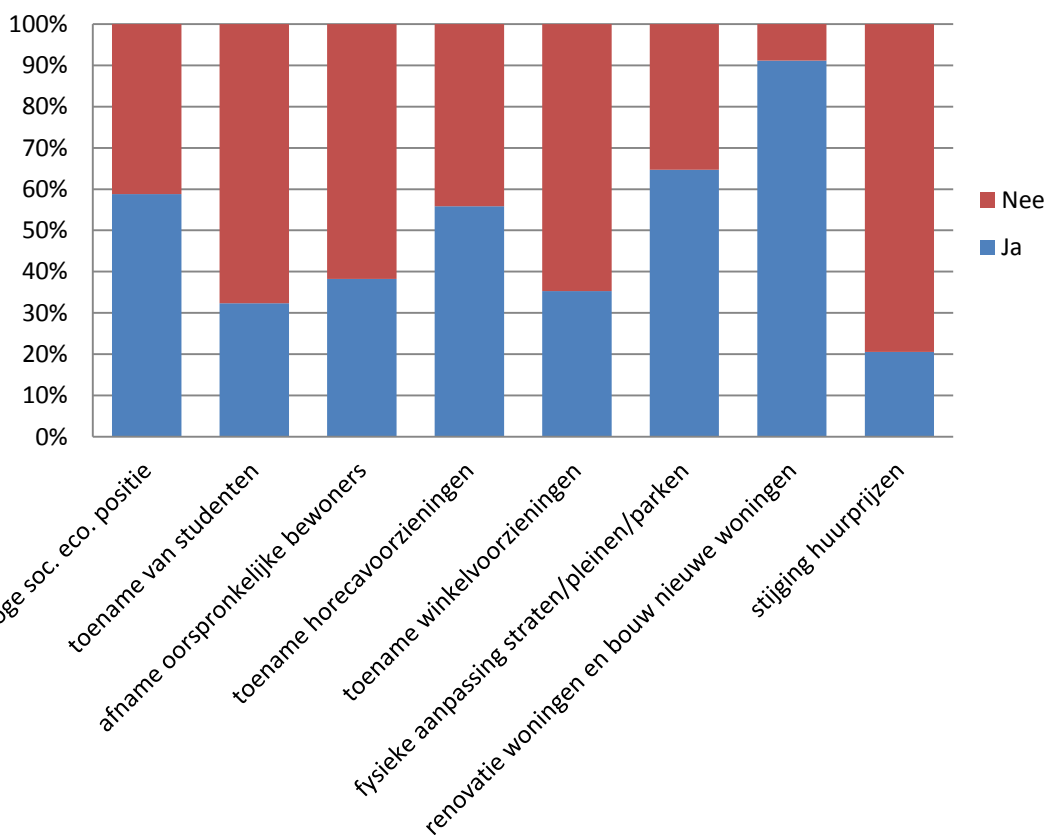
**Figuur 5.10: Gevoel van buurtverandering bij respondent?**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

In zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp ervaart het grootste deel van de respondenten een gevoel van verandering in de buurt (figuur 5.10). In de Indische Buurt West ligt dit aandeel hoger dan in de Oude Pijp (respectievelijk 90% en 82%). Dit verschil is echter niet significant (overschrijdingskans  $\chi^2$ -toets:  $0,325 > 0,05$ ).

**Figuur 5.11: Gevoel dat de volgende buurtverandering de Indische Buurt West plaatsvinden?**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011



In de Indische Buurt West worden vooral de fysieke buurtveranderingen opgemerkt door de particuliere huurders, in de vorm van renovatie en bouw van nieuwe woningen (91%) en de fysieke aanpassing van straten/pleinen/parken (65%) (figuur 5.11). Ook ervaart een aanzienlijk deel van de respondenten een sociale verandering in de buurt, hoofdzakelijk een toename van bewoners met een hoge sociaal economische positie (59%).

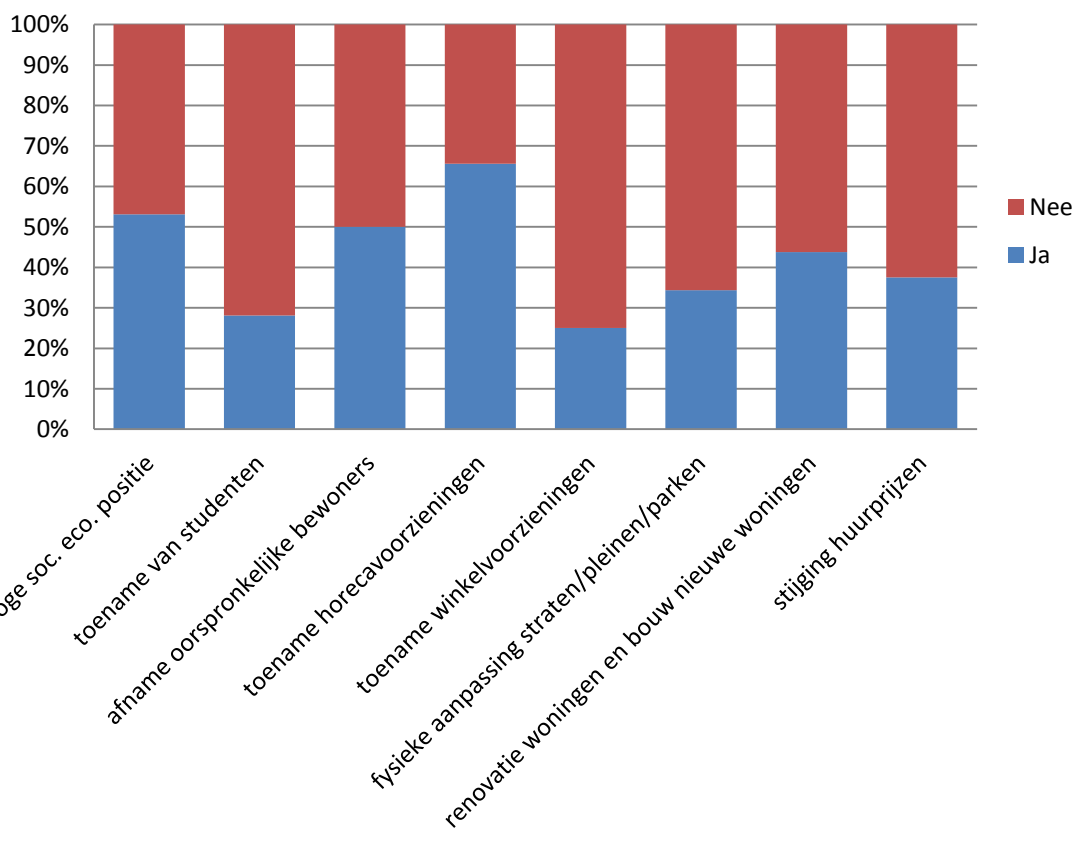
In de Oude Pijp is de fysieke buurtverandering minder aanwezig, in de optiek van de respondent (figuur 5.12). Hier ervaren de particuliere huurders vooral een toename van horecavoorzieningen (66%). Ook ervaart ongeveer de helft van de respondenten een toename van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie (53%) en een afname van de oorspronkelijke bewoners (50%).

**Tabel 5.20: Waardering buurtverandering, in %**

	Indische Buurt West	Oude Pijp
Zeer negatief	0	3
Negatief	0	21
Neutraal	15	27
Positief	50	44
Zeer positief	35	3

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

**Figuur 5.12: Gevoel dat de volgende buurtveranderingen in de Oude Pijp plaatsvinden?**



**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

De waardering voor de buurtveranderingen verschilt aanzienlijk tussen de twee wijken (tabel 5.20). De respondenten in de Indische Buurt West ervaren de buurtveranderingen in geen geval als negatief. De helft van de geënquêteerde particuliere huurder waardeert de veranderingen positief, een aanzienlijk deel zelfs zeer positief (35%).

Hoewel de buurtveranderingen ook in de Oude Pijp door een aanzienlijk deel van de respondenten als positief of zeer positief worden beschouwd (47%), zijn er ook meer negatieve geluiden te horen over deze veranderingen. Een kwart (24%) van de respondenten ervaart de veranderingen in de Oude Pijp als negatief of zeer negatief.

Na deze analyse van de verschillende levenslooptrajecten van particuliere huurders in de Indische Buurt West en de Oude Pijp en de aanwezigheid en waardering van buurtveranderingen, wordt er afgesloten met de beantwoording van de vijf hypothesen die zijn opgesteld op basis van de deelvraag.

*5.1 Er bestaat in de particuliere huursector een oververtegenwoordiging van alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. De grootste huishoudengroep in de particuliere huursector in de Indische Buurt West en de Oude Pijp zijn alleenstaanden zonder kinderen. Zowel voor de particuliere huurders als geheel, als voor de particuliere huurders per wijk behoort ongeveer de helft van alle respondenten tot die groep. Het aandeel van de groep samenwonenden zonder kinderen is ongeveer een derde in beide wijken. Er bestaat dus een oververtegenwoordiging van alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen.

De uitkomst is te integreren binnen de hypothese van een gentrification- of studentificationproces binnen de particuliere huursector. Het uitgangspunt hierbij is dat een aanzienlijk deel van de alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen, jonge werknemers of studenten zijn die aan het begin van hun arbeids-, huishoudens-, of huisvestingscarrière staan. Het zijn deze hoogopgeleide werknemers die via de arbeidscarrière proberen een goede sociaaleconomische positie te verkrijgen; de *gentrifiers*. De volgende hypothesen gaan in op de vraag of ook kenmerken van andere levenslooptrajecten van particuliere huurders passen in het profiel van de *gentrifier*.

*5.2 Er bestaat een significant verschil in inkomen tussen de bewoners van de Oude Pijp en de Indische Buurt West. Bewoners van de Oude Pijp hebben significant vaker een midden- of hoog inkomen (€ 2.070,- tot € 3.250,- en hoger dan € 3.250,-), terwijl bewoners van de Indische Buurt West significant vaker een laag of laag middeninkomen hebben (tot € 1.200,- of € 1.700,- of tot € 2.070,-).*

Bovenstaande hypothese wordt verworpen. Hoewel de inkomens van de huishoudens in de Oude Pijp over het algemeen hoger zijn dan de inkomens van de huishoudens in de Indische Buurt West, is dit verschil niet significant.

Een verklaring hiervoor is de arbeidssituatie in de twee wijken. Hoewel het aandeel fulltime werkende in de Oude Pijp hoger ligt dan in de Indische Buurt West, is ook het aandeel gepensioneerden een stuk hoger in eerstgenoemde wijk. Deze gepensioneerden hebben doorgaans een laag inkomen, waardoor het gemiddelde inkomensniveau ook lager wordt.

5.3 *Er bestaat een verschil in economische sector waarin de bewoners van de particuliere huursector werkzaam zijn. Bewoners van de Oude Pijp zijn vaker werkzaam in de dienstensector, bewoners van de Indische Buurt West zijn vaker werkzaam in de kunst- en culturele sector.*

De hypothese wordt verworpen. Bewoners van de Oude Pijp zijn vaker werkzaam in de kunst- en culturele sector dan bewoners in de Indische Buurt West. Bewoners van de Indische Buurt West daarentegen, zijn vaker werkzaam in de financiële en zakelijke dienstverlening. De bouwnijverheid, een traditionele *blue collar* sector, kent in beide wijken een vergelijkbaar laag aandeel.

Met behulp van de economische structuur van Amsterdam en de aanwezigheid van gentrificationprocessen in beide wijken, kan worden verklaard waarom er nauwelijks verschil bestaat in de verdeling in *blue collar* en *white collar* sectoren tussen de twee wijken. Amsterdam wordt gekenmerkt door een sterke vertegenwoordiging van service- en creatieve sectoren en een beperkt aandeel arbeidsintensieve sectoren. Hierdoor zijn veel Amsterdammers in de kennisintensieve *white collar* sectoren werkzaam. Het gentrificationproces in beide buurten heeft ertoe geleid dat er nu nog weinig particuliere huurders, in de voorheen door arbeiders gedomineerde buurten, aanwezig zijn die een arbeidsintensieve, *blue collar*, baan hebben.

5.4 *Bewoners van de Oude Pijp zijn significant langer woonachtig in de huidige woning dan bewoners in de Indische Buurt West.*

De hypothese wordt bevestigd. Particuliere huurders in de Oude Pijp zijn significant langer woonachtig in de huidige woning dan particuliere huurders in de Indische Buurt West. De bewoners van de Oude Pijp wonen gemiddeld 17,8 jaar in de huidige woning, voor bewoners van de Indische Buurt West is dit 7,5 jaar.

Dit kan worden verklaard door de aantrekkelijkheid van de buurt. Een hogere waardering van, en dus een grotere tevredenheid met, de buurt kan ertoe leiden dat de bewoners langer in de huidige woning blijven zitten. In deelvraag 3 is gebleken dat de buurtwaardering in de Oude Pijp hoger is dan in de Indische Buurt West (hoewel niet significant). Dit ondersteunt de verklaring. Naast de waardering voor de buurt is ook de waardering voor de woning van belang. Uit deelvraag 6 komt naar voren dat de woningwaardering in de Oude Pijp hoger is dan in de Indische Buurt West, maar dat dit verschil niet significant is. Uit deze twee gegevens kan worden geconcludeerd dat de Oude Pijp inderdaad een aantrekkelijkere buurt is voor particuliere huurders dan de Indische Buurt West. Dit verklaart het verschil in woontijd tussen de twee wijken.

Een andere verklaring is dat de bewoners van de Indische Buurt West jonger zijn en daardoor in de beginfase van de huishoudencarrière zitten. Hierdoor hebben ze nog geen mogelijkheid gehad om lang in één woning te verblijven. De volgende hypothese gaat hier op in. Ook deelvraag 6 gaat hier op in, door de verhuisgeneigdheid van de particuliere huurders te analyseren.

*5.5 Er bestaat een oververtegenwoordiging in de particuliere huursector van bewoners die in de beginfase zitten van de huishoudens-, arbeids-, en huisvestingscarrière, waarbij er een significant verschil bestaat tussen de fase in het levenslooptraject van bewoners van de Oude Pijp en van de Indische Buurt West.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. De gemiddelde leeftijd van de respondenten is laag. Het grootste deel van de bewoners heeft een huishoudensamenstelling die kenmerkend is voor de beginfase van een huishoudencarrière, namelijk alleenstaand of samenwonend zonder kinderen. En hoewel ook bewoners in een latere fase van de huishoudencarrière behoren tot deze huishoudencategorieën (gepensioneerden, stellen waarvan de kinderen het huis uit zijn), blijkt op basis van de leeftijd en arbeidssituatie van de respondenten dat er een oververtegenwoordiging bestaat van huishoudens die zich in het begin van de huishoudencarrière bevinden.

Wat betreft de arbeidscarrière is het lastiger om vast te stellen in hoeverre de bewoners in de beginfase zitten, daarbij bestaat er een verschil tussen de twee wijken. In zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp zijn de meeste respondenten fulltime werkzaam. De gemiddelde leeftijd ligt in de Indische Buurt West met 36,2 jaar significant lager dan in de Oude Pijp, waardoor het waarschijnlijk is dat het aantal gewerkte jaren in de Indische Buurt West ook lager ligt. Op basis van het grote deel fulltime werkenden en de lage gemiddelde leeftijd in de Indische Buurt West, is het aannemelijk dat de particuliere huurders in de Indische Buurt over het algemeen aan het begin van de arbeidscarrière staan.

Door de hogere gemiddelde leeftijd van 49,3 jaar in de Oude Pijp is het aannemelijk dat de bewoners van deze wijk over het algemeen in een latere fase van de arbeidscarrière zitten, in vergelijking met de Indische Buurt West. Daarbij is ook het aandeel gepensioneerden in de Oude Pijp hoger.

Wat betreft de huisvestingscarrière kan gesteld worden dat er een oververtegenwoordiging bestaat van bewoners die zich aan het begin van deze carrière bevinden. Meer dan de helft van de bewoners heeft aangegeven dat de huidige woning de eerste zelfstandige woning is. Daarbij woonde ongeveer een vijfde van de respondenten voor de huidige woning, in bij de ouders of familie. Ook woonde ongeveer een derde van de respondenten voorheen op kamers, wat voor velen een van de eerste zelfstandige stappen op de woningmarkt is. In de Indische Buurt West woonden meer particuliere huurders voorheen bij ouders of familie of op kamers dan in de Oude Pijp. Daarnaast huisvest de Indische Buurt West significant meer particuliere huurders die voorheen buiten Amsterdam woonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Indische Buurt West een aantrekkelijkere buurt is voor bewoners aan het begin van de (Amsterdamse) huisvestingscarrière.

In de Indische Buurt West liggen de gemiddelde woonduur en gemiddelde leeftijd significant lager en de buurt huisvest meer studenten dan de Oude Pijp. De conclusie hieruit is dat er een significant verschil bestaat in levenstraject tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp. De Indische Buurt West huisvest vooral jonge particuliere huurders, die aan het begin staan van de huishoudens-, arbeids- en huisvestingscarrière, terwijl er in de Oude Pijp vooral middelbare leeftijdsgroepen te vinden, die zich in een latere fase van de huishoudens-, arbeids-, en huisvestingscarrière bevinden. Hierbij zijn in de Oude Pijp verschillende kenmerken terug te

vinden die duiden op een gentrificationproces, zoals een hoog huishoudeninkomen, hoog opleidingsniveau en een groot aandeel is alleenstaand of samenwonenden zonder kinderen. Ook in de Indische Buurt West zijn deze kenmerken terug te vinden, hetzij in mindere mate. Het huishoudeninkomen en opleidingsniveau zijn hoog, maar lager dan in de Oude Pijp. Verder is de gemiddelde leeftijd lager en het aandeel studenten hoger. De Indische Buurt West wordt gekenmerkt door een beginnend proces van gentrification en kenmerken van studentification.

Uit bovenstaande bevindingen kan geconcludeerd worden dat de Oude Pijp een buurt is voor gevestigde Amsterdammers, oudere *gentrifiers*, terwijl de Indische Buurt West een buurt is voor starters: jonge *gentrifiers* en studenten.

*5.6 In zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp worden buurtveranderingen ervaren door particuliere huurders, waarbij in de Indische Buurt West vaker fysieke veranderingen en een toename van studenten worden ervaren, terwijl er in de Oude Pijp vaker een toename van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie en een stijging van de huurprijzen wordt ervaren.*

Bovenstaande hypothese wordt niet bevestigd. In zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp worden buurtveranderingen ervaren door het grootste deel van de particuliere huurders. Ook ervaren particuliere huurders in de Indische Buurt West vaker fysieke buurtveranderingen en een toename van studenten dan particuliere huurders in de Oude Pijp. Verder ervaren particuliere huurders in de Oude Pijp vaker een stijging van huurprijzen dan bewoners in de Indische Buurt West. De toename van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie wordt echter minder vaak ervaren in de Oude Pijp dan in de Indische Buurt West.

Met behulp van de historische ontwikkeling van gentrification als geheel en de verschillende fasen van gentrification in de twee buurten, kan het verschil in ervaren buurtverandering worden verklaard. Dat er de Indische Buurt West vaker een fysieke aanpassing van de buurt wordt ervaren, past in de historische ontwikkeling van gentrification (theoretisch kader, p.22).

In de modernste periode van gentrification (vanaf 1993), waarin het gentrificationproces in de Indische Buurt West valt, is gentrification vaak een stedelijke strategie van lokale overheden. Dit komt tot uiting door de grootschalige fysieke aanpassing van voorheen achtergestelde gebieden. Dit is het geval in de Indische Buurt West.

De grotere ervaring van de toename van studenten wordt verklaard door de fase van gentrification in de Indische Buurt West in vergelijking met de Oude Pijp. De Indische Buurt West bevindt zich in een eerdere fase, waardoor de buurt nog niet dezelfde goede status heeft als de Oude Pijp. Hierdoor is er (nog) minder vraag naar de (particuliere huur)woningen in de buurt, waardoor studenten makkelijker een woning in de buurt kunnen bemachtigen.

De grotere ervaring van een stijging van de huurprijzen in de Oude Pijp houdt ook verband met de fase van gentrification in de buurt. De Oude Pijp heeft door het gentrificationproces een goede status gekregen, waardoor de vraag naar een woning in de wijk groter wordt, met name bij hoge inkomensgroepen. Hierdoor stijgt de huurprijs sneller dan in de Indische Buurt West. Dat de ervaring van een toename van mensen met een hoge sociaaleconomische positie in de Oude Pijp lager is dan in de Indische Buurt West, komt ook door de fase van gentrification. Het proces is in de Oude Pijp al lang bezig, waardoor er al geruime tijd mensen met een hoge sociaaleconomische

positie toestromen in de wijk. Hierdoor is er geen sprake van een toename van deze sociale groep. Dat dit in de Indische Buurt West vaker wordt ervaren, duidt er mogelijk op dat het gentrificatieproces in een gevorderde fase terecht komt, waarbij de toestroom van mensen in de creatieve klassen wordt opgevolgd door mensen met een hogere sociaaleconomische positie.

*5.7 De waardering van de buurtveranderingen verschilt tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp. Buurtveranderingen in de Indische Buurt West worden vaker negatief ervaren, buurtveranderingen in de Oude Pijp vaker positief.*

Bovenstaande hypothese wordt niet bevestigd op basis van de onderzoeksresultaten. Buurtveranderingen in de Indische Buurt West worden vaker positief ervaren, dan buurtveranderingen in de Oude Pijp.

Dit kan verklaard worden door de aard van de veranderingen. In de Oude Pijp ervaren veel mensen een toename van horecagelegenheden. Hoewel horecabezoek voor velen een leuk tijdverdrijf is, brengt het ook overlast met zich mee voor de buurtbewoners, bijvoorbeeld in de vorm van lawaai. In de Indische Buurt West zijn de buurtveranderingen veelal fysieke aanpassingen. Hierdoor krijgt de buurt een betere uitstraling, wat een positieve verandering is. Daarbij past de positieve beoordeling van de buurtveranderingen in de Indische Buurt West bij de timing van het gentrificatieproces, volgens de theorie van Hackworth & Smith (2000). Volgens deze theorie is in de laatste gentrificatieperiode (vanaf 1993) de lokale weerstand tegen gentrificatie afgenomen.

Op basis van de deelvraag is de conclusie dat de bewoners van de particuliere huursector passen in het profiel van de *gentrifier*. Dit is een eerste aanduiding dat er gentrificatie plaatsvindt in de particuliere huursector. Een tweede aanwijzing is dat de meeste respondenten buurtveranderingen ervaren. Deze buurtveranderingen verschillen per buurt, wat wijst op een verschillende fase waarin het gentrificatieproces in buurten zich bevindt. Ook de manier waarop gentrificatie zich voltrekt verschilt per buurt.

Naast een verschil in kenmerken van gentrificatie per buurt, verschilt de functie van de particuliere huursector op buurtniveau. In de Indische Buurt West heeft de sector vooral een tijdelijke functie voor starters- en studenten, in de Oude Pijp biedt de sector onderdak aan gevestigde *gentrifiers* met een hogere leeftijd.

6. *Welk perspectief hebben de particuliere huurders, met betrekking tot verwachte woonduur, verwachte investeringen, woonwensen en locatie en in hoeverre bestaat hierin verschil tussen buurten?*

In deze deelvraag staat het woonperspectief van de particuliere huurders centraal. Hiermee kan een indruk worden vergekregen van de functie van de particuliere huursector. Van belang hierbij zijn de nog bestaande woonwensen, de mate waarin men bereid is investeringen te doen in de huidige woning, de grootte van de verhuigeneidheid van de particuliere huurders en de factoren die invloed hebben op deze verhuigeneidheid. Deze verschillende onderdelen van de deelvraag worden in het vervolg behandeld.

### **5.6.1. Waardering woning & buurt**

Het gemiddelde cijfer dat aan een woning wordt gegeven is in de Indische Buurt West een 7,2 en in de Oude Pijp een 7,3. Enigszins naar verwachting, is dit verschil van een tiende punt verre van significant (overschrijdingskans t-toets:  $0,921 > 0,050$ ).

De gemiddelde waardering voor de buurt ligt verder uit elkaar. Het gemiddelde buurtcijfer dat particuliere huurders aan de Indische Buurt West geven is een 7,6. Het cijfer voor de Oude Pijp is een 8,1; een half punt hoger. Dit verschil is echter niet significant (overschrijdingskans t-toets:  $0,109 > 0,05$ ). De cijfers tonen aan dat zowel in de Indische Buurt West als in de Oude Pijp het gemiddelde buurtcijfer hoger ligt dan het gemiddelde woningcijfer (0,4 punten voor de Indische Buurt West en 0,5 voor de Oude Pijp).

### **5.6.2. Verhuigeneidheid**

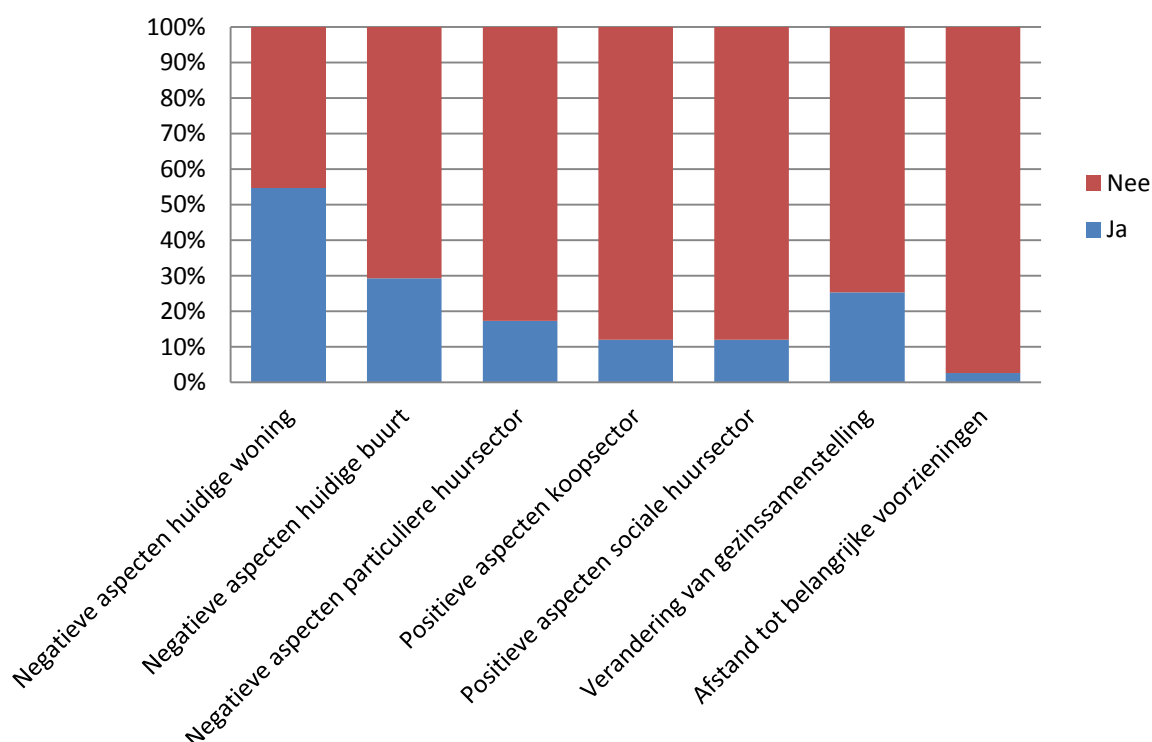
De verhuigeneidheid bij particuliere huurders in de Indische Buurt West en de Oude Pijp is hoog. 43% van de respondenten geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Hiervan verwacht 29% binnen twee jaar te verhuizen en nog eens 13% binnen vijf jaar. In de Indische Buurt West ligt de verhuigeneidheid hoger (40% binnen twee jaar; 16% binnen vijf jaar) dan in de Oude Pijp (21% binnen twee jaar; 13% binnen vijf jaar). Er bestaan met 95% betrouwbaarheid een significant verschil in verhuigeneidheid tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp (overschrijdingskans  $\chi^2$ -toets:  $0,49 < 0,05$ ). Het aandeel particuliere huurders dat maximaal binnen vijf jaar wil verhuizen, is in de Indische Buurt West significant groter dan in de Oude Pijp (respectievelijk 54% en 32%). Het gaat om een zwak verband (Cramer's V-waarde: 0,227).

Negatieve aspecten van de woning hebben de grootste invloed op de verhuigeneidheid (figuur 5.13). Meer dan de helft van de bewoners (55%) ziet deze aspecten als reden om te verhuizen.

Het belangrijkste negatieve woningaspect is een te kleine woning (11 respondenten). Voor sommige respondenten is de woning op dit moment te klein, anderen verwachten dat de woning op den duur te klein zal worden, bijvoorbeeld door samenwonen of gezinsuitbreiding. Andere voorkomende negatieve woningkenmerken zijn achterstallig onderhoud (8 respondenten) of een gehorige woning (6 respondenten).

Negatieve aspecten van de huidige buurt worden na de negatieve aspecten van de huidige woning als belangrijkste reden om te verhuizen beschouwd, hoewel door een aanzienlijk kleiner deel van de respondenten (29%; figuur 5.13). Bij de analyse van negatieve buurtaspecten, is een onderscheid naar buurt gemaakt.

**Figuur 5.13: Zijn de volgende aspecten redenen om wel te verhuizen?**



**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Het belangrijkste negatieve buurtaspect in de Indische Buurt West is het lawaai op straat (6 respondenten). Ook onvrede over de bevolkingsopbouw in de buurt wordt genoemd (3 respondenten). Twee respondenten zien de relatief grote groep allochtonen ('eenzijdig allochtoon') als negatief buurtkenmerk, de derde respondent vermeldt dat er 'redelijk veel aso's' in de buurt te vinden zijn. Tot slot worden de fysieke kenmerken van de buurt als negatief ervaren (2 respondenten). De buurt is niet aantrekkelijk en het ontbreekt aan uitgaansmogelijkheden op loopafstand en groen.

Ook in de Oude Pijp wordt geluidsoverlast als belangrijkste negatieve buurtaspect beschouwd (4 respondenten). Verder zijn enkele fysieke buurtaspecten negatief volgens enkele respondenten, zoals een tram voor de deur, het ontreken van een parkeerplaats, het inbouwen van achtertuinen met opbergruimtes voor de Albert Cuypmarkt en rotzooi op straat. Andere negatieve buurtkenmerken van de Oude Pijp zijn het 'hippe karakter' en de vele Oost-Europese zwervers in het park.

Naast de negatieve woning- en buurtaspecten geeft een kwart van de respondenten een verandering van gezinssamenstelling op als reden om te verhuizen (figuur 5.13). Dit percentage ligt iets hoger in de Indische Buurt West (30%) dan in de Oude Pijp (21%), maar dit verschil is niet significant (overschrijdingskans  $\chi^2$ -toets: 0,388 > 0,05). Bij verreweg de meeste respondenten die dit als verhuismotief opgaven gaat het om gezinsuitbreiding (79%; Indische Buurt West 82%; Oude Pijp 75%) Deze verandering van gezinssamenstelling is interessant vanuit het oogpunt van de levenslooptheorie. Een verandering in het ene levenslooptraject (huishoudensamenstelling) leidt tot een verandering in een ander levenslooptraject (huisvestingscarrière). Voor een kwart van de



respondenten zorgt de verandering in huishoudensamenstelling voor een reden om te verhuizen. Voor deze groep volstaat de huidige huishoudensituatie niet bij een toekomstige gezinsverandering.

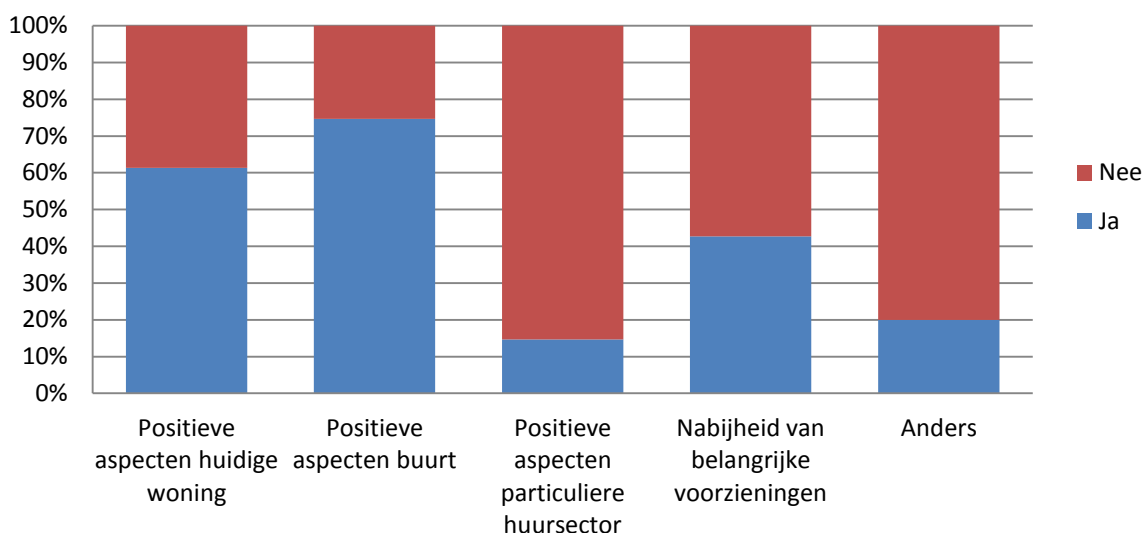
Ook negatieve kenmerken van de particuliere huursector kunnen een reden zijn om te verhuizen (17%, figuur 5.13). Hierbij is met name onwelwillend of laks gedrag van de verhuurder reden om te verhuizen (8 respondenten). Andere negatieve aspecten hebben te maken met de huurprijs, deze is te hoog (2 respondenten) of de jaarlijkse huurverhoging wordt als negatief ervaren (1 respondent). Andere negatieve aspecten zijn een tijdelijk huurcontract of de wens van een eigen huis.

Andere respondenten zien de positieve aspecten van de koop-, dan wel sociale huursector als belangrijke verhuisredenen. In de koopsector worden de mogelijkheid om eigen baas te zijn, investeringen te doen en een lage koopsom als positieve aspecten gezien. In de sociale huursector worden de lagere huren, het groot onderhoud en een betere behandeling gezien als positieve aspecten van de sector.

Een particuliere huurwoning is niet populair als volgende woning. Een klein deel van de respondenten geeft de particuliere huursector aan als voorkeurscategorie voor een volgende woning (18%). De koopsector is het meest gewild (50%), gevolgd door de sociale huursector (32%). Deze woning staat bij voorkeur buiten het centrum van Amsterdam, maar binnen de ring (55%) of in het centrum van Amsterdam (34%). Slechts 8% wenst een volgende woning buiten Amsterdam.

Op dezelfde manier als hiervoor is aan de respondenten gevraagd in hoeverre verschillende aspecten redenen zijn om *niet* te verhuizen (figuur 5.14). De verdeling van de resultaten wijkt af van de verdeling van aspecten die worden genoemd als reden om wel te verhuizen. Dit verschil is ontstaan doordat specifiek is gevraagd naar zowel de redenen om te verhuizen als redenen om niet te verhuizen. Een deel van respondenten heeft slechts een van de twee groepen redenen benoemd (wel of niet verhuizen), anderen hebben zowel redenen om niet te verhuizen als redenen om wel te verhuizen benoemd.

**Figuur 5.14: Zijn de volgende aspecten redenen om niet te verhuizen?**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

Positieve aspecten van de buurt zijn de belangrijkste reden om niet te verhuizen (74%; figuur 5.14). De Indische Buurt West wordt omschreven als een leuke buurt met gezelligheid en levendigheid (10 respondenten). Verder worden de voorzieningen in de wijk, met name de winkels, groenvoorzieningen (o.a. het Flevopark of Oosterpark) en toenemende horecafaciliteiten gewaardeerd (acht respondenten). Ook de centrale ligging is een positief aspect van de Indische Buurt West (5 respondenten). De aanwezigheid van een gentrificatieproces in de wijk wordt door meerdere respondenten opgemerkt en als positief beschouwd. Een van de respondenten noemt het proces bij naam ('gentrification'), anderen beschrijven het als de 'buurt wordt opgepimpt', 'de Indische Buurt is sterk verbeterd', 'in opkomst, veel nieuwe plekken', 'opkomende (hippe) buurt'. Tot slot benoemt één respondent de aanwezigheid van vrienden en familie als een positief buurtaspect.

De Oude Pijp kent een soortgelijke omschrijving als de Indische Buurt West. De buurt wordt omschreven als gezellig, levendig en leuk (9 respondenten). Verder worden de voorzieningen in de wijk verscheidene keren genoemd als het om positieve buurtaspecten gaat, met name de Albert Cuyp markt, winkels en het Sarphatipark (11 respondenten). Ook de centrale ligging is een aantrekkelijk wijkaspect voor meerdere wijkbewoners (5 respondenten). In tegenstelling tot de Indische Buurt West wordt de bevolkingsopbouw van de wijk als een positief buurtkenmerk gezien. Deze bevolkingskenmerken worden door de respondenten getypeerd als 'gemengde buurt/bevolking', 'maatschappelijke controle', 'multicultureel', 'prettige wijkbewoners, gemêleerd', en 'lieve burens'. De sociaal-culturele samenstelling van de buurt speelt in de Oude Pijp een belangrijker rol dan in de Indische Buurt West.

Positieve kenmerken van de woning zijn de op een na belangrijkste groep aspecten die het verhuisgedrag van particuliere huurders beperken (61%; figuur 5.14). In meeste gevallen worden de ruimte en hoogte van de woning als positieve woningaspect genoemd (16 respondenten). Andere positieve woningaspecten zijn de schoonheid en ouderdom van de (studenten)woning (8 respondenten), de betaalbaarheid van de woning (8 respondenten), de ligging (6 respondenten), de onderhoudsstaat of de mogelijkheid tot een renovatie (6 respondenten) en de aanwezigheid van een tuin of balkon (4 respondenten). Daarnaast worden parkeermogelijkheden, het wonen met vrienden en de geschiktheid bij de huidige levenssituatie als positieve woningaspecten genoemd.

De nabijheid van belangrijke voorzieningen is voor 43% van de respondenten een reden om niet te verhuizen (figuur 5.14). Winkels zijn hierbij de belangrijkste voorzieningen (volgens 9 respondenten), gevolgd door de nabijheid van werk (8 respondenten), school en het openbaar vervoer (beide 5 respondenten), sportvoorzieningen en de (Albert Cuyp)markt (beide genoemd door 3 respondenten). Overige belangrijke voorzieningen voor de particuliere huurders zijn parken, de huisarts, apotheek, bibliotheek, het stadscentrum en musea.

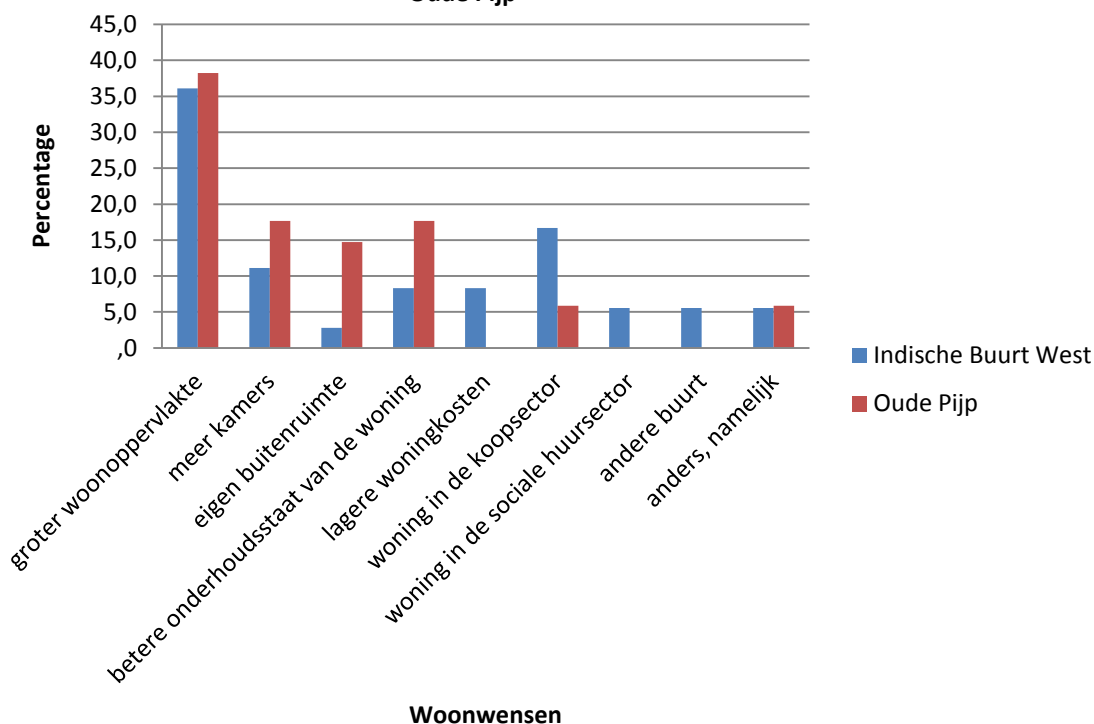
Tot de categorie 'Anders' (20%; figuur 5.14) behoren de beperkte mogelijkheden om een andere woning te bemachtigen. Het is 'moeilijk om aan een andere woning te komen' of er 'is niets beters te krijgen'. Eén respondent vermeldt dat hij/zij na vijftien jaar zoeken nog niets geschikts heeft gevonden, ondanks meer dan 25 jaar inschrijfduur bij de woningcorporatie. Een andere respondent vermeldt dat financiële redenen de oorzaak is dat er niet verhuisd wordt.

Positieve aspecten van de particuliere huursector worden door het minste aantal respondenten genoemd als reden om niet te verhuizen (15%; figuur 5.14). Positieve aspecten zijn bijvoorbeeld een goede of vriendelijke huisbaas (4 respondenten), die volgens één respondent '1000 keer beter is dan die oplichter corporaties met hun veel te dure kantoren en bestuurders'. Ook het ontbreken van de vastigheid van een koopwoning en verantwoordelijkheid worden als positieve kenmerken van particuliere huursector gezien. Verder behoren de huurbescherming en lage huur tot deze categorie.

### 5.6.3. Woonwensen

Een verdeling van de woonwensen in vooraf opgestelde categorieën geeft een vergelijkbaar beeld van de negatieve aspecten die de bewoners zelf opgaven als reden om te verhuizen (figuur 5.15). Een groter woonoppervlakte is de belangrijkste woonwens bij de respondenten in beide buurten (36% in de Indische Buurt West; 38% in de Oude Pijp). Wat betreft de andere woonwensen bestaat er verschil tussen de twee wijken. In de Oude Pijp is een verandering van fysieke woningkenmerken een belangrijke woonwens. Hieronder vallen meer kamers, een betere onderhoudsstaat (beide 18%) en een eigen buitenruimte (15%). In de Indische Buurt West zijn deze woonwensen van minder groot belang. Hier is een woning in de koopsector een belangrijke woonwens (17%). Verder valt op dat er in de Indische Buurt West enkele woonwensen bestaan die in de Oude Pijp ontbreken, zoals lagere woningkosten, een woning in de sociale huursector en een woning in een andere buurt.

**Figuur 5.15: Woonwensen particuliere huurders Indische Buurt West & Oude Pijp**



**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Bovenstaande woonwensen zijn ingedeeld in twee groepen: woonwensen waarin de particuliere huursector niet kan voorzien, met andere woorden een woning in de koop- of sociale huursector (1), en woonwensen waarin de particuliere huursector wel kan voorzien, de overige woonwensen (2) (tabel 5.21). Deze twee groepen woonwensen zijn afgezet tegenover het hebben van een

verhuishwens. Indien de bewoner een verhuishwens heeft, wordt dit relatief vaker veroorzaakt door een woonwens waarin de particuliere huursector niet kan voorzien. Het niet hebben van een verhuishwens gaat relatief vaker gepaard met een woonwens waarin de particuliere huursector wel kan voorzien. Hieruit kan geconcludeerd worden dat indien een particuliere huurder als woonwens een woning in de koop- of sociale huursector heeft –een woonwens waarin de particuliere huursector niet kan voorzien-, dit vaker tot een verwachte verhuizing leidt dan in het geval een particuliere huurder een woonwens heeft waarin de particuliere huursector wel kan voorzien.

**Tabel 5.21: Kruistabel woonwensen - verhuishwens**

	Verhuishwens?				Totaal	
	Ja		Nee			
	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)
Woonwens waarin de particuliere huursector wel in kan voorzien	25	78	34	94	59	87
Woonwens waarin de particuliere huursector niet in kan voorzien	7	22	2	6	9	13
Totaal	32	100	36	100	68	100

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

#### 5.6.4. Investeringsen

In het methodologisch hoofdstuk (p.50) is de hypothese opgesteld dat investeringen in de woning van invloed zijn op de verhuishwens van bewoners. Indien bewoners investeren in de woning, bijvoorbeeld in de vorm van een verbouwing of grootschalig onderhoud, gaat de woning meer voldoen aan de woonwensen van de bewoners waardoor de verhuishwens afneemt. In het vervolg wordt deze verwachting statistisch getoetst.

Tabel 5.22 laat zien dat de verhuishwens van particuliere huurders afneemt, indien er een grote investering in de woning is gedaan. Dit verschil is significant, met een betrouwbaarheid van 95% (overschrijdingskans:  $0,049 < 0,05$ ). Het gevonden verband is zwak (Cramer's  $V = 0,241$ ).

De grootte van de investering verschilt tussen de bewoners. Bijna de helft van de investeerders heeft een investering gedaan van meer dan € 2.000,- (47%). Daarna volgt de groep bewoners die een relatief kleine investering (minder dan € 500,-) heeft gedaan (17%).

Daarnaast bestaat er een significant verband tussen het doen van investeringen in de woning en de wijk waarin men woont. Particuliere huurders in de Oude Pijp doen significant vaker een grote investering in de woning dan bewoners in de Indische Buurt West, met een betrouwbaarheid van 99% (overschrijdingskans  $\chi^2$ -toets:  $0,000 < 0,01$ ). Het gevonden verband is matig sterk (Cramer's  $V = 0,444$ ).

De verwachting dat men in de toekomst nog investeringen in de woning zal doen, is laag in de particuliere huursector. 94% van de particuliere huurders geeft aan in de toekomst geen investering in de woning te zullen doen. In de Indische Buurt West verwacht niemand een toekomstige investering in de woning, in de Oude Pijp is dit aandeel 88%.

**Tabel 5.22: Kruistabel gedane investeringen - verhuisswens**

		Verhuisswens?				Totaal	
		Ja		Nee			
		Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)
<b>Ooit grote investering in de woning gedaan?</b>	Ja	7	26	20	50	27	40
	Nee	20	74	20	50	40	60
<b>Totaal</b>		27	100	40	100	67	100

**Chi<sup>2</sup>-toets**

	Waarde	Vrijheidsgraden	Overschrijdingskans (2-sided)
Pearson Chi-Square	3,883 <sup>a</sup>	1	0,049
Aantal valide eenheden	67		
Cramer's V	0,241		0,049

0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 10,88.

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

**5.6.5. Woonjaren**

Het aantal woonjaren op het huidige adres blijkt ook van invloed te zijn op de verhuisswens van de particuliere huurders (tabel 5.23). De verhuisswens neemt af naarmate de bewoners langer op hetzelfde adres woonachtig zijn. Dit verband is significant, met een betrouwbaarheid van 99% (overschrijdingskans: 0,001 < 0,01). De waarde van de Cramer's V-toets (0,430) wijst uit dat het om een matig sterke samenhang gaat.

**Tabel 5.23: Kruistabel woonjaren in huidige woning - verhuisswens**

		Verhuisswens?				Totaal	
		Ja		Nee			
		Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)	Absoluut	Relatief (in %)
Woonjaren in groepen	0-5 jaar	16	50	19	44	35	47
	6 – 10 jaar	9	28	1	2	10	13
	Meer dan 10 jaar	7	22	23	54	30	40
<b>Totaal</b>		32	100	43	100	75	100

**Chi<sup>2</sup>-toets**

	Waarde	Vrijheidsgraden	Overschrijdingskans (2-sided)
Pearson Chi-Square	13,876 <sup>a</sup>	2	0,001
Aantal valide eenheden	75		
Cramer's V	0,430		0,001

a. 1 cells (16,7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4,27.

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Voor een beantwoording van de deelvraag wordt ingegaan op de in hoofdstuk 3 opgestelde hypothesen.

*6.1 Er bestaat een verband tussen investeringen in de woning en de verhuisgeneigdheid van particuliere huurders.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. Er bestaat een significant verband tussen investeringen in de woning en het hebben van een verhuiscens in de nabije toekomst. Particuliere huurders die ooit een grootschalige investering in de woning hebben gedaan zijn minder verhuisgeneigd dan huurders die dit niet hebben gedaan. Het doen van investeringen in de particuliere huurwoning draagt dus bij aan een langere verblijftijd op het huidige adres.

Het gevonden verband is logisch te verklaren. Het doen van grootschalige investeringen zal voor de meeste bewoners immers alleen rendabel zijn indien men nog een aanzienlijke tijd in de huidige woning verblijft. Als men verwacht binnen aanzienlijke tijd te verhuizen is het doen van grootschalige investeringen vooral een kostenpost, waarvan men slechts korte tijd kan genieten. Ook zal door een grootschalige investering de woning beter gaan voldoen aan de woonwensen, waardoor er een grotere tevredenheid met de woning ontstaat, wat resulteert in een langere woontijd.

*6.2 Er bestaat een verband tussen de aanwezigheid van woonwensen waarin de huidige particuliere huursector niet kan voorzien en de verhuisgeneigdheid van de bewoner.*

Bovenstaande hypothese wordt niet bevestigd. Er kan niet aan de voorwaarden voor een chi<sup>2</sup>-toets worden voldaan. De procentuele verdeling lijkt echter wel te duiden op een verband tussen de aanwezigheid van woonwensen waarin de particuliere huursector niet kan voorzien en de verhuisgeneigdheid van de bewoner. Als de woonwens een woning in de koop- of sociale huursector is, leidt dit tot een grotere verhuisgeneigdheid dan een woonwens waarin de particuliere huursector wel kan voorzien. Hieruit kan geconcludeerd worden dat woonwensen buiten de particuliere huursector zwaarder wegen dan woonwensen binnen de sector.

Een mogelijke verklaring voor deze conclusie is dat de verschillen in woningen binnen de particuliere huursector klein zijn, waardoor het moeilijk is een particuliere huurwoning te vinden met aanzienlijk betere woningkenmerken. Een verhuizing binnen de particuliere huursector levert slechts een beperkte verbetering. Hierdoor is de verhuisbereidheid van particuliere huurders met een degelijke woonwens relatief laag. De verwachting bij particuliere huurders zal zijn dat een woning in een andere woningmarktsector een sterkere verbetering van woonwensen oplevert, waardoor de verhuisgeneigdheid voor deze groep bewoners hoger ligt.

*6.3 De locatie van de woning is van groter belang dan de woning zelf.*

Deze hypothese wordt bevestigd. In zowel de Indische Buurt West als de Oude Pijp ligt het woningcijfer lager dan het buurtcijfer. Verder ligt zowel het woning- als buurtcijfer in de Oude Pijp hoger dan in de Indische Buurt West.

Deze bevinding kan verklaard worden met behulp van de *site-* en *situation*theorie. In bepaalde levensfasen wordt er meer waarde gehecht aan de locatie van de woning (*situation*) dan aan de woning zelf (*site*). Dit geldt met name voor mensen die aan het begin van hun woningcarrière staan, zoals studenten of starters op de arbeidsmarkt. Uit de vorige deelvraag is al gebleken dat deze groepen in de particuliere huursector sterk vertegenwoordigd zijn. Voor

deze groepen is een centrale locatie, zoals de Indische Buurt West of de Oude Pijp, belangrijker dan een geschikte woning.

*6.4 Er bestaat een positief verband tussen de verwachte woontijd en gedane investeringen en de fase van gentrification in een wijk.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. De verwachte woontijd is geoperationaliseerd door de verwachting van een verhuizing binnen vijf jaar te analyseren. Deze verhuizingswens is significant hoger in een buurt in de beginfase van gentrification (Indische Buurt West) dan in een buurt in een latere fase van gentrification (Oude Pijp).

Een verklaring hiervoor is dat een buurt in een vroege fase van gentrification ingrijpende veranderingen ondergaat. Door de komst van nieuwe bewoners met een hoge sociaaleconomische positie voelen de oorspronkelijke bewoners zich niet meer thuis in de wijk, waardoor de verhuizingsneiging in deze groep groeit. Voor de nieuwe bewoners kan het zijn dat de buurt toch niet voldoet aan de wensen van deze nieuwe groep, waardoor ook bij deze groep de verhuizingsneiging groot is. De wijk in een late fase van gentrification kent meer rust wat betreft verhuisstromen. Het gentrificationproces heeft zich daar voltrokken, de oorspronkelijke bewoners zijn voor een groot deel vertrokken en de nieuwe bewoners hebben de beschikking over voorzieningen die op hun voorkeuren zijn afgestemd (winkels, horecagelegenheden). Hierdoor voelt de nieuwe groep bewoners zich thuis in de wijk, waardoor de verhuizingsneiging afneemt.

Ook het doen van investeringen in de woning hangt samen met de fase van gentrification in de buurt. In een buurt aan het begin van een gentrification proces (Indische Buurt West) worden significant minder investeringen gedaan dan in een buurt in een latere fase van gentrification (Oude Pijp). Dit kan op twee manieren verklaard worden. Uit hypothese 6.1 is al gebleken dat het doen van investeringen samenhangt met de verhuizingswens van de bewoners. Hierboven is gebleken dat de verhuizingswens in een wijk in de beginfase van gentrification hoger ligt dan in een wijk in een latere fase van gentrification. Er wordt dus gemiddeld minder geïnvesteerd, omdat de verhuizingsneiging groter is.

Een andere verklaring heeft te maken met de financiële positie van de bewoners. In deelvraag 5 is al naar voren gekomen dat het inkomen in een buurt latere fase van gentrification (Oude Pijp) hoger ligt dan in een buurt in een vroegere fase van gentrification (hoewel niet significant). Vanwege het hogere inkomen zijn er meer mogelijkheden tot het doen van grootschalige investeringen in de woning. Dit is dus meer waarschijnlijk in een buurt in een gevorderde fase van gentrification dan in een buurt in een vroege fase van gentrification.

*6.5 De gemiddelde verwachte woontijd en verwachte investeringen in de particuliere huursector zijn laag, ongeacht de fase van gentrification in een wijk. De particuliere huursector heeft als gevolg hiervan hoofdzakelijk een tijdelijke en opstapfunctie.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. De analyse van de verhuizingsneiging toont aan dat 43% van de respondenten aangeeft binnen vijf jaar te willen verhuizen. Hiervan verwacht 29% binnen twee jaar en 13% binnen vijf jaar te verhuizen. Hoewel de verschillen tussen wijken in verschillende fase van gentrification significant zijn (Indische Buurt West: 55%; Oude Pijp: 33%), is het aandeel particuliere huurders met een verhuizingswens ook in de Oude Pijp hoog, met een derde van de bewoners.

De verwachte investeringen in de woning zijn laag in buurten in verschillende fasen van gentrification. Hoewel het aandeel bewoners dat verwacht een grootschalige investeringen te doen in de Oude Pijp hoger ligt (12% tegenover 6%), is deze verwachting in beide wijken niet hoog. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat het aandeel bewoners dat al een grootschalige investering in de woning heeft gedaan significant hoger ligt in de Oude Pijp dan in de Indische Buurt West.

De hoge verhuisgeneigdheid en de lage verwachte investeringen binnen de particuliere huursector duiden erop dat de sector hoofdzakelijk een tijdelijke functie heeft voor de particuliere huurders. Daarbij hebben veel particuliere huurders voor de particuliere huursector gekozen vanwege de gemakkelijke toegang tot de woningmarkt die de sector biedt. Ook is de huidige particuliere huurwoning voor veel particuliere huurders de eerste zelfstandige huurwoning. Deze twee bevindingen bevestigen de opstapfunctie van de particuliere huursector. Een kanttekening hierbij is dat deze tijdelijke en opstapfunctie niet voor alle bewoners geldt en dat deze functie sterker aanwezig is in de Indische Buurt West, een buurt aan het begin van een gentrificationproces.



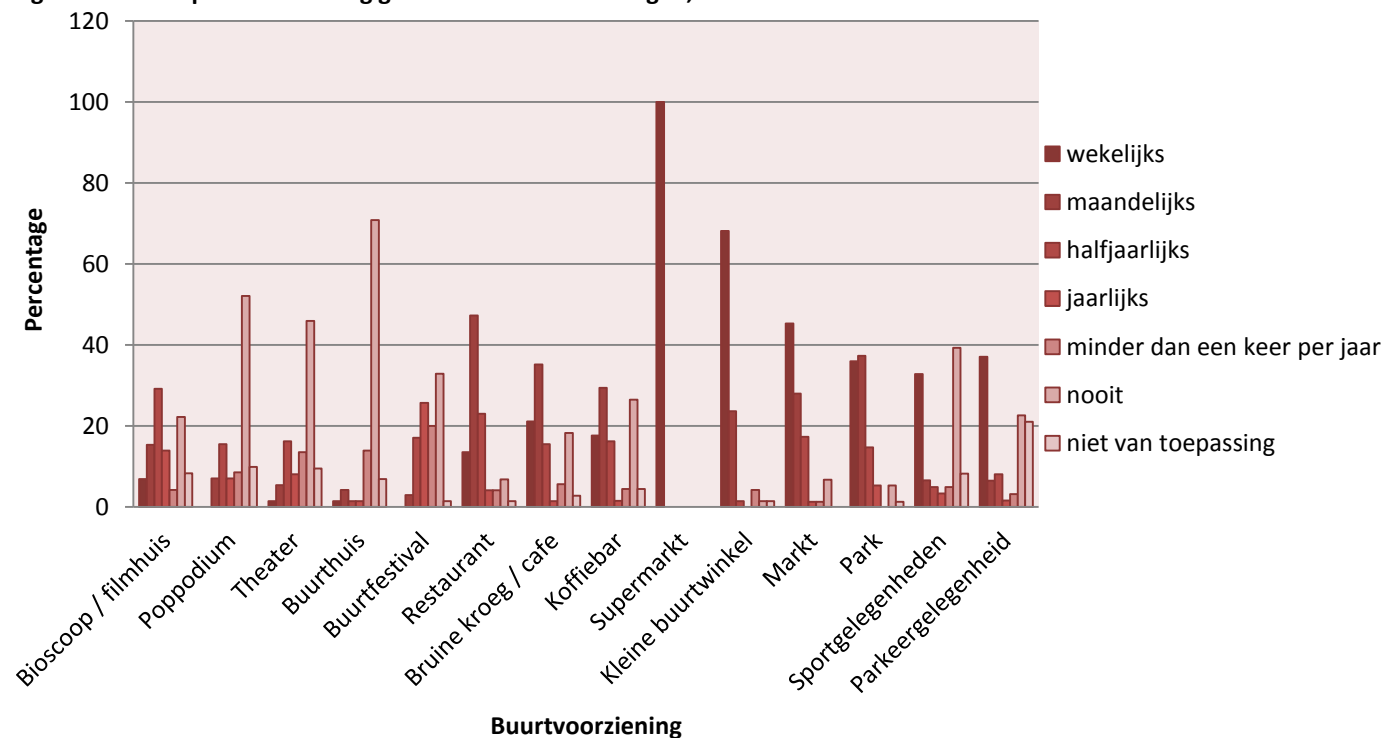
7. In hoeverre bestaat er een verschil in het belang en gebruik van de voorzieningen in de buurt en het belang en het gebruik van de voorzieningen in de stad voor de bewoners van de particuliere huursector en waaruit bestaat dit verschil?

In deze deelvraag wordt ingegaan op de waardering voor en het gebruik van voorzieningen in de buurt en de stad door particuliere huurders. Uit de theorie (en deelvraag 3) is gebleken dat voorzieningen in de stad een aantrekkingskracht hebben op *gentrifiers*. Daarbij gaat een gentrificationproces in een stad gepaard met nieuwe voorzieningen. Ook zou de waardering van voorzieningen hoger zijn dan het daadwerkelijke gebruik ervan. Indien de particuliere huursector bewoond wordt door *gentrifiers* zou dit moeten blijken uit de waardering voor en het gebruik van voorzieningen. In deze deelvraag wordt hierop ingegaan door de waardering voor en het gebruik van voorzieningen door particuliere huurders te analyseren. Het gaat hier zowel om voorzieningen in de buurt als voorzieningen in de stad.

### 5.7.1. Buurtvoorzieningen

Als eerste is het gebruik en de waardering van voorzieningen in de buurt geanalyseerd. In figuur 5.16 is de frequentieverdeling van het gebruik van buurtvoorzieningen weergegeven.

Figuur 5.16: Frequentieverdeling gebruik buurtvoorzieningen, in %



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

De voorzieningen waar consumptiegoederen kunnen worden gekocht zijn de meest gebruikte buurtvoorzieningen. De meeste respondenten bezoeken wekelijks een supermarkt, kleine buurtwinkel of markt (respectievelijk 100%, 68% en 45% van de respondenten). Horecagelegenheden en parken zijn ook populair. De meeste respondenten bezoeken maandelijks een restaurant, café, koffiebar of park in de buurt (respectievelijk 47%, 35%, 29% en 37%). Van een bioscoop of filmhuis, poppodium, theater, buurthuis, buurtfestival en sportgelegenheden in de buurt wordt beperkt gebruik gemaakt door particuliere huurders. Het grootste deel van de respondenten geeft aan deze

voorzieningen nooit te gebruiken (respectievelijk 22%, 52%, 46%, 71(!), 33%, 39% van de respondenten). Verder bestaat er discrepantie in de opvatting van de aanwezigheid van de buurtvoorzieningen. Enkele respondenten geven aan dat de voorziening niet van toepassing is in hun buurt, terwijl andere respondenten wel gebruik maken van deze buurtvoorziening. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de scheidingslijn tussen de buurt en de rest van de stad niet voor iedereen gelijk is.

De cijfers die worden gegeven aan het belang van de voorziening in de buurt volgt een gelijke verdeling als het gebruik van de buurtvoorzieningen (tabel 5.24). De voorzieningen die het meest

**Tabel 5.24: Gemiddeld belang van de voorziening in de buurt, op een schaal van 1 tot 10**

	Alle particuliere huurders	Gentrifiers
Bioscoop / filmhuis	6,2	5,5
Poppodium	4,8	4,1
Theater	5,8	5,4
Buurthuis	4,6	3,9
Buurtfestival	4,5	4,0
Restaurant	6,9	6,0
Bruine kroeg / café	6,5	6,7
Koffiebar	5,8	5,6
Supermarkt	8,0	7,3
Buurtwinkel	7,7	8,1
Markt	7,3	6,7
Park	7,6	6,9
Sportgelegenheid	6,2	5,3
Parkeergelegenheid	6,9	6,8
Gemiddeld cijfer	6,3	5,9

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

gebruikt worden (supermarkt, buurtwinkel en markt), worden het hoogst gewaardeerd. Het park wijkt hierbij enigszins af, want hoewel het niet wekelijks wordt gebruikt door de meeste respondenten krijgt het park wel het op twee na hoogste cijfer. Dit kan verklaard worden door het weer. Een park is voor de meeste bewoners alleen een aantrekkelijke verblijfplaats indien het weer gunstig is. Het gemiddelde cijfer voor de koffiebars blijft met een 5,8 enigszins achter vergeleken met de andere voorzieningen die veelal maandelijks worden bezocht (restaurant, cafés). Ook worden bioscopen of filmhuizen, theaters en sportgelegenheden goed beoordeeld, gezien de eerdere constatering dat het grootste gedeelte van de respondenten deze voorzieningen nooit gebruikt. Poppodia, buurthuizen en –festivals krijgen echter wel een onvoldoende waardering.

Opvallend is dat *gentrifiers* (hier: alleenstaanden of samenwonende respondenten zonder kinderen, die fulltime werken, hoogopgeleid zijn en autochtoon zijn) de aanwezigheid van de buurtvoorzieningen gemiddeld lager waarderen dan gemiddeld. Dit staat haaks op de theorie dat *gentrifiers* bij voorkeur in de buurt van voorzieningen wonen. Mogelijk zijn stedelijke voorzieningen voor deze groep van groter belang.

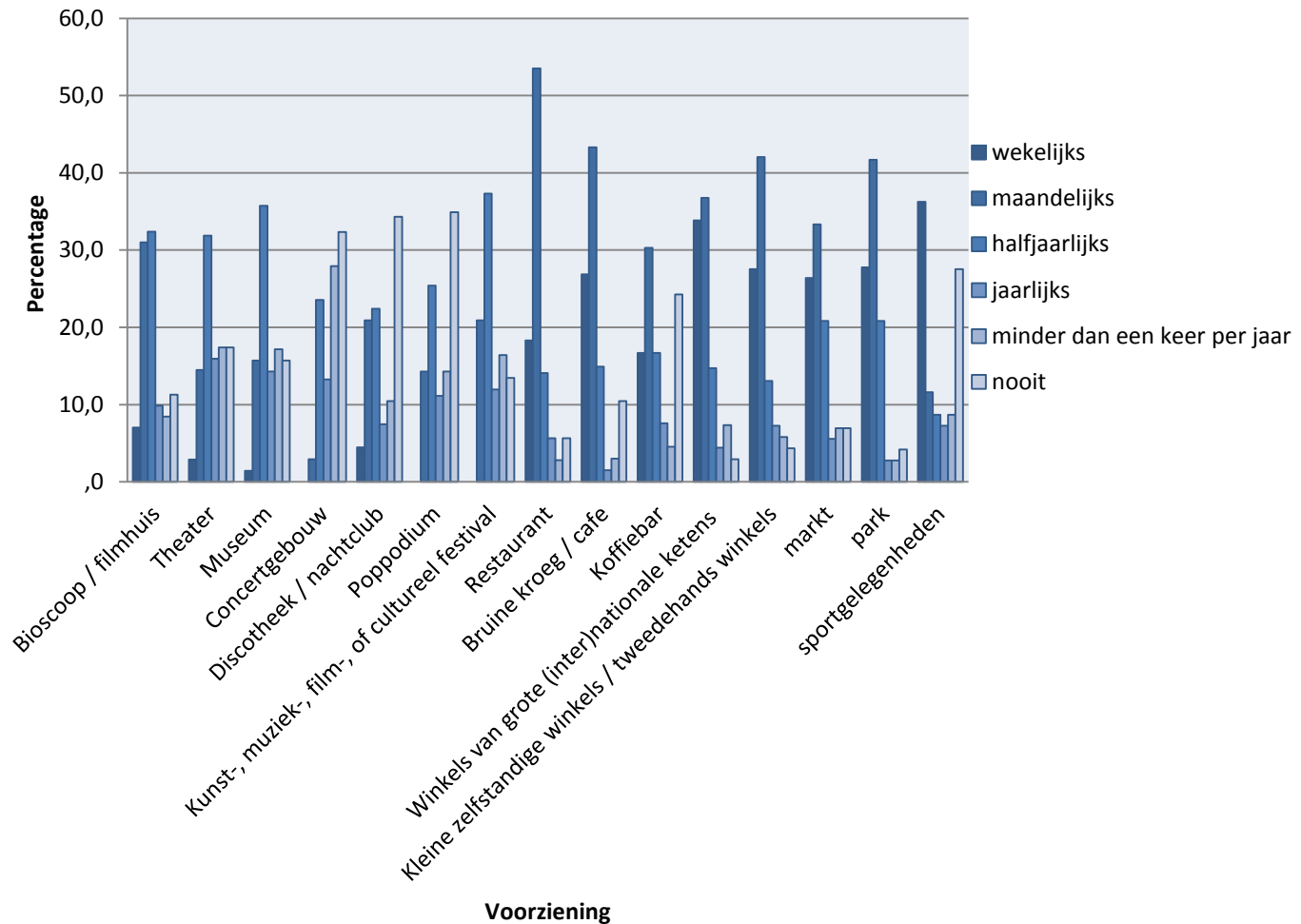
### 5.7.2. Stedelijke voorzieningen

Naast de buurtvoorzieningen zijn ook de voorzieningen buiten de eigen buurt, in de rest van de stad, geanalyseerd (figuur 5.17). Sportgelegenheden zijn de enige voorzieningen elders in de stad waar het grootste deel van de respondenten wekelijks gebruik van maakt (36%). Tegelijk is er ook een grote groep respondenten die nooit van de sportgelegenheden elders in de stad gebruik maakt (28%). Net als op buurtniveau zijn winkels en horecavoorzieningen populair. Restaurants zijn de populairste stedelijke voorzieningen buiten de eigen buurt. Bijna driekwart van de respondenten (72%) bezoekt wekelijks of maandelijks een restaurant. Winkels van grote (inter)nationale ketens (71%), cafés (70%), kleine zelfstandige en tweedehands winkels (70%), parken (70%) en markten (60%) zijn ook

populaire voorzieningen waar een behoorlijk deel van de respondenten wekelijks of maandelijks gebruik van maakt.

Culturele stedelijke voorzieningen worden minder vaak bezocht. Theaters, musea en kunst-, muziek-, film- of culturele festivals worden gemiddeld elk halfjaar bezocht. Het concertgebouw, poppodia en discotheken of nachtclubs worden door het grootste gedeelte van de respondenten nooit bezocht.

**Figuur 5.17: Frequentieverdeling gebruik stedelijke voorzieningen, in %**



Bron: Eigen dataverzameling, 2011

Het gemiddeld cijfer voor de voorziening in de stad vertoont in grote lijnen hetzelfde beeld als het gebruik van deze voorzieningen (net als op buurtniveau; tabel 5.25). De veelgebruikte voorzieningen (restaurants, winkels, parken, markten en sportgelegenheden) krijgen hoge cijfers, voor voorzieningen waar minder gebruik van wordt gemaakt (discotheek of nachtclub, poppodia en koffiebars) ligt het gemiddelde cijfer lager. Uitzondering hierop zijn echter de culturele voorzieningen zoals de musea, het concertgebouw, festivals, theaters en bioscopen en filmhuizen. Hoewel deze niet vaak worden bezocht, wordt de aanwezigheid van deze voorzieningen in de stad wel hoog gewaardeerd.

Het gemiddelde cijfer van *gentrifiers* voor de stedelijke voorzieningen is gelijk aan het cijfer van alle particuliere huurders. Stedelijke voorzieningen worden door *gentrifiers* dus niet anders gewaardeerd.

Verder valt op dat het gemiddeld cijfer voor de stedelijke voorzieningen hoger ligt dan het gemiddeld cijfer voor de buurtvoorzieningen, respectievelijk een 7,4 en een 6,3. Om te kijken of het gemiddeld cijfer voor de vergelijkbare voorzieningen significant verschilt tussen stad en buurt is een t-toets voor gepaarde steekproeven uitgevoerd (tabel 5.26).

Het belang dat wordt gehecht aan de aanwezigheid van bioscopen, poppodia, theaters, festivals, restaurants, cafés en koffiebarren op stedelijk niveau verschilt significant met de aanwezigheid van dezelfde

voorzieningen op buurtniveau, met een betrouwbaarheid van 99%. Het belang van de aanwezigheid van sportgelegenheden op stedelijk niveau verschilt met een betrouwbaarheid van 95% met het belang van de aanwezigheid van sportgelegenheden op buurtniveau. Voor elk van deze voorzieningen geldt dat de aanwezigheid in de stad meer wordt gewaardeerd dan de aanwezigheid in de buurt.

Het verschil in waardering tussen de aanwezigheid van markten en parken in de stad en de buurt is niet significant.

**Tabel 5.25: Gemiddeld belang van de voorziening in de stad, op een schaal van 1 tot 10**

	Alle particuliere huurders	Gentrifiers
Bioscoop / filmhuis	7,2	7,1
Theater	7,5	7,2
Museum	7,9	7,7
Concertgebouw	7,8	8,1
Discotheek / nachtclub	6,5	7,1
Poppodium	6,8	6,9
Kunst-, muziek-, film-, of cultureel festival	7,6	7,5
Restaurant	7,8	7,2
Bruine kroeg / café	7,5	7,6
Koffiebar	6,5	6,5
Winkels van grote (inter)nationale ketens	7,6	7,6
Kleine zelfstandige / tweedehands winkels	7,7	7,1
Markt	7,5	7,4
Park	7,9	7,4
Sportgelegenheden	7,3	8,0
Gemiddeld cijfer	7,4	7,4

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

**Tabel 5.26: T-toets voor gepaarde waarnemingen**

		Aantal	Vrijheidsgraden	Significantieniveau
Paar 1	Cijfer bioscoop / filmhuis in buurt – Cijfer bioscoop / filmhuis in stad	45	44	0,004***
Paar 2	Cijfer poppodium in buurt – Cijfer poppodium in stad	31	30	0,000***
Paar 3	Cijfer theater in buurt – Cijfer theater in stad	35	34	0,000***
Paar 4	Cijfer buurtfestival – Cijfer kunst-,muziek-,film-, of cultureel festival in stad	30	29	0,000***
Paar 5	Cijfer restaurant in buurt – Cijfer restaurant in stad	52	51	0,008***
Paar 6	Cijfer bruine kroeg / cafe in buurt – Cijfer bruine kroeg / cafe in stad	49	48	0,007***

Paar 7	Cijfer koffiebar in buurt – Cijfer koffiebar in stad	36	35	0,010***
Paar 8	Cijfer markt in buurt – Cijfer markt in stad	51	50	0,211
Paar 9	Cijfer park in buurt - Cijfer park in stad	56	55	0,477
Paar 10	Cijfer sportgelegenheid in buurt – Cijfer sportvoorzieningen in stad	34	33	0,018**
*** : Significant bij 0,01 ** : Significant bij 0,05				

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Hoewel de respondenten de stedelijke voorzieningen meer waarderen dan de voorzieningen in de buurt, wordt er aanzienlijk meer gebruik gemaakt van de voorzieningen in de eigen buurt. Driekwart van de respondenten (74%) zegt meer gebruik te maken van voorzieningen in de buurt, de overigen maken vaker gebruik van voorzieningen in de stad. Daarbij, hoewel er in veel gevallen significante verschillen bestaan in waardering van de voorzieningen in de stad en buurt, is het verschil in algemene waardering voor de buurt en stad klein. De gemiddelde waardering voor de stad ligt met een 8,1 wel hoger dan de gemiddelde waardering voor de buurt, met een 7,9. Dit verschil is significant met een betrouwbaarheid van 90% (overschrijdingskans gepaarde t-toets:  $0,069 < 0,1$ ).

Opvallend is dat zowel de stad- als buurtwaardering van *gentrifiers* hoger is dan de waardering van particuliere huurders als geheel. *Gentrifiers* geven de stad een 8,3 en de buurt een 8,1. Een lagere waardering voor de voorzieningen in buurt en stad gaat dus niet vanzelfsprekend gepaard met een lagere waardering voor de stad als geheel. De conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat er naast buurt- en stedelijke voorzieningen andere factoren bestaan die een stad aantrekkelijk maken.

Aan de hand van enkele stellingen is het belang van de voorzieningen in de stad ook inzichtelijk gemaakt (tabel 5.26). Hieruit blijkt opnieuw het belang van de voorzieningen voor Amsterdam en het belang van cafés en koffiebarren in het bijzonder. En hoewel de parken hooggewaardeerd worden zijn het niet de belangrijkste ontmoetingsplaatsen. De Amsterdamse festivals zijn voor het gros van de respondenten niet de belangrijkste reden om de stad als woonlocatie te kiezen.

**Tabel 5.26: Stellingen met betrekking tot voorzieningen**

	Helemaal oneens	Oneens	Niet eens / niet oneens	Eens	Helemaal eens
Stelling 1*	6	39	31	20	4
Stelling 2**	16	14	14	43	13
Stelling 3***	24	38	29	9	0
Stelling 4****	3	20	24	42	11

\*: 'De stadsparken zijn voor mij de belangrijkste ontmoetingsplaatsen'

\*\* : 'De cafés en koffiebarren in de stad zijn onmisbaar voor mij'

\*\*\*: 'Zonder de Amsterdamse festivals woonde ik in een andere stad'

\*\*\*\*: 'Door het unieke aanbod van voorzieningen ben ik vaak in het centrum te vinden'

**Bron: Eigen dataverzameling, 2011**

Voor een beantwoording wordt ingegaan op de hypothesen, zoals opgesteld in hoofdstuk 3.

*7.1 Er bestaat verschil in het belang dat bewoners aan voorzieningen hechten en het daadwerkelijke gebruik van deze voorzieningen, zowel op buurniveau als op stedelijk niveau.*

Bovenstaande hypothese wordt verworpen. Voorzieningen waar particuliere huurders veel gebruik van maken, worden ook hoger gewaardeerd dan andere voorzieningen. Uitzondering hierop zijn de (hoogstaande) culturele voorzieningen, zoals musea, het concertgebouw, festivals, theaters, bioscopen en filmhuizen. Deze faciliteiten worden hoog gewaardeerd, maar er wordt relatief weinig gebruik van gemaakt. Dat deze voorzieningen hoog worden gewaardeerd, terwijl ze niet regelmatig worden bezocht komt mogelijk doordat mensen deze voorzieningen als een speciaal uitje beschouwen. Een unieke belevenis die speciaal blijft en hoog wordt gewaardeerd, doordat er niet wekelijks gebruik van wordt gemaakt.

*7.2 De stedelijke voorzieningen worden significant vaker van groter belang geacht dan de buurtvoorzieningen.*

Bovenstaande hypothese wordt bevestigd. Acht van de tien voorzieningen die zowel op stedelijk als buurniveau zijn gemeten verschillen significant van elkaar wat betreft de waardering van deze voorzieningen. De waardering voor de stedelijke voorzieningen is hierbij in alle gevallen hoger dan voor de voorzieningen in de buurt. Ook de waardering voor de twee overige voorzieningen is hoger in de stad dan in de buurt, maar dit verschil is niet significant.

Dat de voorzieningen in de stad hoger worden gewaardeerd komt mogelijk doordat deze voorzieningen in de eerste plaats de voorzieningen zijn die de stad aantrekkelijk maken. Dit zijn de voorzieningen die mensen ertoe verleiden in Amsterdam te gaan of te blijven wonen. Pas daarna kiest men voor een bepaalde buurt met de daar aanwezige voorzieningen.

Concluderend kan worden gesteld dat er over het algemeen weinig verschil zit in de waardering en het gebruik van de voorzieningen voor particuliere huurders. De voorzieningen die veel worden gebruikt zijn de voorzieningen die hoger gewaardeerd worden. Culturele voorzieningen zijn hierop een uitzondering. Deze worden niet regelmatig gebruikt, maar wel hoog gewaardeerd. De aanwezigheid van deze voorzieningen is dus belangrijker dan het daadwerkelijke gebruik. Verder waarderen *gentrifiers* de buurtvoorzieningen slechter dan de gemiddelde particuliere huurder. Voor de stedelijke voorzieningen is dit verschil niet aanwezig. Het bestaan van een verschil in waardering voor buurtvoorzieningen en het ontbreken van een verschil in de waardering van stedelijke voorzieningen tussen *gentrifiers* en alle particuliere huurders kan twee dingen betekenen. Ofwel de theorie dat *gentrifiers* stedelijke voorzieningen beter waarderen dan overige stadsbewoners, gaat niet op. Ofwel de particuliere huursector huisvest *gentrifiers* met andere voorkeuren dan de *gentrifiers* waarop de theorie gebaseerd is.

# 6. Conclusie

In de conclusie wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van de thesis. Deze hoofdvraag luidt:

*‘Wat is de functie van de particuliere huursector van Amsterdam, welke factoren veroorzaken deze functie en in hoeverre bestaat er een proces van gentrification en studentification in de particuliere huursector?’*

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de functie van de particuliere huursector en de factoren die hierop van invloed zijn en op de vraag in hoeverre gentrification- en studentificationprocessen zijn waar te nemen binnen de sector.

## 6.1 Functie van de particuliere huursector

Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de particuliere huursector van Amsterdam hoofdzakelijk een tijdelijke functie en een opstapfunctie vervuld.

Meerdere indicatoren bevestigen de *tijdelijke* functie:

Ten eerste is de verhuiscens binnen de sector groot. Bijna een derde van de geënquêteerde particuliere huurders heeft aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen. Het aandeel geënquêteerde verhuurdere dat verwacht binnen vijf jaar te verhuizen, ligt zelfs boven de veertig procent.

Een tweede indicator is het aantal woonjaren in de huidige particuliere huurwoning. Bijna de helft van de particuliere huurders woont minder dan vijf jaar in de huidige woning. Van deze groep particuliere huurders wenst nog eens de helft binnen vijf jaar door te verhuizen.

Een derde indicator is gevonden in de investeringen die worden gedaan in de woning. Het merendeel van de bewoners heeft nooit een investering gedaan in de woning. Daarbij verwacht bijna geen van de particuliere huurders in de toekomst investeringen in de woning te zullen doen. De beperkte investeringen dragen bij aan de tijdelijke functie van de particuliere huursector. Het onderzoek toont namelijk aan dat er een statistisch verband bestaat tussen het doen van investeringen en de verhuiscens van particuliere huurders. De verhuiscens neemt significant af, indien er investeringen in de woningen worden gedaan. Andersom zorgt het niet doen van investeringen in de particuliere huurwoning tot een hoge verhuiscens.

De *opstap*functie van de particuliere huursector wordt gevonden in enkele andere indicatoren:

Ten eerste wordt de opstapfunctie bevestigd door het hoge aantal startende particuliere huurders. Voor meer dan de helft van de geënquêteerde particuliere huurders is de huidige particuliere huurwoning de eerste zelfstandige woonruimte.

Deze bevinding komt terug in de analyse van de vorige woonsituatie. Ongeveer een kwart van de particuliere huurders woonde voor de huidige particuliere huurwoning in een kamer van een particuliere eigenaar. Nog eens een vijfde van de bewoners woonde voorheen in bij ouders of andere

familieleden. Beide wooncategorieën zijn onzelfstandige woonruimten. De huidige zelfstandige particuliere huurwoning is voor deze huurders een eerste zelfstandige stap op de woningmarkt. Hieruit blijkt de opstapfunctie van de particuliere huursector. Naast de eerste zelfstandige woning, is de huidige particuliere huurwoning voor een op de vijf bewoners de eerste woning binnen Amsterdam.

Een tweede indicator voor de opstapfunctie van de particuliere huursector is de reden waarom er gekozen is voor de particuliere huursector. Voor een groot deel van de particuliere huurders is de gemakkelijke toegang tot de Amsterdamse woningmarkt die de sector biedt de belangrijkste reden om te kiezen voor de particuliere huursector. Daarbij is voor een deel van de huurders de koopsector te duur of hebben ze te weinig woonjaren in de sociale huursector om in aanmerking te komen voor een geschikte sociale huurwoning. Voor veertig procent van de geënquêteerde respondenten is een van deze drie redenen de oorzaak om te kiezen voor de particuliere huursector. Hieruit komt de opstapfunctie van de particuliere huursector nogmaals naar voren.

Ook de woonwens voor een volgende woning, bevestigt de opstapfunctie van de particuliere huursector. Slechts een klein deel van de particuliere huurders (minder dan een vijfde) wil als volgende woning opnieuw een particuliere huurwoning. Bij de helft van de bewoners gaat de voorkeur uit naar een koopwoning, ongeveer dertig procent geeft de voorkeur aan een sociale huurwoning. De particuliere huursector voorziet dus niet in de ideale woning, maar vanwege de makkelijke toegang tot de sector kiezen mensen toch voor een particuliere huurwoning.

#### *Invloedsfactoren*

Negatieve woningaspecten zijn voor de meeste particuliere huurders de reden voor een verhuiscens. De belangrijkste negatieve woningaspecten zijn een te kleine woning, achterstallig onderhoud of een gehorige woning.

Andere belangrijke negatieve aspecten die verantwoordelijk zijn voor het verhuisgedrag van particuliere huurders zijn achtereenvolgens negatieve buurtaspecten, verandering van gezinssamenstelling, negatieve kenmerken van de particuliere huursector en positieve aspecten van de koop- en sociale huursector.

Tegelijkertijd zijn positieve aspecten van de buurt de belangrijkste reden om niet te verhuizen. Hiertoe behoren de gezelligheid, levendigheid en voorzieningen in de buurt. Deze buurtaspecten zijn een categorie waarop de particuliere huursector weinig invloed heeft. Positieve aspecten van de particuliere huursector hebben daarentegen de minste invloed op het verhuisgedrag van particuliere huurders. Dit bevestigt de beperkte rol van de particuliere huursector voor huurders.

Een ander onderzoeksresultaat is dat als een woonwens van de particuliere huurder een woning in de koop- of sociale huursector is, dit sneller tot een verhuizing leidt dan als de huurder een woonwens heeft waarin de particuliere huursector kan voorzien. Eerder is al vermeld dat veel particuliere huurders zo'n woonwens hebben, wat een van de verklaringen voor de tijdelijke en opstapfunctie van de particuliere huursector is.

De particuliere huursector kan worden gekenmerkt als de redding voor de startende Amsterdammer. Voor vele starters, zowel van binnen als buiten de stad, is het alleen via deze sector mogelijk om de hoofdstedelijke woningmarkt te betreden.



## 6.2 Gentrification / studentification

Het tweede deel van de hoofdvraag moet antwoord geven in hoeverre er sprake is van gentrification en studentification binnen de particuliere huursector.

Als eerste is het profiel van de particuliere huurder geanalyseerd. Dit profiel sluit aan bij het profiel van de *gentrifier*. Het opleidingsniveau in de particuliere huursector is hoog, gezinnen zijn klein, bewoners zijn veelal autochtoon en werkzaam in de dienstverlenende economische sectoren. De hoge gemiddelde leeftijd in vergelijking met de andere woningmarktsegmenten en het lage inkomensniveau sluiten minder goed aan bij het profiel van de *gentrifier*. Toch is een lage leeftijd niet noodzakelijk om te spreken van een *gentrifier*. Bewoners die dankzij de carrièremogelijkheden in de stad een goede sociaaleconomische positie hebben verworven, besloten hebben om in de stad te blijven wonen en nu van middelbare leeftijd zijn, kunnen ook worden gekenmerkt als *gentrifier*.

Wat betreft het inkomensniveau in de particuliere huursector, is er een toename van bewoners behorend tot de midden- en hoge inkomensklasse. Dit is een indicatie van een gentrificationproces in de sector. Daarbij is een hoog inkomensniveau geen noodzakelijke variabele om te voldoen aan het profiel van een *gentrifier*. Volgens de theorie van Ley bestaat de eerste groep *gentrifiers* in een buurt uit werknemers in culturele sectoren. Deze *gentrifiers* beschikken over een beperkt economisch kapitaal, maar een groot cultureel kapitaal. Hoewel tegenwoordig de economische factoren belangrijker zijn geworden dan de culturele factoren, kunnen de culturele factoren niet uitgesloten worden bij een beschrijving van gentrification.

Concluderend kan gesteld worden dat de bewonerskenmerken van de particuliere huurders overeenkomen met het profiel van de *gentrifier*.

### *Buurtverschillen*

In zowel de Oude Pijp en de Indische Buurt West worden door het grootste deel van de particuliere huurders buurtveranderingen ervaren die kenmerkend zijn voor gentrification of studentification.

In de Indische Buurt West zijn dit fysieke veranderingen en de toestroom van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie. Deze buurtveranderingen worden positief ontvangen door de particuliere huurders.

In de Oude Pijp ervaren particuliere huurders met name een toename van horecavoorzieningen. Daarnaast wordt, net als in de Indische Buurt West, een toename van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie ervaren. Ook vermeldt de helft van de particuliere huurders een afname van de oorspronkelijke bewoners. De buurtveranderingen worden in de Oude Pijp vaker negatief beoordeeld door de particuliere huurders. De gentrification in de Oude Pijp vindt al langer plaats. Hierdoor heeft de fysieke opwaardering van de wijk al plaatsgevonden. Doordat er al een toestroom van bewoners met een goede sociaaleconomische positie heeft plaatsgevonden (maar nog altijd doorgaat!), is de buurt aantrekkelijk voor ondernemers die gericht zijn op deze 'nieuwe' bewoners. Dit uit zich in een toename van trendy horecavoorzieningen.

Verder bestaat er een verschil in leventraject tussen de Indische Buurt West en de Oude Pijp. De Indische Buurt West huisvest vooral jonge particuliere huurders, die aan het begin staan van de huishoudens-, arbeids- en huisvestingscarrière, terwijl er in de Oude Pijp vooral middelbare leeftijdsgroepen te vinden, die zich in een latere fase van de huishoudens-, arbeids-, en

huisvestingscarrière bevinden. Het inkomensniveau, aandeel hoogopgeleiden en aandeel alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen is gemiddeld hoger in de Oude Pijp. De gemiddelde leeftijd ligt lager in de Indische Buurt West en het aandeel studenten is er hoger. Ook huisvest de Indische Buurt West significant meer particuliere huurders die voorheen buiten Amsterdam woonden.

Het verschil tussen de buurten wordt verklaard door het verschil in buurtkenmerken die Indische Buurt West en Oude Pijp aantrekkelijk maken. In de Indische Buurt West is de centrale positie van de buurt binnen Amsterdam veruit het belangrijkste buurtkenmerk, meer dan in de Oude Pijp. De nabijheid van het centrum van Amsterdam maakt de Indische Buurt West aantrekkelijk voor de particuliere huurders. Hieruit volgt dat particuliere huurders in de Indische Buurt West aangetrokken door de locatie van de buurt, minder door de kenmerken van de buurt zelf.

In de Oude Pijp zijn sociaal-culturele buurtkenmerken van groter belang dan in de Indische Buurt West. Deze sociaal-culturele mix in de buurt maakt dat particuliere huurders in de Oude Pijp zich meer aangetrokken voelen door de buurt zelf. Dit duidt erop dat de buurt zelf ook als interessant wordt beschouwd.

Dat de Oude Pijp als een aantrekkelijkere buurt wordt beschouwd dan de Indische Buurt West blijkt ook uit het hogere cijfer dat aan de Oude Pijp wordt gegeven en de langere woonduur in de Oude Pijp.

Dit verschil tussen de buurten kan gekoppeld worden aan de levenslooptheorie. Deze stelt dat er in sommige, met name jonge levensfase meer waarde wordt gehecht aan de locatie van de woning (*situation*) dan aan de kwaliteit van de woning zelf en de directe omgeving (*site*). Particuliere huurders in de Indische Buurt West bevinden zich in een jongere levensfase, waarin er meer waarde wordt gehecht aan de centrale locatie van de wijk binnen Amsterdam. Hierdoor is de locatie van de woning een doorslaggevende buurtfactor die de buurt aantrekkelijk maakt. Particuliere huurders in de Oude Pijp bevinden zich in een latere levensfase, waarin er meer waarde wordt gehecht aan de kenmerken van de woning en de directe omgeving (*site*). Als gevolg hiervan is de centrale locatie van de buurt in de Oude Pijp minder van belang, maar worden specifieke buurtkenmerken belangrijker (hier de sociaal-culturele buurtkenmerken). De particuliere huurders in de Oude Pijp bewonen een woning en buurt die beter voldoet aan de woonwensen, wat leidt tot een langere woonduur in deze woning en buurt in vergelijking met de Indische Buurt.

De conclusie is dat er zowel in de Oude Pijp als in de Indische Buurt West een gentrificationproces plaatsvindt in de particuliere huursector, waarbij er een verschil bestaat tussen de buurten. De Oude Pijp is een buurt voor gevestigde Amsterdammers, oudere *gentrifiers*, die zich in een latere fase van de levenscarrière bevinden. De Indische Buurt West is een startersbuurt, hier wonen jonge *gentrifiers* en studenten, die zich in een vroege fase van de levencarrière bevinden.

Daarbij, hoewel de particuliere huursector onderdak biedt aan studenten, is dit aandeel te laag om te spreken van een echt studentificationproces.

### 6.3 Theoretische integratie

Verschillende wetenschappelijke theorieën kunnen gebruikt worden om de onderzoeksresultaten te verklaren.

Met behulp van de levenslooptheorie, aangevuld met de macro- en microcontext (Hooimeijer & Mulder, 1999), kan de tijdelijke en opstapfunctie van de particuliere huursector verklaard worden. Uit de tijdelijke en opstapfunctie van de particuliere huursector blijkt dat de particuliere huursector niet voorziet in de ideale woningsituatie. Particuliere huurders wonen liever in de sociale huur- of koopsector. De beperkte toegang tot de sociale huursector is een voorbeeld van een beperking op macroniveau (*constraint*). Toegang tot grotere of kwalitatief betere sociale huurwoningen wordt verleend op basis van woonjaren in de sector. Door de krapte op de Amsterdamse woningmarkt (beperking op macroniveau), is een lange woonduur vereist om in aanmerking te komen voor deze gewenste sociale huurwoningen. Hierdoor komen veel particuliere huurders niet in aanmerking voor deze gewenste sociale huurwoningen.

De beperkte toegang tot de koopsector ontstaat door een beperking op microniveau (*restriction*), beïnvloed door een beperking op macroniveau (*constraint*). De beperking op microniveau ontstaat doordat het inkomensniveau van de particuliere huurder te laag is om een koopwoning te bemachtigen. Dit wordt beïnvloed door een beperking op macroniveau, namelijk de krapte op de Amsterdamse koopmarkt. Hierdoor wordt de toegang tot en de prijs van koopwoningen opgedreven, waardoor het voor veel particuliere huurders onmogelijk wordt een koopwoning te bemachtigen. Het gevolg is dat particuliere huurders langer in de particuliere huursector blijven wonen dan gewenst, wat een verklaring biedt voor de hoge leeftijd in de particuliere huursector, in vergelijking met de koopsector van Amsterdam. Ook de bevinding van Dignum (2008), dat 'gearriveerden' in steeds mindere mate de stad verlaten, levert een bijdrage aan de verklaring van de relatief hoge leeftijd in de particuliere huursector. Aan de afstap van de roltrap, de derde fase in een roltrapregio, wordt in Amsterdam in steeds mindere mate voldaan.

Dat particuliere huurders toch voor een particuliere huurwoning kiezen, ondanks dat dit niet ideaal is, heeft te maken met de fase in de levenscarrière. Een aanzienlijk deel van de particuliere huurders bevindt zich aan het begin van de huisvesting- en arbeidscarrière. In deze fase wordt er meer waarde gehecht aan de locatie van de woning (*situation*) dan aan de kwaliteit van de woning en directe omgeving zelf (*site*). Voor de particuliere huursector als geheel geldt ook dat de locatie van de woning belangrijker is dan de woning zelf.

De tijdgeografie haakt hierbij aan. Deze stelt dat de relatieve afstand tot belangrijke voorzieningen, in termen van tijd en afstand, van belang is bij de keuze van de woning. De plaatsen waar bewoners regelmatig gebruik van maken, moeten binnen afzienbare tijd te bereiken zijn; ze moeten binnen de *daily activity spaces* van de bewoners vallen. Dit is van toepassing op de particuliere huursector.

Het belang dat wordt gehecht aan *situation*-kenmerken, dan wel *site*-kenmerken komt ook op een hoger schaalniveau dan dat van het huishouden naar voren, namelijk het ruimtelijk schaalniveau van de buurt. In een startersbuurt (Indische Buurt West) is de relatieve locatie (*situation*) van significant groter belang dan in buurten die hoofdzakelijk particuliere huurders in latere levensfasen huisvesten (Oude Pijp). In laatstgenoemde buurten zijn kenmerken die eigen zijn aan de buurt (*site*-kenmerken) van groter belang. Hieruit volgt dat er verschillen bestaan tussen buurten, waardoor stedelijke veranderingen op het schaalniveau van de buurt accuraat kunnen worden vastgesteld. Deze vaststelling van het juiste ruimtelijke schaalniveau voor het meten van stedelijke veranderingen werd eerder verwoord door Marcuse (1986) en meer recent Musterd & Ostendorf (2003).

Ook bij het onderzoek naar gentrification is het buurtonderscheid aangehouden, waarbij de Indische Buurt West model staat voor een buurt in een vroege fase van gentrification en de Oude Pijp model staat voor een buurt in een latere fase van gentrification. Zoals al eerder vermeld passen de kenmerken van particuliere huurders in het profiel van de *gentrifier*. De ontwikkeling van het gentrificationproces in de Amsterdamse particuliere huursector en de onderzochte buurten past niet op alle punten in de theorie.

De *gentrification cycle* van Ley (1996) onderscheidt twee groepen *gentrifiers* in een buurt. De eerste groep wordt gekenmerkt door werknemers in culturele sectoren, aangetrokken door cultureel kapitaal. Deze groep brengt weinig ontwrichting van de oorspronkelijke samenleving in een buurt tot stand. De tweede groep *gentrifiers*, die de eerste groep in de buurt opvolgt, heeft meer marktkracht. Wanneer deze tweede groep toetreedt tot de buurt stijgen de huurprijzen snel en buurtbescherming en -verbetering wordt belangrijk, evenals de historische kwaliteit in oude buurten.

Op basis van de economische sector waarin de particuliere huurders in de twee buurten werkzaam zijn, kloppen de gevonden resultaten *niet* bij de theorie. Particuliere huurders in de Oude Pijp zijn juist vaker werkzaam in de culturele sectoren, particuliere huurders in de Indische Buurt West daarentegen vaker in de financiële en zakelijke dienstverlening. Verder is gebleken dat particuliere huurders vaker worden aangetrokken door de relatieve locatie van de buurt dan huurders in de Oude Pijp, een kenmerk waaruit blijkt dat de buurt zelf weinig aantrekkelijk is. Volgens de theorie zou de buurt zelf een belangrijkere rol moeten spelen in de Indische Buurt West dan in de Oude Pijp. Verder zijn sociaal-culturele kenmerken in de Oude Pijp belangrijker en fysieke kenmerken in de Indische Buurt West. Theoretisch moet dit omgekeerd zijn.

De theorie klopt *wel* wat betreft de financiële situatie van particuliere huurders in de twee buurten. De bewoners van de Oude Pijp hebben een hoger inkomen dan de bewoners van de Indische Buurt West, hoewel dit verschil niet significant is. Ook wat betreft het belang van de historie klopt de theorie van Ley. De particuliere huurwoningen in de Oude Pijp zijn ouder dan die in de Indische Buurt West, wat de buurt aantrekkelijk maakt voor de tweede groep *gentrifiers*. Verder ervaren particuliere huurders in de Oude Pijp vaker een stijging van de huurprijs, wat in lijn is met de theorie. Er bestaat echter geen significant verschil in huurprijs tussen de twee buurten.

Op basis van de beperkte theoretische integratie van de onderzoeksresultaten in de gentrificationtheorie van Ley, gebaseerd op de situatie in Canada, kunnen twee conclusies worden getrokken. Ofwel gentrification is een complex fenomeen en laat zich niet inpassen in een standaardmodel, ofwel gentrification in Amsterdam voltrekt zich op een andere manier als in steden in Canada, de Verenigde Staten of het Verenigd Koninkrijk.

Het verschil in gentrificationfase kan ook ten dele worden verklaard vanuit de gentrificationtheorie van Smith (1996). Volgens Smith ontstaat gentrification door het aanbod van woningen op buurtniveau. Dit aanbod creëert de vernieuwde vraag naar wonen in een stedelijke omgeving. Uit het onderzoek is gebleken dat het aanbod van de particuliere huurwoningen in de twee wijken verschilt. De woningen in de Oude Pijp zijn ouder en groter dan de woningen in de Indische Buurt West. Hierdoor is de Oude Pijp aantrekkelijker voor *gentrifiers*, wat ervoor heeft gezorgd dat het gentrificationproces daar eerder is gestart. Onder druk van de krappe woningmarkt, de hoge woningprijzen in de centrale delen van de stad (waaronder de Oude Pijp), en renovatieprojecten in minder aantrekkelijke buurten, worden woningen in de minder aantrekkelijke buurten interessanter

voor nieuwe *gentrifiers*. Dit leidt tot gentrificationprocessen in enkele van die buurten, waaronder de Indische Buurt West.

De stelling van Bootsma (1998) dat er geen permanente verandering in de voorkeur voor stedelijk leven heeft plaatsgevonden en dat slechts in tijden van economische achteruitgang minder huishoudens de stad verlaten, gaat niet op. Het laatste decennia heeft er een groei plaatsgevonden van hoogopgeleide stadsbewoners met een goede sociaaleconomische positie en dus keuzevrijheid wat betreft woning. Deze trend is al begonnen voor 2008, het jaar waarin de kredietcrisis vanuit de Verenigde Staten oversloeg naar Nederland. Niet alleen in tijden van economische achteruitgang is de stad een aantrekkelijke leefomgeving.

Wat betreft de periode van gentrification, zoals omschreven door Hackworth & Smith (2000), hebben beide buurten eigenschappen die kenmerkend zijn voor de periode van gentrification waarin ze vallen. De gentrification in de Oude Pijp is gestart tijdens de twee periode van gentrification, tussen 1978 en 1988. De beperkte invloed van overheden bij gentrification, kenmerkend voor die periode, is het belangrijkste gentrificationkenmerk dat terugkomt in de Oude Pijp. Gentrification is hier vooral ontstaan als gevolg van veranderende voorkeuren van consumenten. Hierbij speelt de artistieke gemeenschap een belangrijke rol.

In de Indische Buurt West ervaren particuliere huurders vaker een fysieke aanpassing van de buurt, dan in de Oude Pijp. De gentrification in Indische Buurt West valt in de derde en laatste gentrificationperiode, gestart in 1993. Hierin is gentrification een stedelijke strategie, bestaande uit grootschalige renovatie van achtergestelde gebieden en gericht op het aantrekken van economisch krachtige bevolkingsgroepen. Deze ontwikkelingen zijn terug te zien in de Indische Buurt West. Het fysiek aantrekkelijk maken van de buurt is een eerste stap in het gentrificationproces. Ook de beperkte lokale weerstand tegen gentrification –kenmerkend voor deze gentrificationperiode- is terug te zien in de Indische Buurt West, door de positieve waardering van de buurtveranderingen.

De conclusie op basis van de wetenschappelijke integratie is dat woningmarktsegmenten een belangrijke rol spelen bij de beschrijving en verklaring van stedelijke ontwikkelingen. De particuliere huursector vervult een unieke rol binnen het gentrificationproces, afwijkend van de rol van de koopsector binnen het gentrificationproces. Aanvullend onderzoek naar de koopsector kan meer duidelijkheid bieden in de specifieke functie van de koopsector binnen het gentrificationproces. Studentification is (nog) niet bewezen voor de Amsterdamse particuliere huursector, maar het politieke streven naar een hoogstaande Nederlandse kenniseconomie kan hier verandering in aanbrengen.

#### **6.4 Beleidsdiscussie**

De karakterisering van de particuliere huursector is aanleiding voor een discussie over het gevoerde Amsterdamse woningmarktbeleid en de gemeentelijke doelstellingen.

Door de tijdelijke en opstapfunctie van de particuliere huursector biedt de particuliere huursector op dit moment ruimte voor (nieuwe) bewoners. Deze functie is van groot belang voor Amsterdam, omdat de krappe hoofdstedelijke woningmarkt hierdoor niet helemaal in het slot wordt gegooid. Dit

maakt dat nieuwe bewoners, inclusief economisch aantrekkelijke bevolkingsgroepen (*gentrifiers*, studenten, expats) aangetrokken kunnen blijven worden.

De beleidskoers die is ingezet onder aanvoering van het splitsingsbeleid leidt tot een kwaliteitsverbetering in de particuliere huursector en de verkoop, en dus afname, van particuliere huurwoningen. Hiermee moet beter worden voldaan aan de doelstelling van de gemeente om de woningvoorraad goed aan te laten sluiten bij de behoefte van Amsterdammers (Gemeente Amsterdam, 2012, p.3). Dit kan echter twee nadelige gevolgen opleveren. Ten eerste kan een verbetering van de woningvoorraad in de particuliere huursector leiden tot een grotere tevredenheid van de zittende particuliere huurders. Op het eerste gezicht is dit een goede uitgangspositie, echter zorgt een hogere tevredenheid waarschijnlijk tot een langere woontijd op eenzelfde adres en dus tot een grotere stagnatie op de woningmarkt. Indien er geen nieuwbouw van particuliere huurwoningen plaatsvindt, wat nu over het algemeen het geval is, blijft deze stagnatie bestaan. Ten tweede heeft kwaliteitsverbetering en afname van de voorraad particuliere huurwoningen negatieve gevolgen voor de minder bedeelde bevolkingsgroepen. Door de kwaliteitsverbetering en de afname van de voorraad (goedkope) huurwoningen, zowel particulier als sociaal, stijgen de huurprijzen binnen de particuliere sector. Hierdoor wordt het voor de minder rijke bevolkingsgroepen lastiger om een woning in de stad te bemachtigen. Het is dus de vraag in welke Amsterdamse woningbehoefte het splitsingsbeleid voorziet, die van alle Amsterdammers of die van Amsterdammers met een hoog inkomen.

In veel gevallen is de kwaliteitsverbetering van particuliere huurwoningen een keuze van de huiseigenaar (hoewel aangemoedigd door het splitsingsbeleid). In dat geval staat de gemeente buitenspel. Indien de gemeente wel invloed heeft op de kwaliteitsverbetering van de voorraad particuliere huurwoningen, bijvoorbeeld bij een grootschalige renovatie, moet de mate van kwaliteitsverbetering in ogenschouw worden genomen. Vanzelfsprekend moet aan de basiskwaliteit worden voldaan, maar een te grote verbetering zorgt mogelijk voor het verdwijnen van de opstapfunctie van de sector en een ontoegankelijkheid van de particuliere huursector voor armere bevolkingsgroepen, en bevolkingsgroepen met uitzicht op een arbeids- en huisvestigingscarrière binnen de stad, zoals studenten en starters. Ook de afname van de voorraad particuliere huurwoningen draagt bij aan een grotere ontoegankelijkheid van de particuliere huursector.

De kwaliteitsverbetering en verkoop van huurwoningen lijkt dus met name aan te sluiten bij de woonwensen van rijke stedelijke bevolkingsgroepen. Dat de hoofdstedelijke beleidsmakers hierin meegaan is niet onbegrijpelijk en voor een deel niet onverstandig, in deze tijden waarin de economische situatie van de stad belangrijk is voor de toekomstige ontwikkeling. Om deze te zorgen voor een duurzame economische ontwikkeling van de stad is het daarnaast van groot belang om toegankelijke, betaalbare huisvesting te blijven aanbieden aan starters op de Amsterdamse woningmarkt. Een te grote kwaliteitsverbetering en de afname van de voorraad (goedkope) particuliere huurwoningen brengt dit mogelijk in gevaar, wat de opstapfunctie van de sector kan doen verdwijnen. Daarnaast heeft de gemeentelijke overheid ook een publieke en sociale functie, onder andere in de huisvesting van armere bevolkingsgroepen. De gemeente moet zich dan ook niet blindstaren op het potentieel van nieuwe, rijke bevolkingslagen en ook voorzien in de woonbehoeften van armere, maar daarom niet minder belangrijke, bevolkingsgroepen. De particuliere huursector dient immers geen tweede koopsector te worden!

## 6.5 Reflectie

Om deze master thesis op een juiste manier af te ronden, is een kritische reflectie op het onderzoeksontwerp en –proces op zijn plaats.

De keuze voor een kwantitatief onderzoeksontwerp in de vorm van longitudinaal en *cross-sectional* onderzoeksontwerp, is naar mijn mening een geschikte manier geweest om de functie van de particuliere huursector en de processen die zich daarin afspelen, te onderzoeken. Iets abstracts en groots als ‘de particuliere huursector’ wordt in feite gevormd door veel verschillende bewoners, met veel verschillende meningen. Een gestructureerde onderzoeksaanpak in de vorm van enquêtes, hetzij eigen enquêtes of databestanden gebaseerd op eerder afgenomen enquêtes, is een geschikte manier om enige orde te scheppen in deze veelheid aan kenmerken. Door de grote omvang van de enquête kon bovendien aandacht worden besteed aan verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de particuliere huursector.

Toch zijn er ook enkele nadelen aan de gekozen onderzoeksstrategie. In de eerste plaats was de respons laag. Hierdoor wordt het lastig om betrouwbare, objectieve uitspraken te doen over een hele onderzoekspopulatie, een van de doelstellingen van kwantitatief onderzoek. De rondgang langs de particuliere huurwoningen in de twee wijken met als doel de respons te verhogen, was ook weinig succesvol. Slechts weinig particuliere huurders waren aanwezig tijdens deze buurtbezoeken en indien aanwezig, was slechts een enkeling bereid deel te nemen aan het onderzoek. Of de oorzaak lag in de onpersoonlijkheid van een intercom, de enquête uit naam van de gemeente of het zoveelste buurtonderzoek is mij niet geheel duidelijk. Een grotere respons had waarschijnlijk meer statistische mogelijkheden geboden en een omvangrijker beeld van de particuliere huurder.

Een tweede moeilijkheid van de onderzoeksstrategie is de buurtkeuze. Vanwege de uitvoerbaarheid van het onderzoek, met name qua tijd, is er gekozen voor twee buurten. Hoewel de keuze voor deze twee buurten is onderbouwd, blijft het een selectie en dus niet alomvattend. Het vergroten van het aantal buurten kan een meer gedetailleerd en mogelijk afwijkend beeld opleveren van de particuliere huursector. Maar gezien de beperkte tijd die beschikbaar is voor een master thesis moet er geselecteerd worden.

Verder leveren enquêtes slechts een beperkte diepgang van meningen en persoonskenmerken van individuele particuliere huurders op, door de standaardisatie van de enquêtes. Aanvullend kwalitatief onderzoek in de vorm van individuele diepte-interviews zou de diepgang kunnen vergroten. Dit is hier niet gedaan, omdat individuele interviews slechts een beperkte generalisatie opleveren en meer afzonderlijke illustraties zijn bij het verhaal dat verteld wordt door het kwantitatieve onderzoek. Dus hoewel het mogelijk meer kleur aanbrengt bij een omvangrijk onderwerp als ‘de particuliere huursector’, is het voor de beantwoording van de onderzoeksvragen van minder groot belang.

De onderzoeksaanbeveling die wordt gedaan op basis van de reflectie is om in de toekomst een grotere onderzoeksgroep te selecteren (mogelijk in meerdere onderzoeken in verband met de haalbaarheid), in meerdere Amsterdamse buurten. Hierdoor ontstaat een gedetailleerder en meer representatief beeld van de particuliere huursector van Amsterdam en dit levert mogelijk meer nieuwe onderzoeksresultaten op. Daarnaast kan via soortgelijk onderzoek in de koopsector, de functie van deze koopsector voor Amsterdam en binnen het gentrificatieproces worden achterhaald. Hierdoor wordt een meer compleet beeld van de werking van de Amsterdamse woningmarkt verkregen. Ook zou het onderzoek zich kunnen richten op andere steden, bijvoorbeeld met een vergelijkbare omvangrijke dienstensector (Den Haag, Utrecht), om te analyseren in hoeverre gentrificatieprocessen in de particuliere huursector uniek zijn voor Amsterdam.

Tenslotte kan kwalitatief onderzoek inzicht bieden in bepaalde belangrijke deelaspecten van de particuliere huursector, zoals de huisvestingscarrière van individuele particuliere huurders in Amsterdam en de rol van andere actoren in de particuliere woningmarkt, zoals verhuurders, overheid en projectontwikkelaars.

Wat betreft de voortgang van het onderzoeksproces had dit mogelijk in een hoger tempo kunnen worden volbracht. Dit heeft verschillende oorzaken. In de eerste plaats was het de onbekendheid met de particuliere huursector van Amsterdam en de daardoor beperkte gerichtheid van het onderzoek. Dit betrof met name de eerste fase van het schrijven van de master thesis, waarin het precieze onderzoeksgebied en de -vragen moesten worden afgebakend. Het tweede obstakel wat betreft de voortgang kwam met het verspreiden van de enquêtes. Omdat dit via de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven gebeurde, moest de enquête eerst door verschillende medewerkers worden goedgekeurd alvorens te verzenden. Dit in verband met de integriteit van de Dienst. Niet onbegrijpelijk, uiteindelijk wel tijdsintensief. Een derde tempovertraging werd veroorzaakt door mijzelf, door enkele mastercursussen economische geografie te volgen. Hierdoor heeft de thesisvoortgang een half jaar min of meer stil gestaan. Ten slotte is het schrijven van een scriptie een iteratief proces, een term die mij meermaals ter ore is gekomen tijdens de opleiding sociale geografie & planologie, wat af en toe een remmende invloed kan hebben op de voortgang van het scriptieproces.



## Literatuur

Atkinson, R. (2004), The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *European Journal of Housing Policy* 4 (1), p.107-131.

Awan, K, J.C. Odling-Smee, C.M.E. Whitehead (1982), Household Attributes and the Demand for Private Rental Housing. *Economica* 49, (194), p.183-200.

Boer, J. (2005), Gentrification van de Oude Pijp en de Jordaan: een onderzoek naar de rol van de overheid en het particulier initiatief. Doctoraalscriptie Stadsgeografie, Universiteit Utrecht.

Bolt, G., R. van Kempen (2008), De mantra van de mix. Hoe ideaal is een gemengde wijk? Rotterdam: Uitgeverij Ger Guijs.

Bootsma, H.G. (1998), The Myth of Reurbanization. Location dynamics of households in the Netherlands. Amsterdam: Thela Thesis. Hoofdstuk 1, p.11-17, hoofdstuk 2, p.21-26, hoofdstuk 3, p.159-166.

Bryman, A. (2008), Social Research Methods. Third Edition. Oxford University Press: Oxford.

CBS (2007), Migranten maken plaats voor studenten en starters. Webmagazine.

<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2007/2007-2297-wm.htm> [geciteerd 31 maart 2011]

CBS (2010), Indicatorenbeschrijving Outcomemonitor Wijknaaanpak.

CBS (2011), CBS in uw buurt. <http://www.cbsinuwbuurt.nl/#pageLocation=popup> [geciteerd 8,10 mei 2011]

Clark, W.A.V., F.M. Dieleman (1996), Households and Housing: Choices and Outcomes in the Housing Market. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.

Davidson, M., L. Lees (2005), New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A* 37, p.1165-1190.

De Pers (2011), Aantrekkelijk Amsterdam, 14-03-2010, p.8-9. Auteur: Remco Tomesen.

De Pater (2009), Wetenschap en theorie. In: Syllabus, behorende bij de hoorcolleges wetenschappelijke vorming.

Dignum, K. (2008), Stedelijke roltrap moet vooral gevuld blijven. *Tijdschrift voor de Volkhuysvesting* 2, p.12-17.

Doucet, B. (2009), Living through gentrification: subjective experiences of local, non-gentrifying residents in Leith, Edinburgh. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24, p.299-315.

Duke-Williams, O. (2009), The geographies of student migration in the UK. *Environment and Planning A* 41, p.1826-1848.

Engelsdorp Gastelaars, R. van (2003), Landscapes of Power in Amsterdam? In: S. Musterd & W. Salet (2003), *Amsterdam Human Capital*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Europa-Nu (2011), Sociale huursector aan banden.  
[http://www.europa-nu.nl/id/vilhh1y5dlra/sociale\\_huursector\\_aan\\_banden](http://www.europa-nu.nl/id/vilhh1y5dlra/sociale_huursector_aan_banden)  
[geciteerd 11 maart 2011]

Fielding, A.J.(1992), Migration and social mobility: South East England as an escalator region. *Regional Studies* 26 (1), p.1-15.

Fincher, R., K. Shaw (2009), The unintended segregation of transnational students in central Melbourne. *Environment and Planning A* 41 (8), p.1884-1902.

Findlay, A., C. Mason, D. Houston, D. McCollum, R. Harrison (2009), Escalators, Elevators and Travelators: The Occupational Mobility of Migrants to South-East England'. *Journal of Ethnic and Migration Studies* 35 (6), p.861-879.

Florida, R. (2003), Cities and the Creative Class. *Cities & Community* 2 (1), p.3-19.

Galster, G. (2007), Should Policy Makers Strive for Neighborhood Social Mix? An Analysis of the Western European Evidence Base. *Housing Studies* 22 (4), p.523-545.

Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening (2006), ...Amsterdam, the place to be!

Gemeente Amsterdam. Dienst Wonen (2008a), Fact Sheet: De particuliere huursector en zijn bewoners. Woningen binnen de ring voor de jonge, hoogopgeleide Nederlanders.

Gemeente Amsterdam. Dienst Wonen (2008b), Ruimte voor Amsterdamse kwaliteit. Trends uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 1995-2007. Amsterdam: Imago Printing BV.

Gemeente Amsterdam. Dienst Onderzoek en Statistiek (2009), Wijkanalyses Zuid - Fact sheets buurtcombinaties stadsdeel Zuid.

Gemeente Amsterdam (2010a), Wonen in Amsterdam - Stand van zaken.

Gemeente Amsterdam (2010b), Meerjaren Ontwikkelingsprogramma ISV III 2010-2014 Amsterdam.

Gemeente Amsterdam. Dienst Onderzoek en Statistiek (2011a), Metropoolregio Amsterdam in cijfers 2010.

Gemeente Amsterdam. Dienst Onderzoek en Statistiek (2011b), Studenten in het hoger beroepsonderwijs, 2005/'06-2009/'10. <http://www.os.amsterdam.nl/tabel/6740/> [geciteerd 13 april 2011]

Gemeente Amsterdam. Dienst Onderzoek en Statistiek (2011c), Studenten in het wetenschappelijk onderwijs naar studierichting en inschrijvingsvorm, 2008/'09-2009/'10. <http://www.os.amsterdam.nl/tabel/6748/> [geciteerd 13 april 2011]

Gemeente Amsterdam. Dienst Onderzoek en statistiek (2011d), Ontwikkeling werkzame personen naar hoofdsectoren in Amsterdam, 1995-2011 (procenten). <http://www.os.amsterdam.nl/tabel/9361/> [geciteerd 17 april 2011].

Gemeente Amsterdam. Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (2012), Evaluatie Splitsingsbeleid – Marktdifferentiatie en kwaliteitsverbetering door verkoop van particuliere huurwoningen in Amsterdam 2002 – 2010.

Gibler, K. M.,P. Taltavull (2010) Using preferences for international retiree housing market segmentation. *Journal of Property Research* 27 (3), p.221-237.

Google Maps (2011), Indische Buurt West. [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl) [geciteerd 8 mei 2011]

Google Maps (2011), Oude Pijp, Amsterdam. [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl) [geciteerd 5 mei 2011]

Hackworth, J., N. Smith (2000), The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 92 (4), p.464-477.

Hajer, M, W. Zonneveld (2000), Spatial planning in the network society – rethinking the principles of planning in the Netherlands. *European Planning Studies* 8 (3), p.337-355.

Hamnett, C. (1991), The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers* 16 (2), p.173-189.

Hubbard, P. (2009), Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives? *Environment and Planning A* 41, p.1903-1923.

Karsten, L. (2007), Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location. *Housing Studies* 22 (1), p.83-98.

Kauko, T. (2009), Policy Impact and House Price Development at the Neighbourhoodlevel— a Comparison of Four Urban Regeneration Areas using the Concept of “Artificial” Value Creation. *European Planning Studies* 17 (1), p.85-107.

KEI (2011a), Amsterdam, Indische Buurt. <http://www.kei-centrum.nl/pages/27631/Amsterdam-Indische-Buurt.html> [geciteerd 8 mei 2011]

KEI (2011b), Timorplein, Amsterdam.

<http://www.kei-centrum.nl/pages/23880/Projecten/Timorplein-Amsterdam.html>

[geciteerd 8 mei 2011]

Kleinhans, R. (2004), Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment* 19 (4), p.367-390.

Lee, S.Y., R. Florida, Acs, Z. (2004), Creativity and Entrepreneurship: A Regional Analysis of New Firm Formation. *Regional Studies* 38 (8), p.879-891.

Lees, L., T. Slater, E. Wyly (2010), *The Gentrification Reader*. Routledge: London.

Ley, D. (1996), *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press Inc.: New York.

Marcuse, P. (1986), Abandonment, Gentrification and Displacement: The Linkages in New York City. In: Lees, L., T. Slater, E. Wyly (2010), *The Gentrification Reader*. Routledge: London.

Mulder, C.H, P. Hooimeijer (1999), Residential relocations in the life course (Chapter 6). In: Wissen van L.J.G. and Dykstra P.A., *Population Issues. An Interdisciplinary Focus. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis*. New York: Kluwer Academic/ Plenum Publishers, p.159-186.

Munro, M., I. Turok & M. Livingston (2009), Students in cities: a preliminary analysis of their patterns and effects. *Environment and Planning A* 41, p.1805-1825.

Musterd, S., W. Ostendorf (2003), Understanding Segregation in the Metropolitan Area of Amsterdam. In: S. Musterd & W. Salet (2003), *Amsterdam Human Capital*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Musterd, S. (2004), Amsterdam en condities voor de Creatieve Kennisstad. In: *Amsterdam creatieve kennisstad: een passende ambitie? Publicaties ter gelegenheid van het 110-jarige bestaan van O+S*. Colombo: Amsterdam.

Nul20 (2011), *Naar de grote stad! Twintigers sterk afhankelijk van particuliere huur- en koopmarkt*. Nr. 54. Auteur: Jaco Boer.

Oudenampsen, M. (2005), Het rijk van Insulinde wordt een wereldwijk – ‘Herstructurering en gentrification in de Indische Buurt’.

RIGO Research en Advies BV (2010), *Perspectief voor Amsterdamse woningbouw – Groiepotentie en marktkansen op korte en lange termijn*.

Rijksoverheid (2011a), Puntensysteem huurwoning.  
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning>  
[geciteerd 11 maart 2011]

Rijksoverheid (2011b), Puntensysteem voor kamers.  
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-kamer> [geciteerd 11 maart 2011]

Rijksoverheid (2011c), Puntensysteem zelfstandige woning.  
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-zelfstandige-woning> [geciteerd 11 maart 2011]

Rijksoverheid (2012), 40 aandachtswijken.  
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/aandachtswijken/40-aandachtswijken>  
[geciteerd 6 mei 2012]

Slater, T. (2006), The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research* 30 (4), p.737-757.

Smith, N. (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge: Londen en New York.

Smith, D. (2005), Studentification: the gentrification factory? In: Atkinson, R. & G. Bridge (2005), *The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context*. Londen: Routledge.

Smith, D. (2008), The Politics of Studentification and '(Un)balanced' Urban Populations: Lessons for Gentrification and Sustainable Communities? *Urban Studies* 45 (12), p.2541-2564.

Terhorst, P., J. van de Ven (2003), The Economic Restructuring of the Historic City Centre. In: S. Musterd & W. Salet (2003), *Amsterdam Human Capital*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Vocht, A. de (2005), Syllabus Statistiek voor de opleiding Sociale Geografie en Planologie.

VROM (2007), *Wonen op een rijtje – De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*.

VROM (2010a), *Concept Huurbeleid 2010-2011*.

VROM, CBS (2010b), *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*.

## Bijlage I : begeleidende brief bij enquête

Postbus 1900  
1000 BX Amsterdam  
www.wonen.amsterdam.nl



### Gemeente Amsterdam Dienst Wonen, Zorg en Samenleven

Ontwikkeling en Programma's

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Datum  
kenmerk  
Doorkiesnummer  
Behandeld door

13 juli 2011  
WZS/2011/  
020-5527230  
K. Dignum

Geachte heer/ mevrouw,

De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam doet regelmatig onderzoek naar de woonbeleving van Amsterdammers. Dit is een hulpmiddel om het woonbeleid van Amsterdam af te stemmen op de wensen van de huidige en toekomstige Amsterdamse huishoudens. In dit onderzoek richten we ons op huurders in de particuliere huursector van de wijken Oude Pijp en Indische Buurt West.

Volgens de gegevens die bij ons bekend zijn, woont u in een particuliere huurwoning in één van deze wijken. Indien de gegevens niet correct zijn, stellen wij het zeer op prijs als u dit aan ons laat weten door middel van een brief, verstuurd in bijgevoegde portvrije enveloppe.

In ons onderzoek willen we graag antwoord op de volgende vragen:

- \* Waarom heeft u gekozen voor een woning in de particuliere huursector?
- \* Hoe waardeert u de woning en de buurt waar u woont?
- \* Welke voorzieningen van de stad Amsterdam zijn voor u belangrijk?

Het onderzoek sluit af met een aantal vragen om inzicht te krijgen in uw persoonlijke situatie. Het beantwoorden van de vragen kost ongeveer tien minuten. De ingevulde vragenlijst kunt u voor 14 augustus 2011 in de bijgevoegde portvrije enveloppe terugsturen naar de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam.

De antwoorden uit het onderzoek worden vertrouwelijk behandeld en zullen niet voor andere doeleinden dan dit onderzoek gebruikt worden. De antwoorden worden anoniem verwerkt, uw persoonlijke gegevens of adres worden niet opgenomen in de uitkomsten van het onderzoek. Na afloop van het onderzoek worden de ingevulde vragenlijsten vernietigd.

Het onderzoek wordt uitgevoerd door Freek Hartveld, stagiair bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Voor vragen kunt u contact opnemen met Kees Dignum, projectleider. De resultaten van dit onderzoek zullen anoniem gepubliceerd worden in de afstudeerscriptie stadsgeografie aan de Universiteit Utrecht door Freek Hartveld.

Dank voor uw medewerking,

Kees Dignum

Postbus 1900  
1000 BX Amsterdam  
www.wonen.amsterdam.nl



**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Wonen, Zorg en Samenleven**

**Ontwikkeling en Programma's**

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Datum	23 augustus 2011
Doorkiesnummer	020-5527230
Behandeld door	K. Dignum

Geachte heer/ mevrouw,

Half juli heeft u een enquête ontvangen van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam. Met behulp van deze enquête willen wij graag inzicht verkrijgen in de woonbeleving van bewoners van de particuliere huursector. Er is echter geen vragenlijst vanaf uw adres ontvangen.

Vandaag ben ik met de enquêtes langs de deuren gegaan, om zo meer ingevulde exemplaren te ontvangen. Helaas was u niet thuis. Uw bijdrage is echter van groot belang voor het onderzoek. Daarom vraag ik u nogmaals om de vragenlijst in te vullen en terug te sturen met behulp van de bijgevoegde antwoordenveloppe. Indien u de vragenlijst en/ of de antwoordenveloppe kwijt bent kunt u een mailtje sturen naar [scriptieonderzoek2011@gmail.com](mailto:scriptieonderzoek2011@gmail.com), dan zal ik u een nieuw exemplaar toesturen.

Dank voor uw medewerking,

Freek Hartveld  
Masterstudent Stadsgeografie, Universiteit Utrecht

**1. Persoonskenmerken**

Enquêtenummer: .....

**1. Wat is uw geslacht?**

- Man
- Vrouw

**2. Wat is uw geboortejaar?**

.....

**3. Wat is uw hoogst genoten opleiding?**

- Geen opleiding afgerond
- Lagere school
- LBO / VMBO / MAVO
- Havo / atheneum / gymnasium
- HBO / WO
- Anders, namelijk

.....

**4. Welke situatie is het meest op u van toepassing?**

- Student
- Fulltime werkend
- Parttime werkend
- Werkloos / werkzoekend
- Gepensioneerd

**5. Tot welke bevolkingsgroep rekent u uzelf?**

- Autochtoon
- Westerse allochtoon
- Niet-westerse allochtoon

**2. Kenmerken van de huidige woning**

**6. Hoe is uw huidige woonsituatie?**

- Op kamers in een woning van een particuliere eigenaar
- Op kamers in een woning van een woningcorporatie
- Zelfstandige huurwoning van een particuliere eigenaar
- Zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie
- Koopwoning
- Inwonend bij ouders / familie
- Anders, namelijk

.....

**7. In welke periode is uw woning gebouwd?**

- <1921
- 1921 – 1945
- 1946 – 1970
- 1971 – 1980
- 1981 – 1999
- 1999 – 2011
- Onbekend

**8. Sinds welk jaar woont u in deze woning?**

.....



De volgende twee vragen zijn gericht aan bewoners van een onzelfstandige woonruimte. In dit geval deelt u bepaalde voorzieningen, zoals de keuken, de badkamer of toilet, met medebewoners. Voorbeelden van onzelfstandige woningen zijn kamers en studentenwoningen.

Indien u niet in een onzelfstandige woonruimte woont, ga door naar vraag 12:

**9. Wat is de grootte van uw onzelfstandige woonruimte?**

- <15 m<sup>2</sup>
- 15 – 25 m<sup>2</sup>
- 25 – 40 m<sup>2</sup>
- > 40 m<sup>2</sup>

**10. In welke klasse valt de kale huur van uw onzelfstandige woonruimte?**

- < € 398,-
- € 398,- - € 525,-
- € 525,- - € 622,-
- € 622,- - € 1002,-
- > € 1002,-

**11. Wat is uw waardering voor uw onzelfstandige woonruimte?**

Geef een cijfer van 1 t/m 10 (waarbij 10 het hoogst is)

.....

**(Ga door naar vraag 19)**

De volgende twee vragen zijn gericht aan bewoners van een zelfstandige woonruimte. Dit is een woning met een eigen toegang, waarbij u keuken, douche en toilet niet hoeft te delen met andere bewoners van het pand.

**12. Wat is de grootte van uw woning?**

- 0 – 40 m<sup>2</sup>
- 40 – 60 m<sup>2</sup>
- 60 – 80 m<sup>2</sup>
- 80 – 100 m<sup>2</sup>
- > 100 m<sup>2</sup>

**13. In welke klasse valt de kale huur van uw woning?**

- < € 398,-
- € 398,- - € 525,-
- € 525,- - € 622,-
- € 622,- - € 1002,-
- > € 1002,-

**14. Wat is uw waardering voor uw woning?**

Geef een cijfer van 1 t/m 10 (waarbij 10 het hoogst is)

.....

**15. Is dit uw eerste zelfstandige woning?**

- Ja
- Nee

**16. Heeft u ooit een grote investering gedaan aan uw woning (bijvoorbeeld in de vorm van een verbouwing, grootschalig schilderwerk of renovatie)?**

- Ja
- Nee (ga door naar vraag 18)

**17. Tot welke uitgavenklasse behoorde(n) deze investering(en)?**

- < € 500,-
- € 500,- - € 1.000,-
- € 1.000,- - € 1.500,-
- € 1.500,- - € 2.000,-
- > € 2.000,-

**18. Verwacht u in de toekomst nog grote investeringen te doen aan uw huidige woning?**

- Ja
- Nee

**19. Verwacht u binnen afzienbare tijd te verhuizen?**

- Ja, binnen 2 jaar
- Ja, binnen 5 jaar
- Nee (ga door naar vraag 22)

**20. Welke eigendoms categorie heeft de voorkeur voor uw volgende woning?**

- Sociale huursector
- Particuliere huursector
- Koopsector

**21. Naar welke gebied zou u willen verhuizen?**

- Centrum van Amsterdam
- Buiten het centrum, maar binnen de ring van Amsterdam
- Buiten de ring, maar in Amsterdam
- Buiten Amsterdam

**22. Wat zijn voor u belangrijke redenen om niet te verhuizen?**

- Positieve aspecten van de huidige woning, namelijk  
.....
- Positieve aspecten van de buurt, namelijk  
.....
- Positieve aspecten van de particuliere huursector, namelijk  
.....
- Nabijheid van belangrijke voorzieningen (zoals werk, school, recreatieve voorzieningen). In het bijzonder de nabijheid van:  
.....
- Anders, namelijk  
.....

**23. Wat zijn voor u belangrijke redenen om wel te verhuizen?**

- Negatieve aspecten van de huidige woning, namelijk  
.....
- Negatieve aspecten van de huidige buurt, namelijk  
.....
- Negatieve aspecten van de particuliere huursector, namelijk  
.....
- Positieve aspecten van de koopsector, namelijk  
.....
- Positieve aspecten van de sociale huursector, namelijk  
.....

- Verandering van gezinssamenstelling:
  - Gezinsuitbreiding
  - Gezinsverkleining
  - Anders
  
- Afstand tot belangrijke voorzieningen (zoals werk, school, recreatieve voorzieningen) te groot. In het bijzonder de afstand tot:
 

.....
- Anders, namelijk,
 

.....
- Niet van toepassing

**24. Welke woonwensen zijn het belangrijkste bij de keuze voor een volgende woning?**

**Geef maximaal 3 woonwensen.**

(1 = belangrijkste reden, 2 = op één na belangrijkste reden, 3 = op twee na belangrijkste reden)

- ..... Groter woonoppervlakte
- ..... Meer kamers
- ..... Eigen buitenruimte
- ..... Betere onderhoudsstaat van de woning
- ..... Lagere woningkosten
- ..... Woning in de koopsector
- ..... Woning in de sociale huursector
- ..... Woning in de particuliere huursector
- ..... Andere buurt
- ..... Dichter bij werk / school / overige voorzieningen
- ..... Anders, namelijk
 

.....

**3. Kenmerken van de vorige kamer/woning\***

\* Met vorige kamer/woning wordt de kamer/woning voor het huidige huis bedoeld

**25. Hoe was uw vorige woonsituatie?**

- Op kamers in een woning van een particuliere eigenaar
- Op kamers in een woning van een woningcorporatie
- Zelfstandige huurwoning van een particuliere eigenaar
- Zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie
- Koopwoning
- Inwonend bij ouders / familie
- Anders, namelijk
 

.....

**26. Waar bevond deze woning zich?**

- Centrum van Amsterdam
- Buiten het centrum, maar binnen de ring van Amsterdam
- Buiten de ring, maar in Amsterdam
- Buiten Amsterdam

#### 4. Woning- en buurtkenmerken

##### 27. Wat waren de drie belangrijkste redenen bij de keuze voor een woning/kamer in de particuliere huursector? Geef maximaal 3 redenen.

(1 = belangrijkste reden, 2 = op één na belangrijkste reden, 3 = op twee na belangrijkste reden)

- ..... Gevarieerd aanbod van woningen/ kamers
- ..... Geschikte huurprijzen
- ..... Grootte van de woningen/ kamers
- ..... Gemakkelijke toegang tot de Amsterdamse woningmarkt
- ..... Geschikte locatie van de woningen/ kamers
- ..... Mogelijkheid om gemakkelijk door te verhuizen
- ..... Koopsector te duur
- ..... Beperkte toegang tot de sociale huursector, vanwege:
  - Te korte inschrijftijd
  - Te hoog inkomen
- ..... Anders, namelijk .....

##### 28. Welke kenmerken van de woning waren doorslaggevend bij de keuze voor deze woning/kamer? Geef maximaal 3 redenen.

(1 = belangrijkste reden, 2 = op één na belangrijkste reden, 3 = op twee na belangrijkste reden)

- ..... Woonoppervlakte van de woning/ kamer
- ..... Aantal kamers van de woning
- ..... Kwaliteit en staat van de woning/ kamer
- ..... Prijs-kwaliteitverhouding van de woning/ kamer
- ..... Centrale locatie van de woning/ kamer
- ..... Huurprijs van de woning/ kamer
- ..... Onderhoudsstaat van de woning/ kamer
- ..... Uitstraling van de woning/ kamer
- ..... Aanwezigheid van een buitenruimte
- ..... Anders, namelijk .....

##### 29. Welke kenmerken van de buurt waren van belang bij de keuze voor een woning/kamer in deze de buurt? Geef maximaal 3 redenen.

(1 = belangrijkste reden, 2 = op één na belangrijkste reden, 3 = op twee na belangrijkste reden)

- ..... In de buurt van het centrum
- ..... In de buurt van educatieve voorzieningen (scholen, universiteit, hogeschool)
- ..... In de buurt van de werkplek
- ..... In de buurt van vrienden of familie
- ..... Aanbod van culturele voorzieningen
- ..... Aanbod van horecagelegenheden
- ..... Aanbod van winkelvoorzieningen
- ..... Aanwezigheid van openbaar vervoer
- ..... Aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid
- ..... De culturele / sociale mix van de wijk
- ..... De aanwezigheid van relatief veel studenten in de wijk
- ..... De aanwezigheid van relatief veel hoogopgeleide starters in de wijk
- ..... Aanbod van geschikte woningen
- ..... Karakter/uitstraling/architectuur van de wijk
- ..... Groenvoorzieningen in de wijk
- ..... Anders, namelijk .....

**30. Hoe vaak maakt u van de volgende voorzieningen in de buurt gebruik?**

	Wekelijks	Maandelijks	Halfjaarlijks	Jaarlijks	Minder dan één keer per jaar	Nooit	Niet van toepassing
Bioscoop / filmhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poppodium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Theater	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buurthuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buurtfestival	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Restaurant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bruine kroeg / café	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koffiebar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Supermarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleine buurtwinkel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Markt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportgelegenheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkeergelegenheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**31. Hoe belangrijk vindt u de aanwezigheid van de verschillende voorzieningen in de buurt?**

Geef een cijfer van 1 tot 10 (waarbij 10 het hoogst is). Indien niet van toepassing, open laten

- Bioscoop / filmhuis .....
- Poppodium .....
- Theater .....
- Buurthuis .....
- Buurtfestival .....
- Restaurant .....
- Bruine kroeg / café .....
- Koffiebar .....
- Supermarkt .....
- Kleine buurtwinkel .....
- Markt .....
- Park .....
- Sportgelegenheid .....
- Parkeergelegenheid .....

**32. Wat is uw algemene waardering voor de buurt?**

Geef een cijfer van 1 tot 10 (waarbij 10 het hoogst is)

.....

**33. Was de keuze voor de stad Amsterdam, de particuliere huursector, de specifieke kamer/woning, de buurt of de locatie het meest belangrijk bij de keuze voor de woning?**

- De stad Amsterdam
- Particuliere huursector
- De woning/ kamer
- De buurt
- Locatie
- Geen voorkeur

**34. Heeft u het gevoel dat er de afgelopen jaren veranderingen in de buurt zijn opgetreden?**

- Ja, namelijk:
  - Een toename van bewoners met een hoge sociaaleconomische positie
  - Een toename van studenten
  - Een afname van de oorspronkelijke bewoners
  - Een toename van horecavoorzieningen
  - Een toename van winkelveorzieningen
  - Een fysieke aanpassing van de straten/ pleinen/ parken
  - Renovatie van woningen en de bouw van nieuwe woningen
  - Stijging van de huurprijzen
- Nee (ga naar vraag 36)
- Woont nog maar net in de buurt / weet niet

**35. Hoe waardeert u de veranderingen in de buurt?**

- Zeer negatief  Negatief  Neutraal  Positief  Zeer positief  n.v.t.

**5. Stedelijke kenmerken en voorzieningen**

**36. Welke drie kenmerken van Amsterdam maken de stad aantrekkelijk om in te wonen?**

**Geef maximaal 3 redenen.**

(1 = belangrijkste reden, 2 = op één na belangrijkste reden, 3 = op twee na belangrijkste reden)

- ..... Aanwezigheid van werk
- ..... Aanwezigheid van educatieve instellingen (scholen, hogescholen, universiteit)
- ..... Aanbod van horecagelegenheden
- ..... Aanbod van culturele voorzieningen
- ..... Aanbod van winkelveorzieningen
- ..... Aanbod van festivals / festiviteiten
- ..... Aanbod van sportvoorzieningen
- ..... Karakter / architectuur / fysieke uitstraling van de stad
- ..... Familie / vrienden wonen in de stad
- ..... Sociale samenstelling van de stad
- ..... Groenvoorzieningen in de stad
- ..... Anders, namelijk .....

**37. Hoe vaak bezoekt u de volgende voorzieningen in de stad??**

\* Hiermee worden de voorzieningen buiten de eigen buurt bedoeld

	Wekelijks	Maandelijks	Halfjaarlijks	Jaarlijks	Minder dan één keer per jaar	Nooit
Bioscoop / filmhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Theater	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Museum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concertgebouw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Discotheek / nachtclub	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poppodium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kunst-, muziek-, film-, of cultureel festival	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Restaurant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bruine kroeg / café	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koffiebar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Winkels van grote, (inter)nationale ketens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleine zelfstandige winkels / tweedehandswinkels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Markt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportgelegenheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**38. Hoe belangrijk vindt u de aanwezigheid van de verschillende voorzieningen in de stad?**

Geef een cijfer van 1 tot 10 (waarbij 10 het hoogst is)

- Bioscoop / filmhuis .....
- Theater .....
- Museum .....
- Concertgebouw .....
- Discotheek / nachtclub .....
- Poppodium .....
- Kunst-, muziek-, film-, of cultureel festival .....
- Restaurant .....
- Bruine kroeg / café .....
- Koffiebar .....
- Winkels van grote (inter)nationale ketens .....
- Kleine zelfstandige winkels / tweehandswinkels .....
- Markt .....
- Park .....
- Sportvoorzieningen .....

**39. Maakt u voor uw dagelijkse activiteiten meer gebruik van de voorzieningen in de buurt of voorzieningen elders in de stad?**

- Voorzieningen in de buurt
- Voorzieningen elders in de stad

**40. Wat is uw algemene waardering voor de stad?**

Geef een cijfer van 1 tot 10 (waarbij 10 het hoogst is)

.....

**41. Er volgen nu vier stellingen. In hoeverre bent u het met deze stellingen eens?**

**'De stadsparken zijn voor mij de belangrijkste ontmoetingsplaatsen'**

- Helemaal oneens  Oneens  Niet eens / niet oneens  Eens  Helemaal eens

**'De cafés en koffiebarren in de stad zijn onmisbaar voor mij'**

- Helemaal oneens  Oneens  Niet eens / niet oneens  Eens  Helemaal eens

**'Zonder de Amsterdamse festivals woonde ik in een andere stad'**

- Helemaal oneens  Oneens  Niet eens / niet oneens  Eens  Helemaal eens

**'Door het unieke aanbod van voorzieningen ben ik vaak in het centrum te vinden'**

- Helemaal oneens  Oneens  Niet eens / niet oneens  Eens  Helemaal eens

**6. Persoons- en huishoudenskenmerken**

**42. Hoe is de samenstelling van uw huishouden?**

- Alleenstaand, zonder kinderen
- Alleenstaand, met kinderen
- Samenwonend / getrouwd, zonder kinderen
- Samenwonend / getrouwd, met kinderen
- Samenwonend met vrienden / andere studenten
- Anders, namelijk .....

**43. Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?**

..... personen

**44. Indien van toepassing, in welke sector bent u werkzaam?**

- Industrie
- Bouwnijverheid
- (Detail) handel
- Horeca
- Transport & communicatie
- Financiële & zakelijke dienstverlening
- Onderwijs
- Gezondheidszorg
- Overheid
- Cultuur, kunst & recreatie
- ICT
- Anders, namelijk  
.....

**45. Waar bevindt uw werkplek zich?**

- Centrum van Amsterdam
- Buiten het centrum, maar binnen de ring van Amsterdam
- Buiten de ring, maar in Amsterdam
- Buiten Amsterdam

**46. Wat is het netto maandinkomen van uw huishouden?**

- < € 1.200,-
- < € 1.700,-
- € 1.700,- - € 2.070,-
- € 2.070,- - € 2.680,-
- € 2.680,- - € 3.250,-
- > € 3.250,-
- Geen antwoord

**47. Heeft u nog opmerkingen over deze vragenlijst, wilt u nog iets toevoegen?**

- Nee
- Ja,  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Wij danken u voor uw medewerking.  
De vragenlijst kunt u terugsturen in de bijgevoegde portvrije enveloppe (postzegel is niet nodig).**



## Bijlage IV: Overzichtstabel statistische toetsen

\* : Significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 90%

\*\* : Significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%

\*\*\* : Significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 99%

<b>T-toets</b>			
	t	Vrijheidsgraden	Significantieniveau (2-tailed)
Vershil in buurtwaardering Oude Pijp & Indische Buurt West	-1,621	72	0,109
Vershil in leeftijd Oude Pijp & Indische Buurt West	-3,687	71	0,0004 ***
Vershil in woonjaren Oude Pijp & Indische Buurt West	-3,421	62	0,001 ***
Vershil in woningwaardering Oude Pijp & Indische Buurt West	-0,100	72	0,921

<b>T-toets voor gepaarde waarnemingen</b>			
	t	Vrijheidsgraden	Significantieniveau (2-tailed)
Vershil buurtwaardering en stadwaardering	-1,846	70	0,069*

<b>Chi<sup>2</sup>-toets</b>				
	Waarde	Vrijheidsgraden	Significantieniveau (2-tailed)	Cramer's V-waarde
Vershil opleidingsniveau Oude Pijp & Indische Buurt West	0,320	1	0,572	
Vershil lage – hoge inkomens Oude Pijp & Indische Buurt West	1,114	1	0,291	
Vershil starters Oude Pijp & Indische Buurt West	0,387	1	0,534	
Vershil ervaren buurtverandering Oude Pijp & Indische Buurt West	2,250	2	0,325	
Vershil verhuiswens Oude Pijp & Indische Buurt West	3,871	1	0,049**	0,227
Vershil verandering gezinssamenstelling als verhuisredenen Oude Pijp & Indische Buurt West	0,746	1	0,388	
Vershil gedane investering Oude Pijp & Indische Buurt West	13,221	1	0,0003***	0,444

<b>Mann-Whitney toets</b>		
	Waarde	Significantieniveau (2-tailed)
Vershil inkomensgroepen Oude Pijp & Indische Buurt	485,000	0,243

Biilage V: Sfeerimpressie Indische Buurt West



Bijlage V: Sfeerimpressie Oude Pijp

