



Centre for Urban Studies

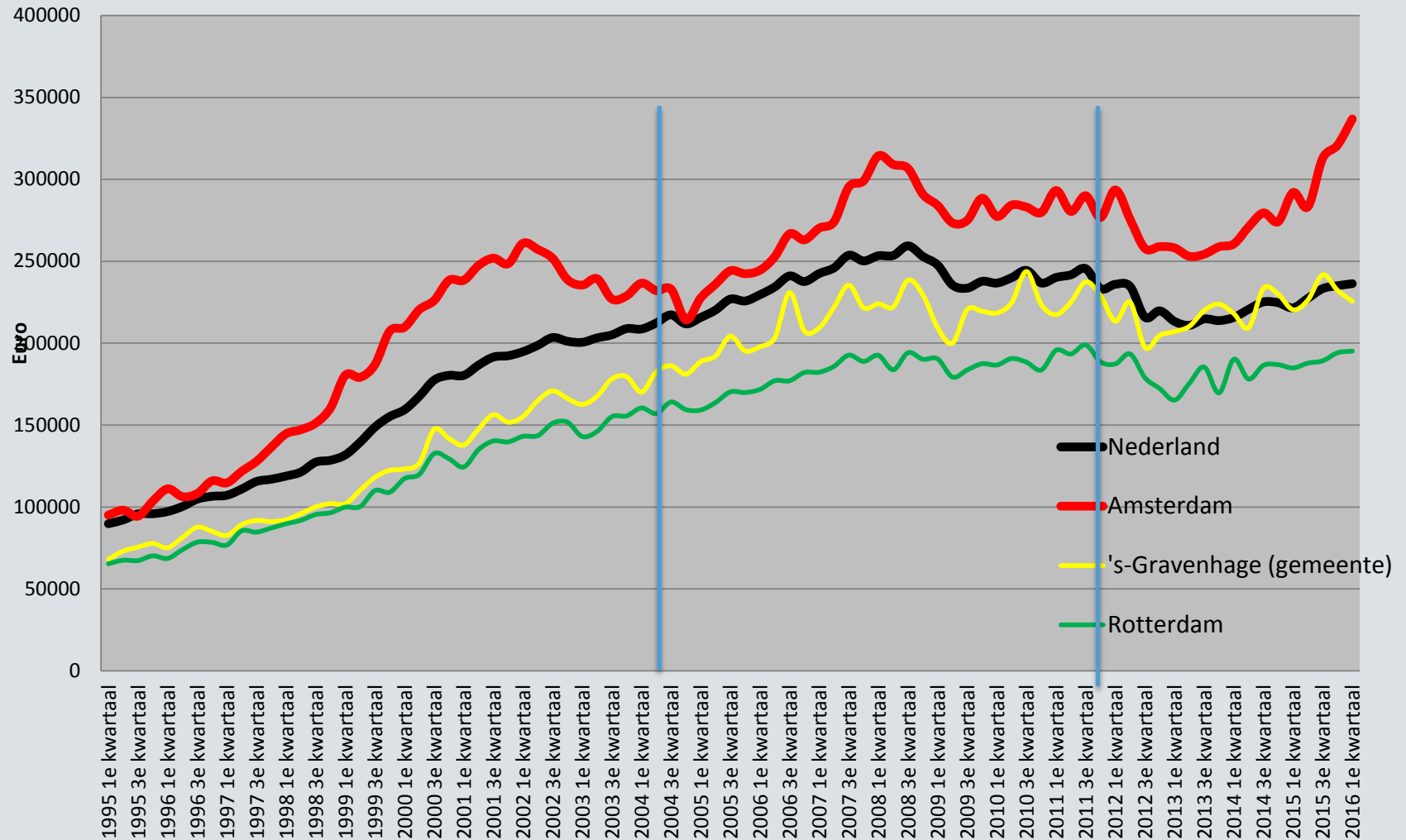
Gentrification in de regio Amsterdam: oorzaken en effecten

dr. Willem Boterman
Urban Studies
Universiteit van Amsterdam

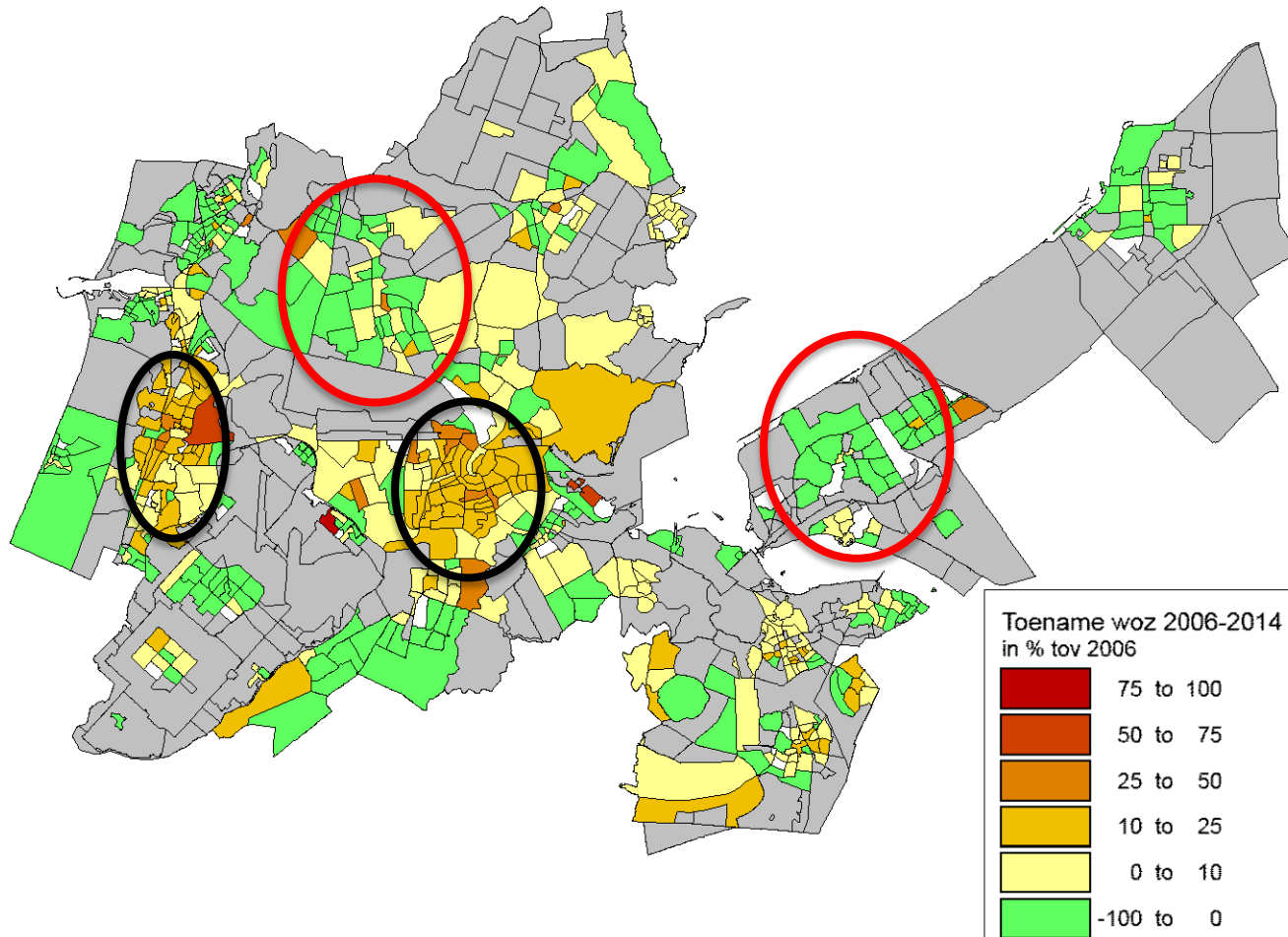
Amsterdam, 3 juni 2016

Verkoopprijs bestaande koopwoningen 1995-2016

(bron cbs, 2016)



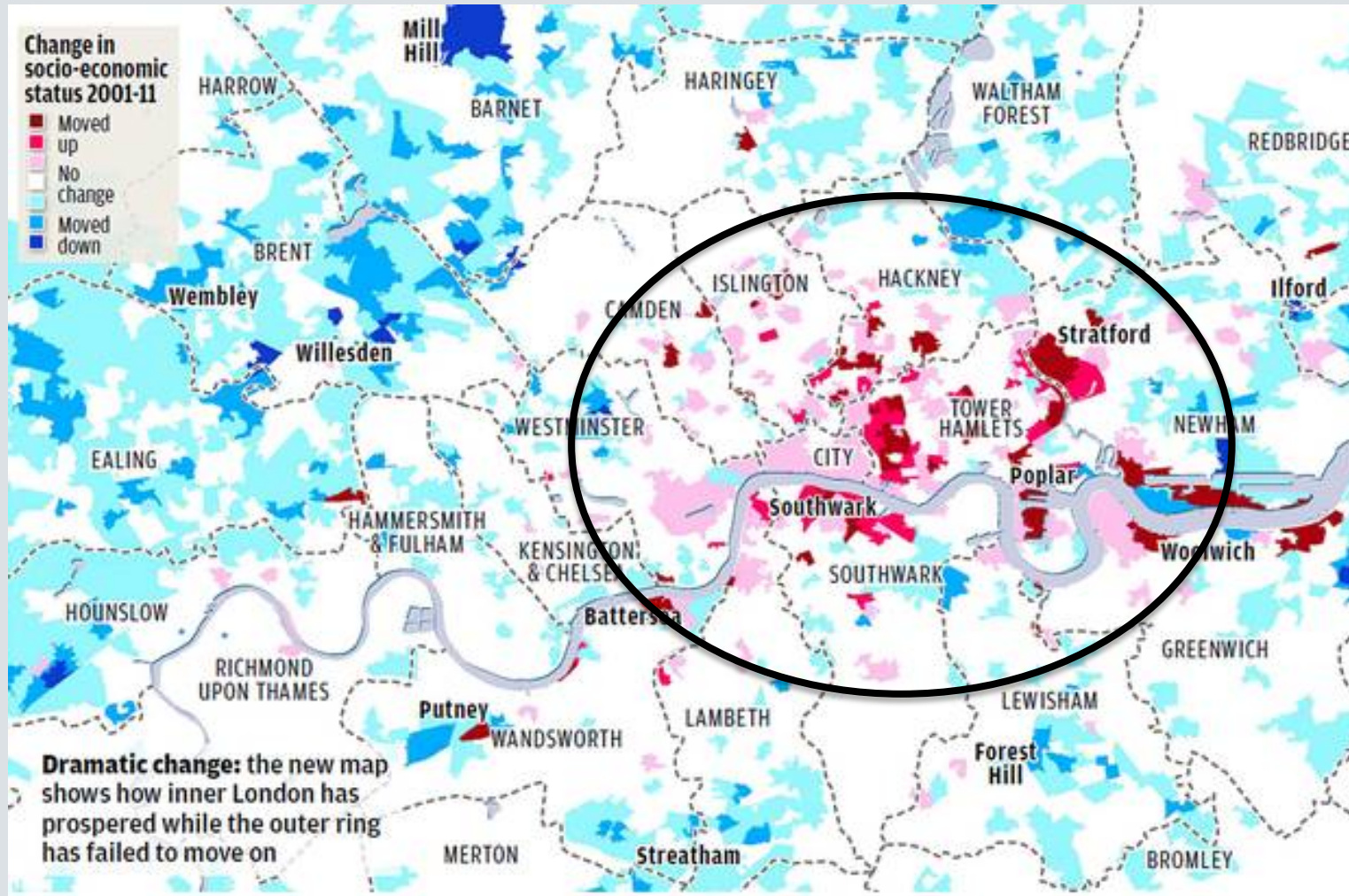
WOZ waarde ontwikkeling in de MRA 2006-2014 (bron: CBS, Boterman, 2016)



Gentrification

1. **Gentrification = het proces waarbij stedelijke buurten sociale en of fysieke opwaardering doormaken als gevolg van de toename van inwoners met een hoger inkomen en opleiding**

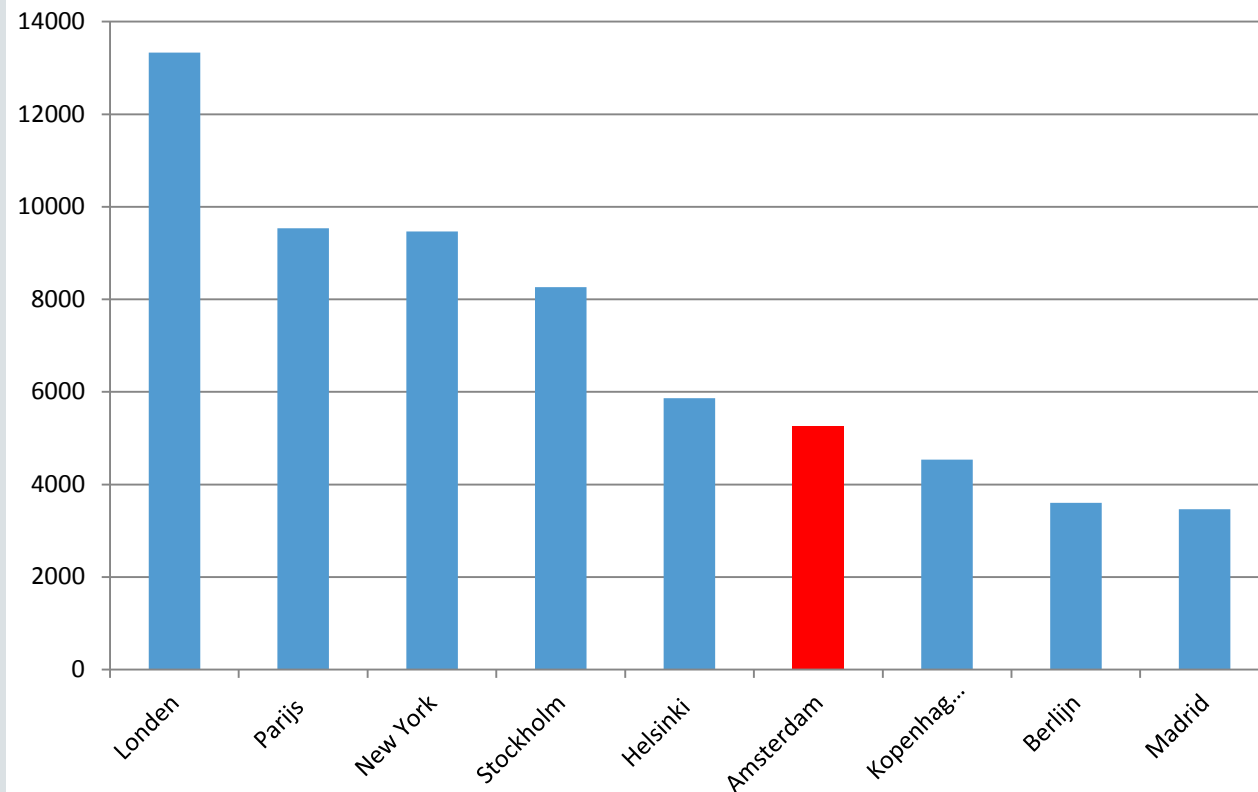
Internationaal perspectief: Londen



Internationaal perspectief: M2 prijzen

Vierkantemeterprijs centrale stad in €, 2016

(bron: Numbeo, 2016)



Oorzaken van gentrification (vraag)

1. **Veranderende economische structuur gericht op kennisintensieve diensten**
2. **Toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen → tweeverdieners**
3. **Sterke groei hoger onderwijs en uitstel gezinsvorming**

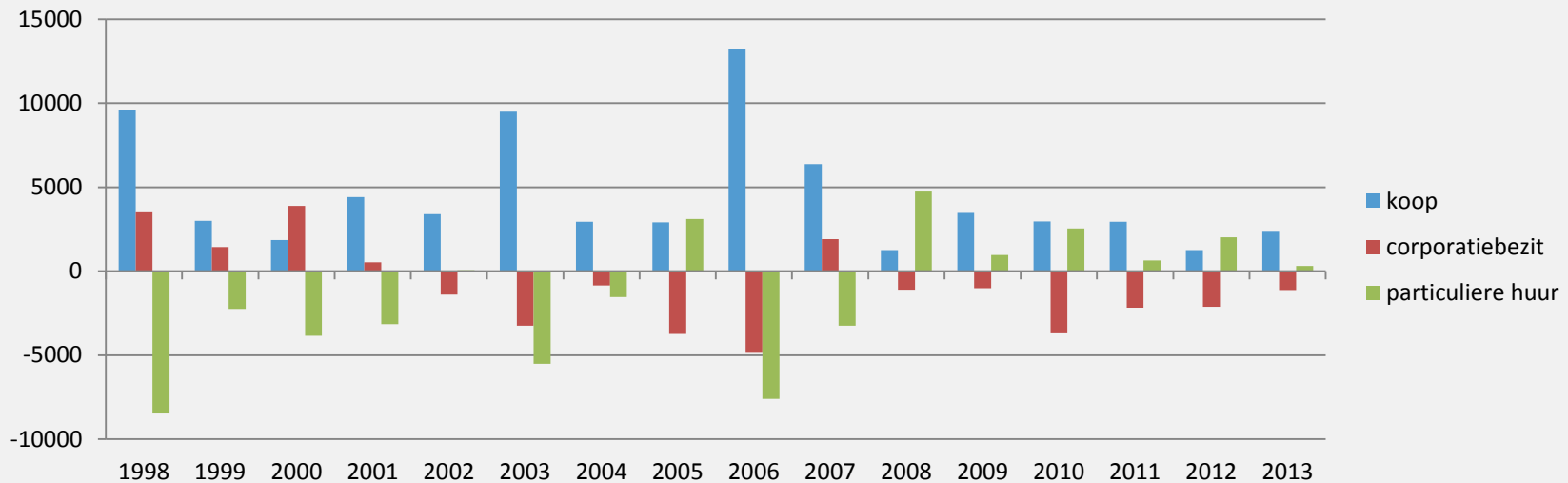
Oorzaken van gentrification (beleid)

Veranderend woningmarktbeleid:

- 1. Promoten van eigenwoningbezit**
- 2. Verkoop sociale en particuliere huurwoningen**
- 3. Liberaliseren huren**

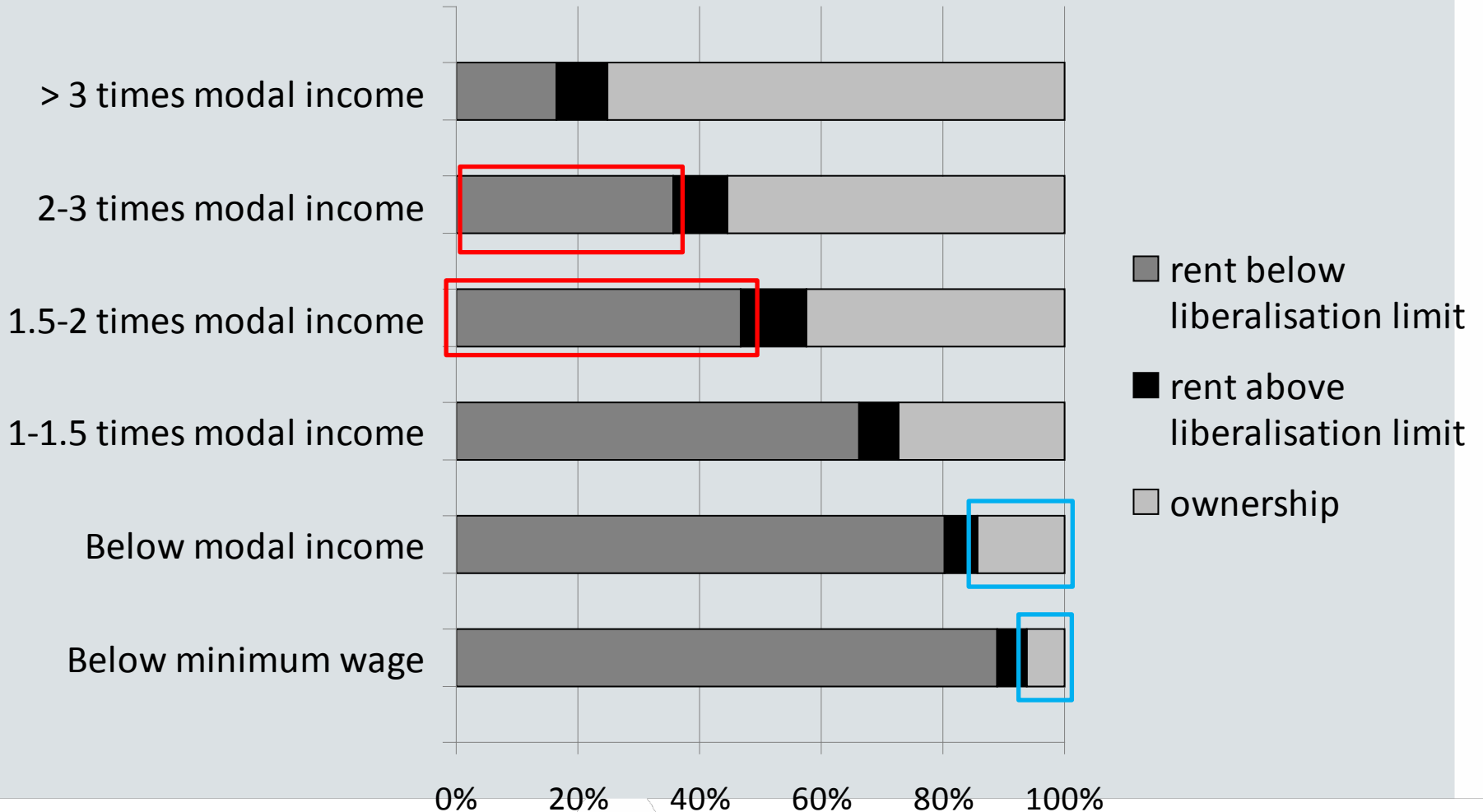
Veranderend woningmarktbeleid:

absolute verandering woningvoorraad per eigendomsvorm per jaar (bron OIS, 2015)



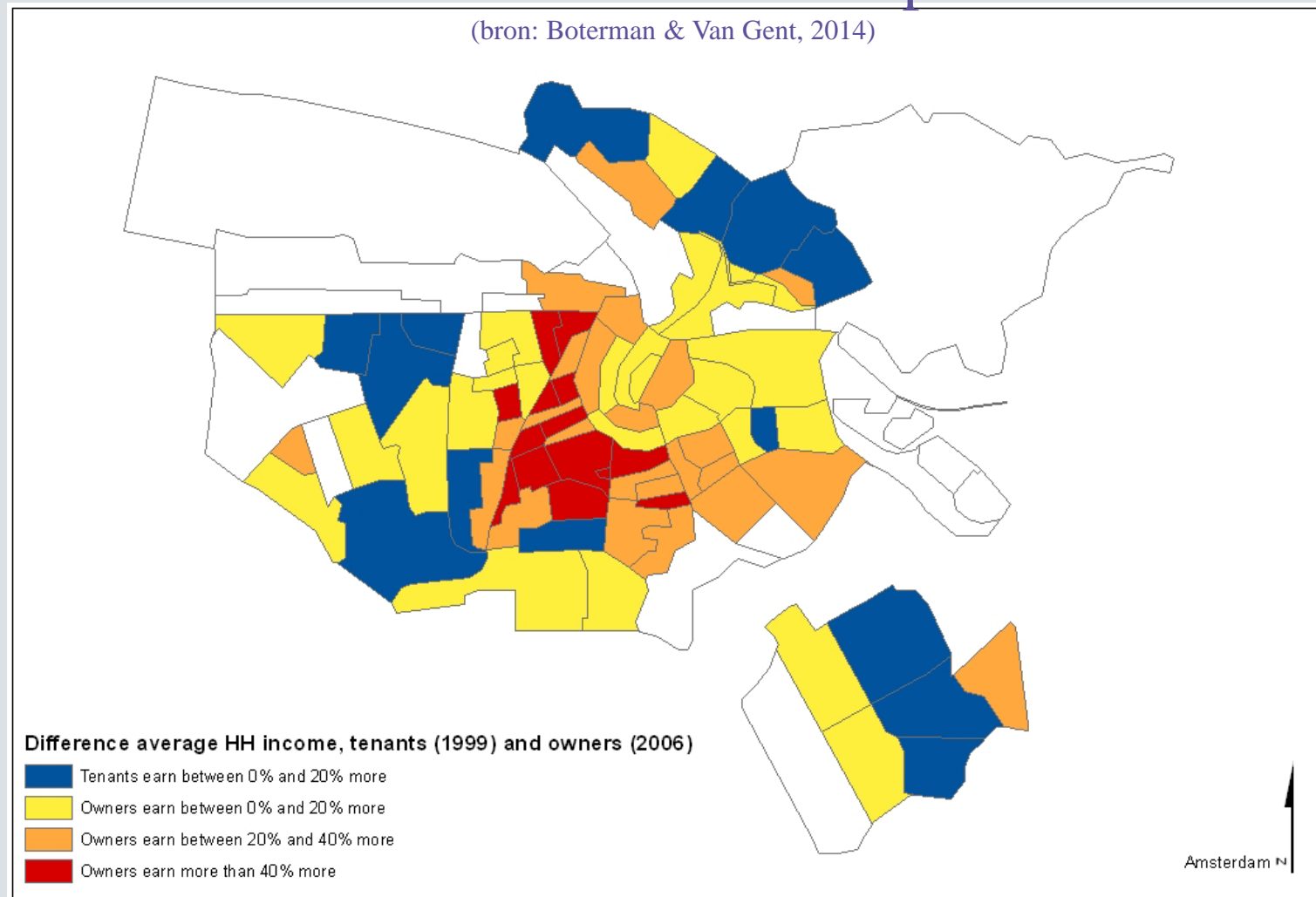


Scheefwonen, Amsterdam, 2009 (Bron: Musterd, 2014)

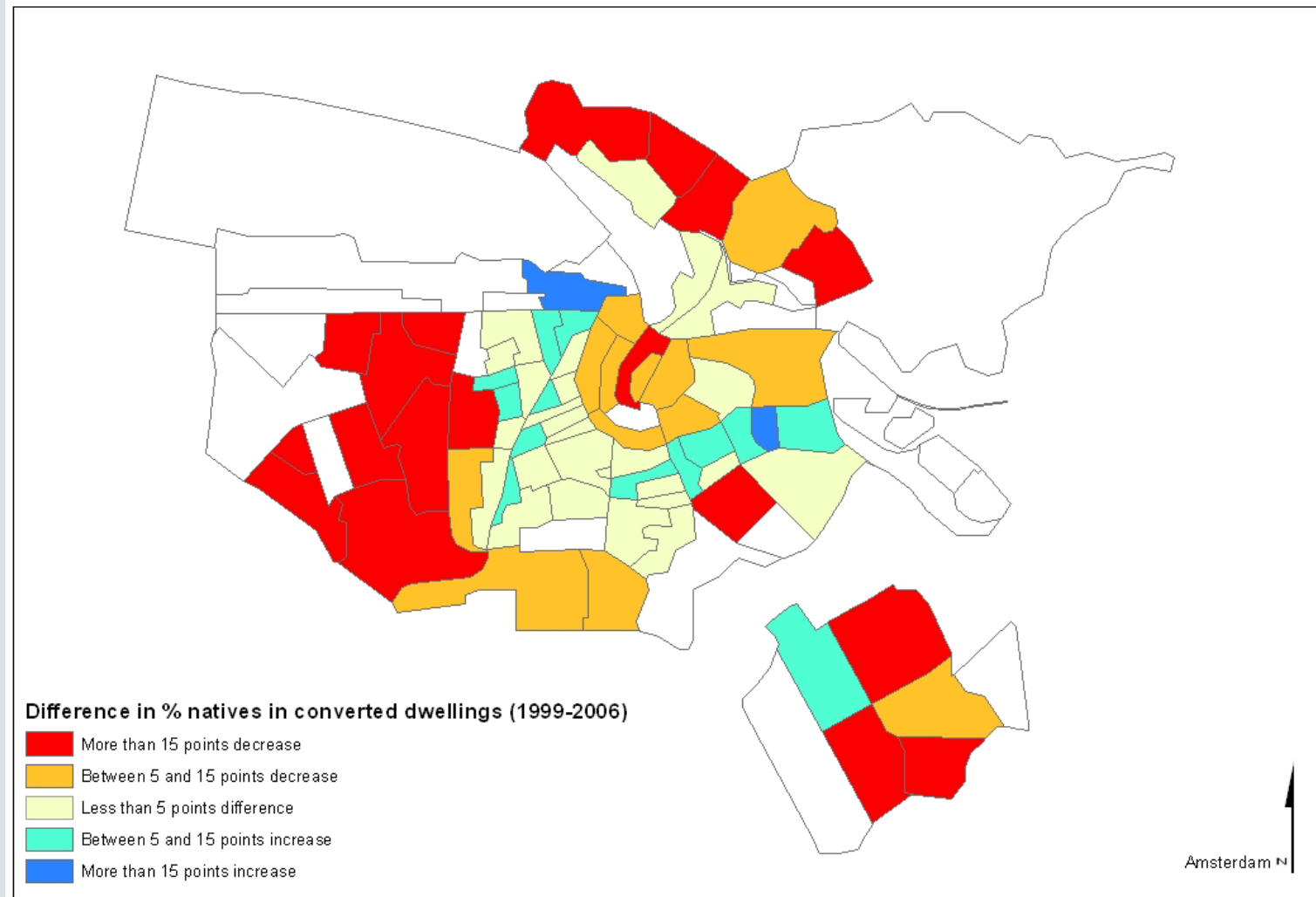


Inkomensverschil huurders en kopers 1999-2006

(bron: Boterman & Van Gent, 2014)



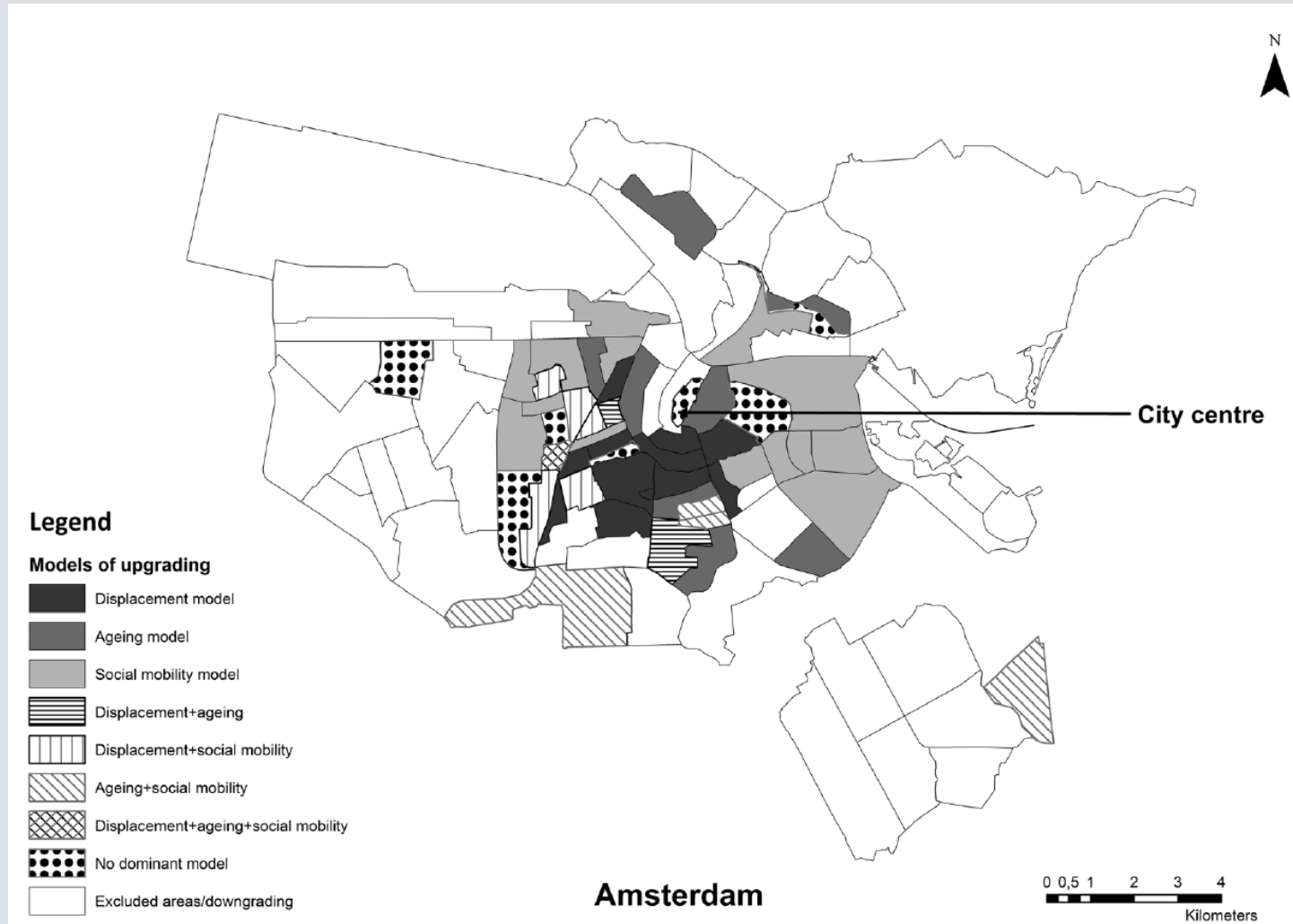
Vershil aandeel autochtonen 1999-2006 (bron: Boterman & Van Gent, 2014)



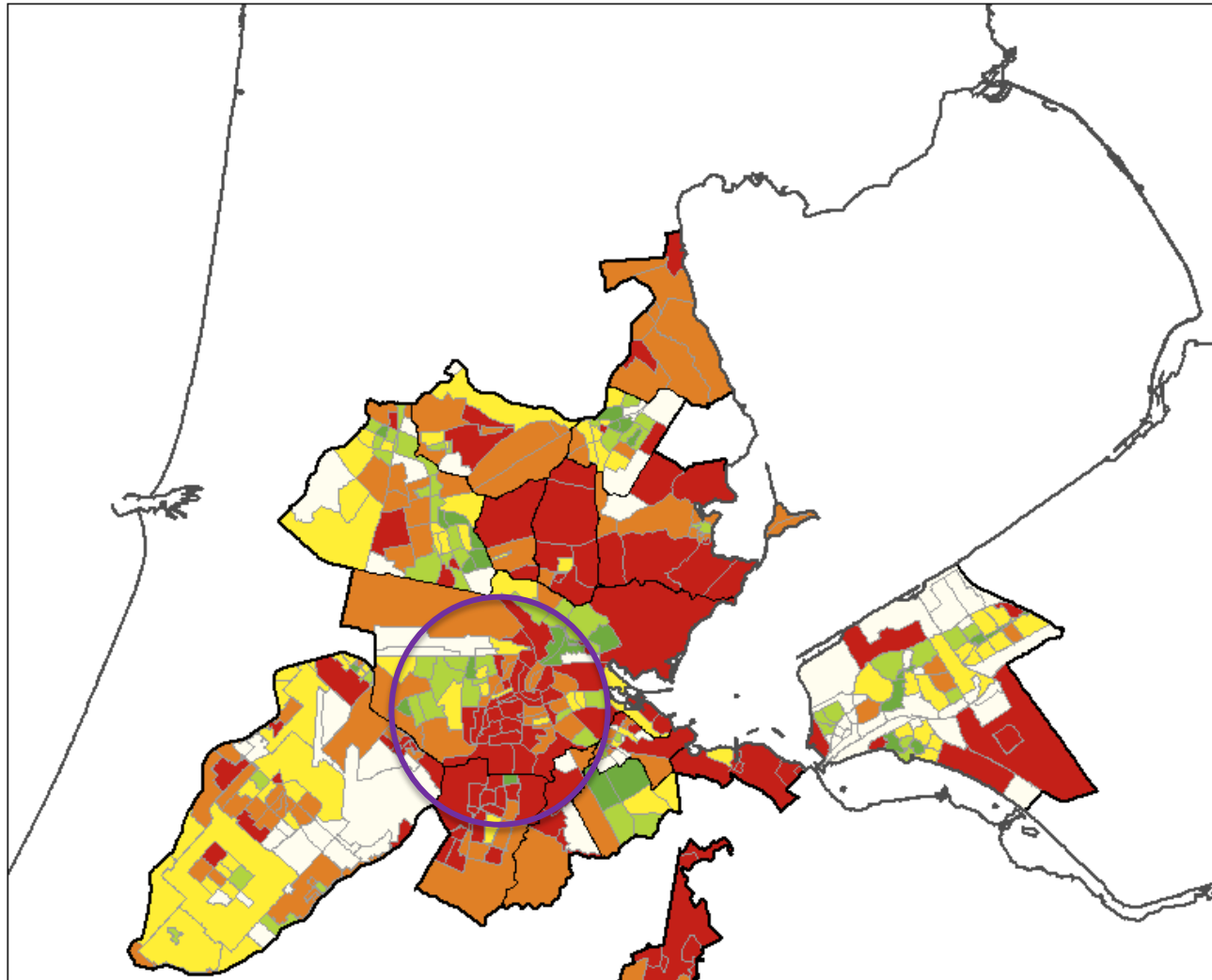
Effecten van gentrification

1. **Verdringing door prijsstijgingen**
2. **Vervanging door uitstromen oudere cohorten**
3. **Verandering door eigendomsstructuur te veranderen**

Vormen van gentrification (bron Hochstenbach & Van Gent, 2015)



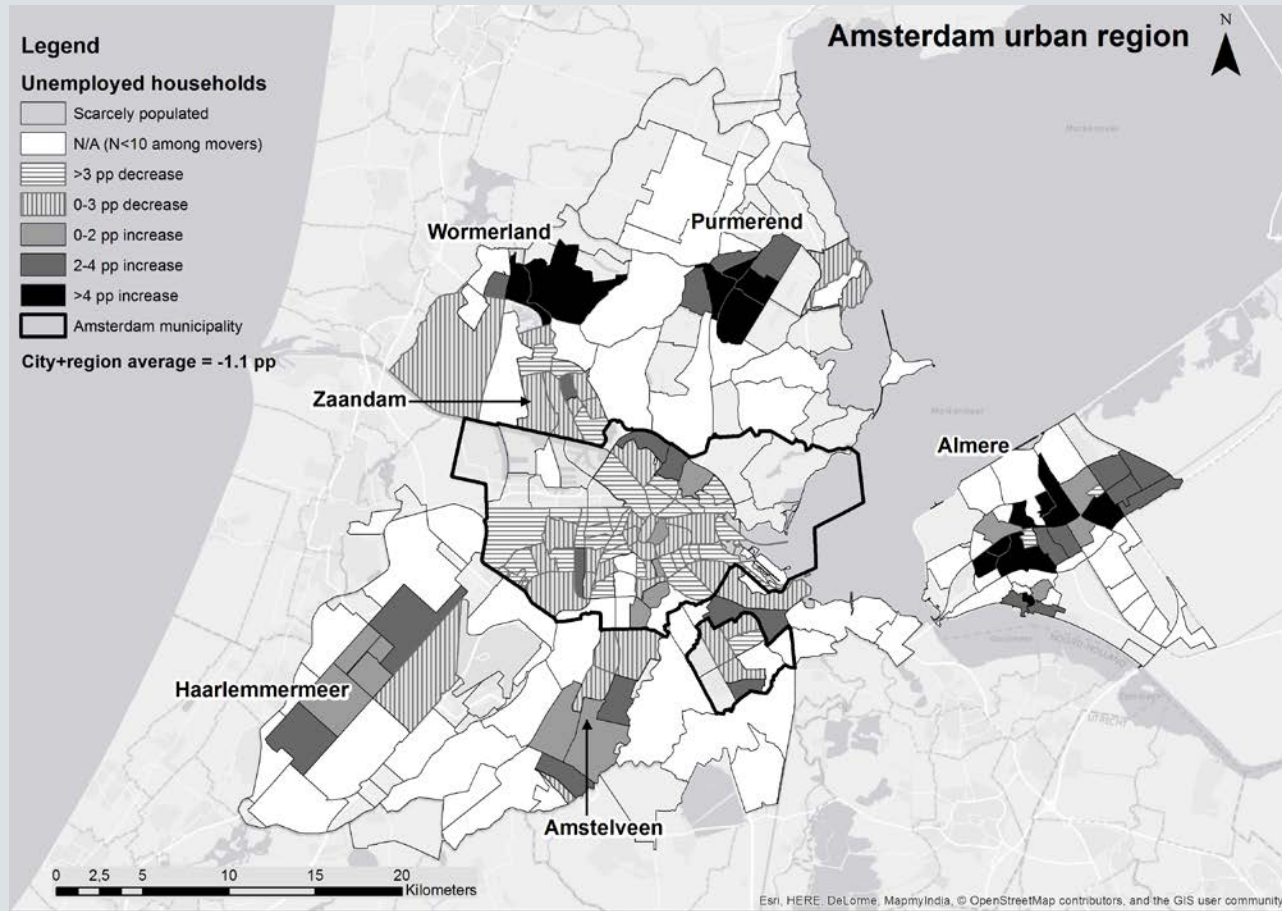
Aandeel vierde kwartiel 2012



Werklozen onder in-verhuizers

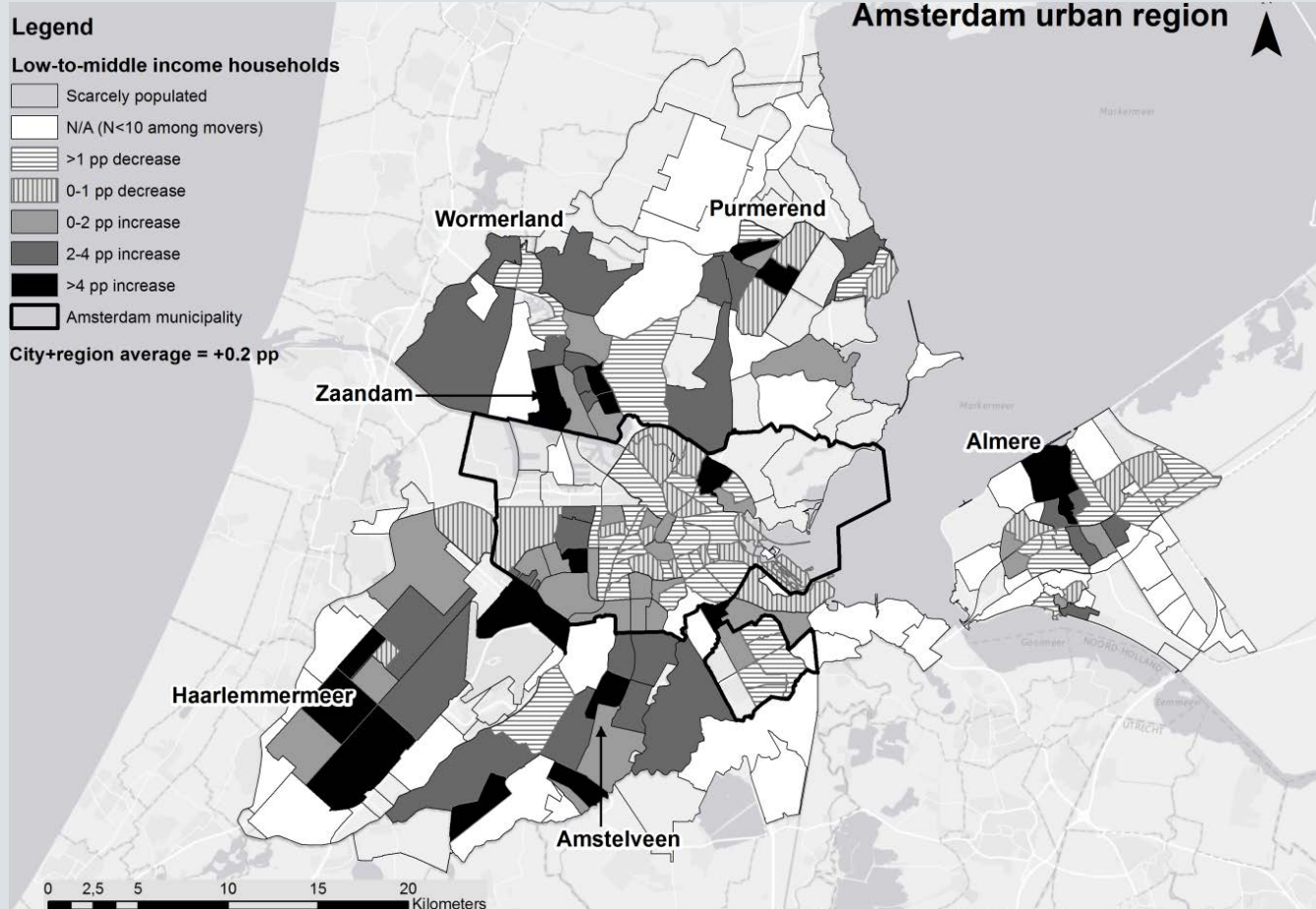
(bron: Hochstenbach & Musterd

2016)

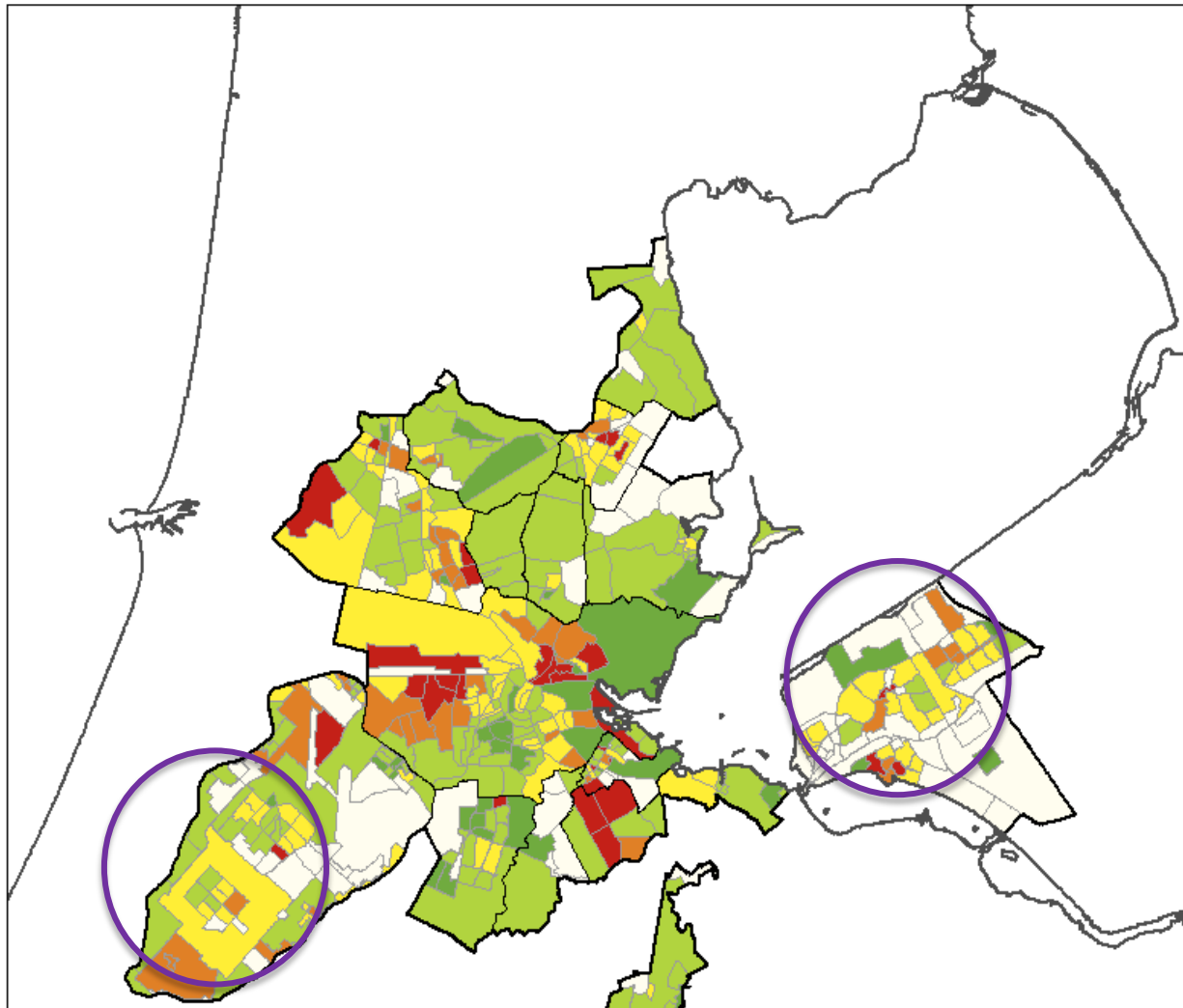


Verandering lage inkomens (tot €34,085) onder in-verhuizers

(bron: Hochstenbach & Musterd 2016)



Aandeel eerste kwartiel 2012



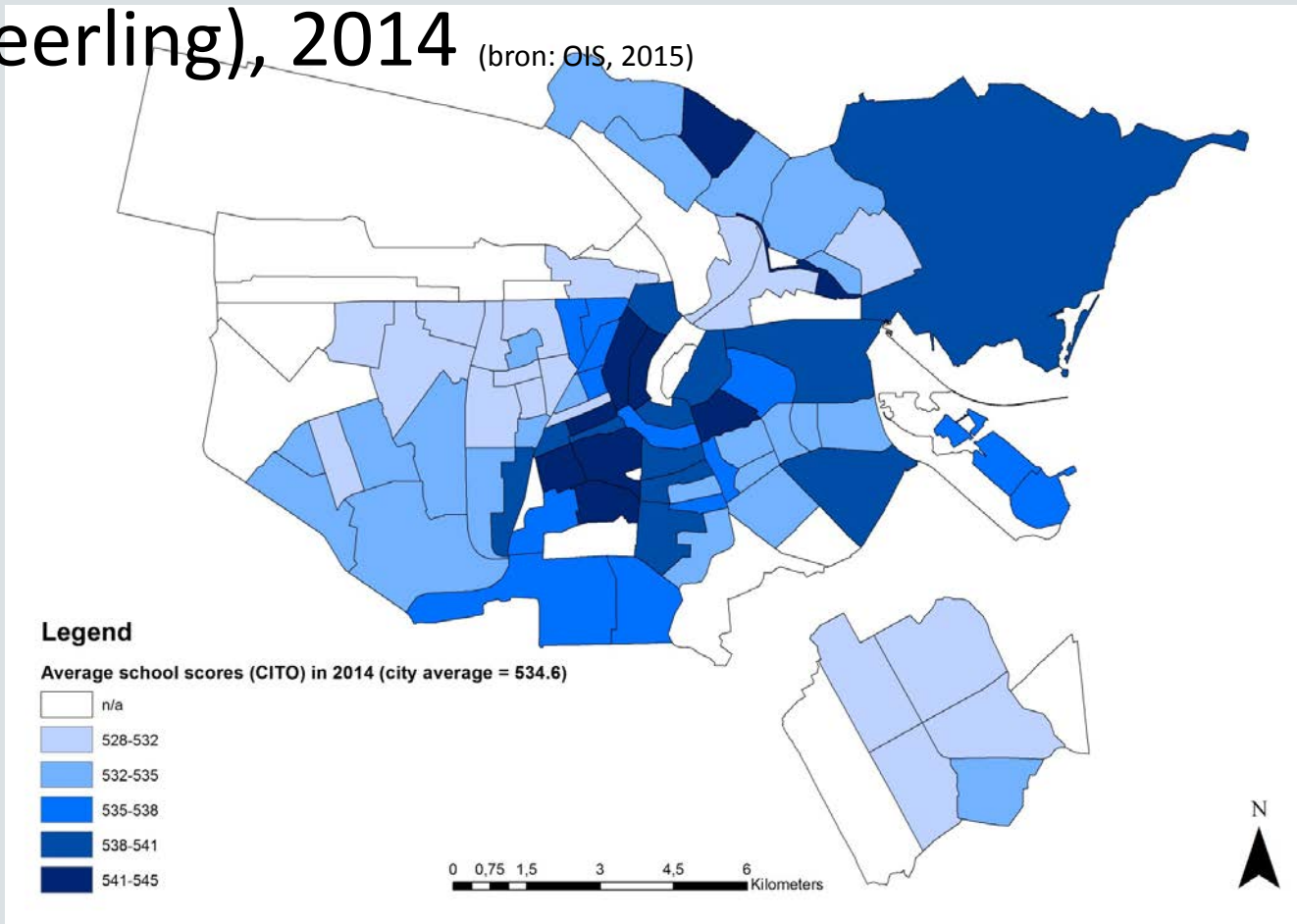
Wat maakt dit uit?

- **Inkomenssegregatie nog beperkt door demping sociale huur (scheefwonen!), maar grote verschillen insiders en outsiders:**
 - **Ouderen vs jongeren**
 - **Nieuwkomers versus Amsterdammers**
 - **Vroege kopers vs huidige kopers**

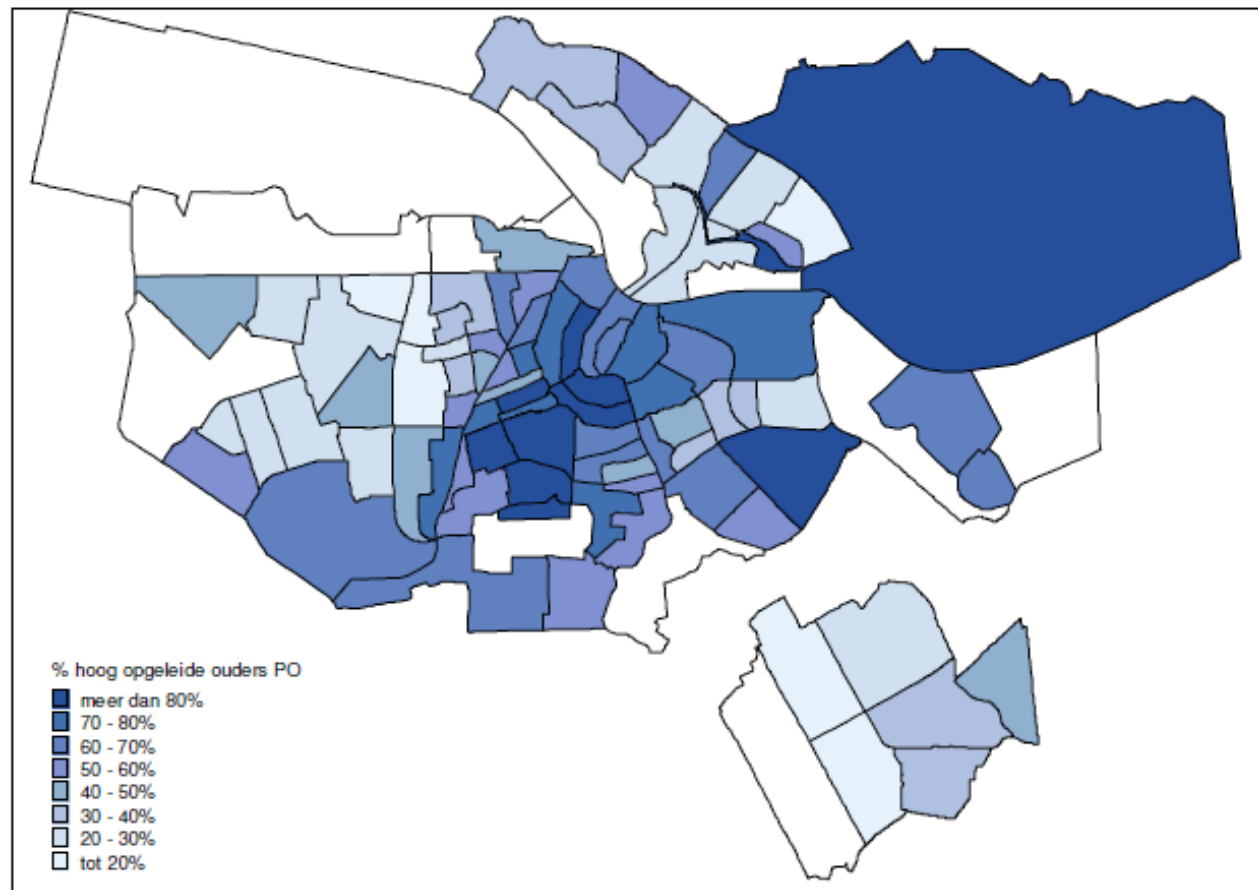
Wat maakt dit uit?

- **Grotere verschillen tussen groepen in de stad: grote sociale afstand en samenvallen van etniciteit en klasse → minder interactie**
- **Directe buurteffecten weliswaar niet (of nauwelijks) aangetoond, maar wel via voorzieningen zoals scholen**

Gemiddelde Cito scores per buurt (van leerling), 2014 (bron: OIS, 2015)



Figuur 1.4 Aandeel PO-leerlingen met hoogopgeleide ouders dat in een buurt woont, naar buurtcombinatie 2014/'15 (procenten)



*als een gebied geen kleur toegekend heeft gekregen wonen er minder dan 100 leerlingen in de basisschoolleeftijd bron: OJZ, OIS en CBS (bewerking van OIS)