

nl.anarchistlibraries.net



## In de lift

Een kritisch perspectief op de gentrificatie van de  
Amsterdamse Indische Buurt

Ayelt de Wit en Adam Flintoff

Ayelt de Wit en Adam Flintoff

In de lift

Een kritisch perspectief op de gentrificatie van de Amsterdamse Indische

Buurt

september 2010

[web.archive.org](http://web.archive.org)

Deze tekst komt alweer uit 2010. Helaas is het proces van gentrificatie in  
Amsterdam Oost, maar ook in veel andere steden, doorgezet. Aan de  
waarschuwing van de auteurs is geen gehoor gegeven.

[a-bieb.nl](http://a-bieb.nl)

september 2010

# Inhoudsopgave

4. Van 'participatie' als modewoord, naar echte bewonersinvloed!

Wijken zijn in beweging: er moet volop vernieuwd en gesaneerd worden. Het beleid heeft een dubbele agenda. Aan de ene kant wordt bewoners verteld dat er te veel sociale huurwoningen zijn en dat zij plaats moeten maken voor nieuwe, meer draagkrachtige groepen. Met verhuispremies en voorrang op wachtlijsten worden bewoners verleid om de buurt zo snel mogelijk te verlaten. Aan de andere kant worden bewoners aangesproken als burgers die initiatief moeten nemen en moeten participeren in de buurt. Om deze conflicterende praktijk te veranderen is het nodig te weten waarin het democratisch tekort van de huidige stedelijke vernieuwing precies schuilt. Vervolgens kan de vraag gesteld worden hoe bewonersparticipatie dan wél vorm kan krijgen. Is er een werkwijze denkbaar waarbij de zorgen, belangen en wensen van huidige bewoners een echte plaats krijgen in een besluitvormingsproces? In hun nieuwe rol als projectontwikkelaar zijn corporaties grotendeels de agenda voor de stedelijke vernieuwing gaan bepalen. De geprivatiseerde corporaties worden door de centrale en lokale overheid aangespoord om zo snel mogelijk grote aantallen huizen te renoveren, te slopen en/of te bouwen. Zo wordt de stedelijke agenda niet door de behoefte van de buurt en woningzoekenden bepaald, maar door een bovenlokale agenda voor stedelijke herstructurering. Inspraak door buurtbewoners is wel mogelijk, maar dan op het moment dat de eigenlijke beslissingen al genomen zijn. De inbreng van de zittende bewoners in zulke projecten is dus bijna volledig afwezig. De in allerlei opgerichte bewonerscommissies kunnen vaak niet meer dan redden wat er te redden valt binnen het vernieuwingsproces van hun woonomgeving. Als er al sprake is van overleg, dan vindt dat meestal op individueel niveau plaats. De sociale dimensie van de stedelijke vernieuwing wordt daarmee gereduceerd tot een royale verhuisregeling met goede begeleiding. Op deze wijze lijken weliswaar de grootste gevolgen te zijn opgevangen, maar feitelijk beperkt deze vorm van stedelijke vernieuwing de mogelijkheden van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt. Ook werkt het bovengenoemde proces van stedelijke vernieuwing eerder vervreemding en individualisering in de hand dan dat het betrokkenheid en inspraak vergroot. Niet heel lang geleden, in de jaren zeventig en tachtig, bestond er een totaal andere situatie, toen er nog 'gebouwd voor de buurt' werd. Bewoners werden ondersteund door opbouwwerkers die door de centrale overheid werden gefinancierd en direct werkten voor bewonersorganisaties. Om invloed uit te oefenen heb je bijvoorbeeld (stede) bouwkundige en planologische vaardigheden nodig die nu alleen ingekocht

5. Conclusie We begonnen deze publicatie met een verhaal over de

breed gedeelde opvatting dat de Indische Buurt in de lift zit. Hopelijk is nu duidelijk geworden dat zo'n transformatie een hoge prijs kent. Die prijs wordt betaald door gedemoraliseerde huurders en door al die mensen die in de toekomst niet meer in de buurt zullen kunnen wonen. Woningzoekenden zien aanhoudende wachtlijsten bij een steeds kleiner wordend aanbod. Bovendien wordt tegenwoordig de helft van het krimpende aanbod van vrijkomende betaalbare huurwoningen in de stad toegewezen aan verdreven huurders met urgentiebewijzen uit deze en andere herstructureringsbuurten. De transformatie van de Indische Buurt werd grotendeels ingezet door het in mei 2010 opgeheven stadsdeel Zeeburg. Dit is dus een uitgelezen moment om kritisch naar de transformatie te kijken. Het is nadrukkelijk niet genoeg als het nieuwe stadsdeel Oost concludeert dat het alleen uitvoeringsproblemen betreft. Bestaande regelgeving, omtrent tijdelijke huur en onderhoud bijvoorbeeld, dient inderdaad veel beter gehandhaafd te worden. Dat is een belangrijk en welkom begin. Maar het onderliggende probleem is structureel en een structureel probleem wordt niet verholpen door 'flankerend beleid' en het doorverwijzen van individuele huurders naar het (overigens zeer belangrijke) Wijksteunpunt Wonen. Het structurele probleem is geworteld in de modieuze ideologie dat er te veel betaalbare huurwoningen zijn en in het beleid dat daarom de verkoop van die huurwoningen mogelijk maakt en aanmoedigt. Als het stadsdeel zich zorgen maakt over de in deze publikatie geschetste ontwikkelingen in de Indische Buurt, moet het dan ook erkennen dat het afbreken en verkopen van sociale huurwoningen hier een centrale factor bij is. Het is belangrijk te begrijpen dat er geenszins sprake is van een vrije keus tussen blijven en weggaan. Huurders moeten immers al lang voor het daadwerkelijke keuzemoment stand houden tegen vijandig beleid, desinvestering, het (strategisch?) niet naleven van bestaande regelgeving, de onmacht van handhavingsmechanismen en roofzuchtige speculanten. Bovenal kampen ze met de voorgenoemde ideologie, waarvan het beleid impliciet doorweekt is, namelijk dat al die huurders en huurwoningen toch stiekem een beetje in de weg zitten en 'niet meer van deze tijd' zijn. Beleidsmakers en bestuurders moeten de moed vinden om echt naar bewoners te luisteren, ze serieus te nemen. Participatie is geen modewoord voor een gezellige vrijetijdsbesteding maar legt de nadruk op echte invloed van bewoners op besluitvorming over hun woningen. Het uitgangspunt moet niet alleen de inbreng van bestuurders, verhuurders en hun beleid zijn, maar vooral ook

**4. Van 'participatie' als modewoord, naar echte bewonersinvloed! Wijken zijn in beweging: er moet volop vernieuwd en gesaneerd worden. Het beleid heeft een dubbele agenda. Aan de ene kant wordt bewoners verteld dat er te veel sociale huurwoningen zijn en dat zij plaats moeten maken voor nieuwe, meer draagkrachtige groepen. Met verhuispremies en voorrang op wachtlijsten worden bewoners verleid om de buurt zo snel mogelijk te verlaten. Aan de andere kant worden bewoners aangesproken als burgers die initiatief moeten nemen en moeten participeren in de buurt. Om deze conflicterende praktijk te veranderen is het nodig te weten waarin het democratisch tekort van de huidige stedelijke vernieuwing precies schuilt. Vervolgens kan de vraag gesteld worden hoe bewonersparticipatie dan wél vorm kan krijgen. Is er een werkwijze denkbaar waarbij de zorgen, belangen en wensen van huidige bewoners een echte plaats krijgen in een besluitvormingsproces? In hun nieuwe rol als projectontwikkelaar zijn corporaties grotendeels de agenda voor de stedelijke vernieuwing gaan bepalen. De geprivatiseerde corporaties worden door de centrale en lokale overheid aangespoord om zo snel mogelijk grote aantallen huizen te renoveren, te slopen en/of te bouwen. Zo wordt de stedelijke agenda niet door de behoefte van de buurt en woningzoekenden bepaald, maar door een bovenlokale agenda**

**Voorwoord** De afgelopen jaren zijn veel klachten bij de Huurdersvereniging Oost binnengekomen over het beleid in Zeeburg. Zulke klachten gingen bijvoorbeeld over een overijverige ambtenaar van het stadsdeel die zijn uiterste best deed om bewoners uit hun huis te praten. Of er nu een splitsingsvergunning was aangevraagd of niet, deze ambtenaar deed alvast wat voorwerk voor de huiseigenaar. Andere signalen hadden betrekking op corporaties die zich nu niet bepaald iets aantrokken van wat bewoners wilden. De corporatie bekonkelde gewoon wat met het stadsdeelbestuur en klaar was Kees. Er was daarna immers nog tijd genoeg om bewoners mede te delen wat er met hun woningen ging gebeuren? Hoezo bewonersparticipatie? Pogingen van de Huurdersvereniging Oost om met portefeuillehouder Nico Papineau Salm in Zeeburg in gesprek te gaan over dit soort problemen liepen telkens op dezelfde muur vast. Hij liet keer op keer weten geen behoefte te hebben de burgers naar hun wensen te vragen. 'Wat zij willen, kan ik op een velletje A4 plaatsen en dan heb ik nog ruimte over', was de standaardrespons van deze bestuurder (en tevens helderziende). Door het spook van splitsing en 'hoogwaardige renovatie' is de geest al een beetje uit het stadsdeel gehaald. Oost dreigt te veryuppen, met als gevolg het wegvallen van de sociale cohesie. Kijk maar naar buurten waar dit al eerder heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld de Jordaan of de Pijp. Het is om te huilen hoe deze buurten steeds onbewoonbaarder worden. Mensen met een wat lager inkomen kunnen er niet meer terecht. Ja, je kan natuurlijk de minder fortuinlijken naar slaapsteden verjagen, maar de kantoren zullen toch moeten schoongemaakt worden! Wij hopen daarom vanuit de grond van ons hart dat het nieuwe stadsdeelbestuur in ons Oost hier gezondere ideeën over heeft. Om deze hoop kracht bij te zetten, presenteren wij dit boekwerkje. Het is gebaseerd op klachten die bij de vereniging binnengekomen zijn en grondig onderzoek door het Spekulative Onderzoeks Kollektief (SPOK). Met de dreiging van een rechtse regering in het vooruitzicht, kunnen we nu al stellen dat de situatie voor huurders en woningzoekenden alleen maar nog meer zal verslechteren. Vandaar mijn oproep aan u. Na dit boekwerkje gelezen te hebben: word lid van de Huurdersvereniging Oost! Met meer leden staan we sterker om een ander woonbeleid te bewerkstelligen. Opdat er in de toekomst minder gesloopt wordt, en meer aan de bewoners wordt gevraagd: 'Wat wilt u eigenlijk?'. Frans Ondunk, voorzitter Huurdersvereniging Oost.

**1. Inleiding** 'Op dit moment is er een stadsvernieuwingsproject gaande in de wijk. De Indische Buurt is de Amsterdamse wijk waarin de meeste voormalige sociale huurwoningen worden om-

gezet naar koopwoningen.'Huizensite Funda.nl, februari 2010. Op de avond van 17 mei 2010 buigen de raadsleden van het nieuwe stadsdeel Oost, ontstaan uit de fusie van de stadsdelen Zeeburg en OostWatergraafsmeer, zich over een nieuw bestemmingsplan voor de Indische Buurt. Het al dan niet toestaan van meer horeca in de Borneostraat is onderwerp van discussie. Dit is voor alle aanwezige politieke partijen aanleiding om commentaar te geven op de volop gaande zijnde transformatie van de buurt. Zonder uitzondering verklaren alle partijen dat het fantastisch is dat de Indische Buurt in de lift zit. Wat bedoelen ze hiermee? Vermoedelijk het 'nieuwe elan' dat de buurt in zijn greep heeft. Er komen hippe bars, boekwinkels, eethuisjes. Meer kunst, meer straatfeesten. Panden worden opgeknapt en door de komst van meer koopwoningen ontstaat er meer ruimte voor de middenklasse. Er lopen meer studenten rond, wat de gezelligheid van de buurt ten goede komt. Mooi! Maar niets komt zonder prijs. Bij dezelfde vergadering spreekt de Huurdersvereniging Oost in over de negatieve ontwikkelingen in de Molukkenstraat. De woningcorporatie wil daar van de zittende huurders af. Die zouden wel eens tegenstand kunnen bieden, invloed kunnen opeisen wanneer hen verteld wordt dat ze moeten wijken voor koopwoningen en dure huurwoningen. Om dit te vermijden worden in het blok aan de Molukkenstraat de vrijkomende huurwoningen verhuurd aan tijdelijke huurders die meer plooibaar zijn. Het gekke is, dat politici geen verband zien tussen het in de liftfenomeen en ontwikkelingen zoals in de Molukkenstraat. Dat is een probleem, want ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar komt immers de ruimte vandaan voor de hippe café's, koopwoningen en tijdelijke studentenhuisjes? Deze ontstaat wanneer de huidige bewoners bewogen worden om de buurt te verlaten en de betaalbare huurwoningen verdwijnen. Het stadsdeel, dat deze transformatie ondersteunt en mogelijk maakt, zegt dat het allemaal goed komt. De zittende huurders hebben immers huurbescherming en recht op ondersteuning? In deze publicatie laten we zien dat de werkelijkheid vaak anders is. We beginnen in hoofdstuk 1 door het begrip gentrificatie uit de doeken te doen. Dit is het proces waarbij een buurt 'veryupt' en waardoor ze allengs minder toegankelijk wordt voor minder koopkrachtige bewoners. De Indische Buurt ondergaat zo'n transformatie; deze

is uitgekocht vanwege vermeende criminele banden, in de Indische Buurt gaan investeren. De vraag is of het nieuwe stadsdeel Oost dit beleid wil voortzetten.

is alleen ogenschijnlijk minder pijnlijk dan de harde Engelse of Amerikaanse variant. Dan komen we bij het hart van deze publicatie: het hoofdstuk 'Achter de schermen: vier verhalen uit de Indische Buurt', zo getiteld omdat de schaduwkant van de transformatie alleen zichtbaar wordt als je wat verder kijkt dan je neus lang is. In het eerste stuk; 'Strategische desinvestering in de Omblinstraat: corporaties en achterstallig onderhoud', laten we zien hoe een woningcorporatie huurders demoraliseert door jarenlang geen onderhoud te plegen. Zo wordt het makkelijker om van zittende huurders af te komen. Op deze manier wordt de resulterende onvermijdelijkheid van ingrijpende sloop of renovatie, waar doorgaans vooral koopwoningen uit rollen, doorgedrukt. Het tweede stuk; 'Maatschappelijk Gesubsidieerde Speculatie in de Balistraat', maakt zichtbaar hoe het mis kan gaan bij splitsing en verkoop van panden in particulier bezit. In dit specifieke geval is er sprake van de facto steun van het stadsdeel om panden leeg te krijgen door huurders uit te plaatsen en zo speculatieve vastgoedinvesteerders aan te trekken. Het derde stuk; 'Het partnership van de Alliantie en de UvA: misbruik van tijdelijke contracten in de Molukkenstraat', toont wat er gebeurt als de regels die bestaan om de woningvoorraad te beschermen, noch nageleefd noch gehandhaafd worden. Zonder zelfs uitzicht op enig plan en zonder toestemming van de Gemeente Amsterdam wordt een huizenblok door de woningcorporatie gevuld met huurders met dubieuze tijdelijke contracten. Net als bij het achterstallig onderhoud in het eerste verhaal, is dit gunstig voor de woningcorporatie. Die heeft geen zin in tegenstand van (niettijdelijke) huurders, en voorkomt dit door te bewerkstelligen dat deze er nauwelijks meer zijn. In het vierde en laatste stuk; 'Zwaargewichten in de Javastraat: Prud'homme de Lodder, 'dikke' Charles Geerts en Nico Papineau Salm', keren we terug naar panden in particulier bezit. Door het splitsen en de verkoop van huurpanden aan te moedigen, vooral in de Javastraat; het zogenaamde Werelds Wonenproject, verschijnen vastgoedspeculanten in de buurt. Er ontstaan eigendomsconstructies waardoor zelfs Charles Geerts weer een voet tussen de deur krijgt in Amsterdam. Na deze vier voorbeelden komen we bij het punt participatie. In het hoofdstuk 'Van 'participatie' als modewoord, naar echte bewonersinvloed' stellen we dat de huidige inspraakmoge-

lijkheden voor bewoners volstrekt ontoereikend zijn. Het is niet afdoende om straatfeesten te organiseren en af en toe een klankbordoverleg te houden. De vier voorbeeldverhalen laten zien dat huurders al 30 achter staan in het transformatieproces: ze moeten opboksen tegen vijandig beleid. Bij planvorming worden bewoners nauwelijks serieus genomen. Hierdoor is participatie op dit moment nooit meer dan een inhoudsloos goedkeuringsstempel op een onvermijdelijk resultaat. We schetsen hoe het beter zou kunnen. In het laatste hoofdstuk, de conclusie, ronden we af. In de eerste plaats geven we aan dat na de recente fusie er voor het nieuwe stadsdeel Oost een uitgelezen kans ligt om de gentrificatie van de Indische Buurt een halt toe te roepen en een echt debat tot stand te brengen over een woonvisie voor de buurt. Maar durft het stadsdeel dat aan? In de tweede plaats laten we een waarschuwing klinken. Wat gaande is in de Indische Buurt, gebeurt ook elders in Amsterdam. Wellicht is het proces daar minder zichtbaar, maar de vier verhalen hadden ook uit andere Amsterdamse buurten, ook in Oost, kunnen komen. Het debat moet dus verder reiken dan de Indische Buurt. Het is de hoogste tijd dat de transformatie van Amsterdam en het beleid dat dit mogelijk maakt, serieus ter discussie gesteld wordt. De beuk er in!

**2. Wat is gentrificatie?** In academische en activistische kringen is gentrificatie in publicaties en slogans inmiddels een gangbaar begrip geworden. Maar bij veel anderen verschijnt een vraagteken boven het hoofd bij het horen van de term. Academics en activisten zullen het thema van deze publicatie als gentrificatie omschrijven. Daarom geven we hier een introductie van het begrip. Gentrificatie slaat op de instroom van welgestelden in een arme buurt, die huizen aankopen en opknappen. Langzamerhand worden de oorspronkelijke, minder welvarende buurtbewoners verdreven. De prijzen van zowel huur als koopwoningen stijgen dusdanig dat de oorspronkelijke bewoners zich het wonen in de buurt niet meer kunnen veroorloven. Deze verdringing treedt ook op vanwege opzegging van huurcontracten en sloop van huizen. Gentrificatie komt vaak voor in voormalige volksbuurten rond het centrum van steden. In Amsterdam was in de Jordaan voor het eerst sprake van gentrificatie en inmiddels is de Pijp ook een

goedhandelaren. De spiraal gaat nu hard naar beneden, De Lodder moet geld hebben en snel. In èn grote transactie verkoopt hij voor 5.806.875,20 euro een enorme hoeveelheid panden waaronder enkele in de Indische buurt, aan Converse DC van Koert Hans Smit, de voormalig financieel directeur van Imca Vastgoed van Eric de Vlieger. Het meest spraakmakende onderdeel begon echter op 17 april 2009. De gehele familie Prud'homme de Lodder levert dan aan vastgoed, horeca en coffeeshopexploitant Hans Kortlevers: het bloot eigendom belast met recht van vruchtgebruik van vele panden in de Indische Buurt: acht panden op de Javastraat, twee panden op de Sumatrastraat en eentje op de Bankastraat. In augustus van datzelfde jaar verkoopt Kortlevers tweederde van het pakket panden alweer door. En wel aan niemand minder dan aan de illustere 'dikke' Charles Geerts en Gerard Cok. Een maand na bovengenoemde transactie, op 16 september 2009, vind alweer de volgende levering plaats van Kortlevers, Geerts en Cok aan notaris/advocaat Christiaan Neef, als gemachtigde van Stichting BOAMS. Deze Stichting BOAMS wordt vertegenwoordigd door Willem Grootendorst. Maar er zit een adder onder het gras. Grootendorst kwamen we namelijk al eerder tegen in een deal van Charles Geerts in de Hunzestraat. In de akte van levering van de Hunzestraat 117129 was Grootendorst namens JFO Holding, een bedrijf van Geerts, zelfstandig bevoegd bestuurder. Zou BOAMS dus gewoon van Geerts zijn en Grootendorst de stroman? Het boven genoemde is natuurlijk een spannend verhaal waarin allerlei, op z'n lichtst gezegd, omstreden vastgoedfiguren de hoofdrol spelen. Maar wat is nu de kern van de zaak? Het investeringsklimaat voor vastgoedhandelaren zoals Prud'Homme de Lodder was binnen het Werelds Wonenproject onder leiding van stadsdeelwethouder Nico Papineau Salm, in de Indische Buurt erg goed. Elke willekeurige vastgoedhandelaar kon beschikken over een ruim quantum te splitsen woningen. Met dit stadsdeelproject werd de rode loper voor hen uitgerold: ambtenaren werden beleidsmatig ingezet om huurders te bewegen te verhuizen. In den beginne van dit project vergoedde het stadsdeel zelfs de 5.000 euro verhuiskosten aan huurders voor de uitponders en andere investerende vastgoedhandelaren. 'Weg met die onrendabele huurders!' moeten de beleidsmakers en bestuurders van stadsdeel Zeeburg gedacht hebben; 'Splitsen en verkopen van die sociale huur zodat andere economische aantrekkelijkere mensen hun intree in de buurt kunnen maken.' Toen een vastgoedfiguur zoals Prud'Homme omviel bleek de uiterste consequentie van het Werelds Wonenproject te zijn dat zwaar omstreden vastgoedtypes zoals Geerts, die via het 1012project door de gemeente Amsterdam in het centrum voor 25 miljoen euro



zon wat er ook maar op wijst dat de plannen daadwerkelijk vorm gaan krijgen. Voor de Soendastraat en de Madurastraat zijn plannen ook afwezig. De Dienst Wonen heeft dan ook geweigerd om vergunningen voor tijdelijke verhuur af te geven. Ondertussen heeft de Alliantie in een gesprek met de Huurdersvereniging Groot Oost aangegeven verbetering aan te willen brengen in de situatie. Zij heeft daar waar geen vergunningen waren voor tijdelijke verhuur nu via de Dienst Wonen vergunningen verkregen voor het gebruiken van campuscontracten. Campuscontracten, huurovereenkomsten waarvan de looptijd gekoppeld is aan de studie die de bewoner volgt, kunnen echter volgens het Draaiboek Woonruimtebemiddeling van de Dienst Wonen alleen afgesloten worden voor woningen tot 40 m<sup>2</sup>. De Alliantiewoningen van dit verhaal zijn bijna allemaal zo tussen de 45 m<sup>2</sup> en 50m<sup>2</sup> en komen dus niet in aanmerking voor een campuscontract. Dat internationale studenten kunnen worden gehuisvest is een nobel streven. Maar dat de woningen met schimmige tijdelijke constructies naar deze studenten gaan terwijl deze feitelijk regulier verhuurd zouden moeten worden is een serieus probleem. De woningen worden in veel gevallen drie tot vijf jaar via deze twijfelachtige constructie verhuurd. Maar er is ook een geval bekend waarbij iemand al acht jaar met een dergelijk contract in een woning zit. Het is duidelijk dat dit gestuntel met tijdelijke contracten en campuscontracten alleen maar bedoeld is om reguliere verhuur te omzeilen. Het blok aan de Molukkenstraat.

3.4 Zwaargewichten in de Javastraat: Prud'homme de Lodder, 'dikke' Charles Geerts en Nico Papineau Salm.\* In de Indische Buurt zijn veel particuliere huiseigenaren actief met het zogenaamde uitponden van panden. Dit verhaal geeft een closeup van de handel en wandel van Ferry Prud'homme de Lodder en de gevolgen daarvan voor de buurt. De afgelopen jaren was pandjesbaas Prud'homme een succesvol investeerder en uitponder in de Javastraat. Snel panden aankopen, van de huurders af komen door ze uit te kopen of slinkse trucs toe te passen, splitsingsaanvraag, kleine verbouwing en verkopen als gesplitste koopappartementen aan de hoogste bidder. Met wat economische tegenwind op de huizenmarkt gaat het inmiddels niet goed meer met Prud'Homme. Dat het minder ging met Prud'homme werd duidelijk toen de belastingdienst beslag legde op een van zijn panden in de Javastraat. Huurders moesten de huur opeens rechtstreeks aan \* Dit is een bewerkte versie van: 'Zwaargewichten in de Javastraat: Prud'homme,'dikke' Charles en Nico Papineau Salm', 20 juli 2010, te vinden op [www.speculanten.nl/node/188](http://www.speculanten.nl/node/188). de belastingdienst betalen. Op andere panden in de Javastraat van Prud'homme ligt dan al voor circa één miljoen euro beslag van verschillende andere vast-

schoolvoorbeeld. De gentrificatie van een buurt verloopt via een proces. Studenten, kunstenaars en krakers gaan in zo'n buurt in oude huizen of bedrijfspanden wonen, vanwege de (naar verhouding) lage prijzen, aantrekkelijke architectuur en centrale ligging. Door hun aanwezigheid en de sociale, kunstzinnige en culturele projecten die ze vaak organiseren maken ze de buurt aantrekkelijk voor de eerste groep gentrificeerders. Door de komst van pioniers die het aandurven om een huis in deze buurt te kopen, gaat de waarde van onroerend goed stijgen en daarmee ook de huren. Speculanten gaan investeren in de buurt om panden vervolgens via collegaspeculanten, stromannen en bv'tjes door een ondoorzichtige molen van aankoop, verkoop en doorverkoop te draaien en zo geld wit te wassen en winst te maken. Nu komen de makelaars, uitponders en projectontwikkelaars die panden opkopen om ze te renoveren en dan per appartement te verkopen. In Amsterdam zien we ook dat woningcorporaties in deze fase hun bezit gaan aanpakken, na jarenlang weinig tot geen onderhoud te hebben gepleegd. De hierdoor ontstane gerenoveerde of nieuwgebouwde woningen komen grotendeels in de vrijesector huur en de koopsector terecht. Uiteindelijk zijn het alleen de echt kapitaalkrachtigen die als eigenaarsbewoners de omhoog gestuwde prijzen nog kunnen betalen. De omgeving verandert logischerwijs met de nieuwe bewoners mee: de Turkse bakker is een trendy restaurantje geworden, de kapper een boutique. Voormalige betaalbare huurwoningen met een huur van 300 euro per maand worden verkocht voor twee ton of meer of samengevoegd verhuurd voor 1.400 euro per maand. En zo is de bevolking en het straatbeeld van een buurt in tien jaar compleet veranderd. In de jaren negentig wordt het begrip 'stedelijk revanchisme' door de wetenschapper Neil Smith in academische kringen geïntroduceerd om aan te duiden dat gentrificatie in veel gevallen gepaard gaat met het actief weren van minder welvarende en gemarginaliseerde stadsbewoners. Deze verdringing gebeurt in eerste instantie op sociaal-economisch nivo. Er wordt nauwelijks geïnvesteerd in de zittende bewoners door slecht onderhoud aan de woningen en bij renovatie of nieuwbouw wordt er weinig betaalbare huur gerealiseerd. De zittende bewoners worden door de stijgende waarde van het onroerend goed niet winstgevend genoeg gevonden voor de pan-

den waarin zij wonen. Uit de panden kan immers veel meer geld gehaald worden dan een sociale huurprijs. Vervolgens uit zich de verdringing door de privatisering van en verscherpt toezicht op de openbare ruimte (cameratoezicht, preventief fouilleren). Hierdoor worden 'gemarginaliseerden' zoals hangjongeren, daklozen, drugsgebruikers of prostituees uit de buurt verjaagd ten gunste van de commercialisering; economische revitalisering van buurten en wijken. Omdat een stadsbestuur of stadsdeelbestuur een buurt graag in economisch positieve zin ziet veranderen, juicht zij de wisseling van bewoners vaak toe of helpt er zelfs een handje bij. Hierdoor worden de nieuwe, economisch veel aantrekkelijkere bewoners en de bijbehorende kapitaalstromen; de aanbieders en kopers op de onroerendgoedmarkt dominant binnen het proces van wijkverandering. Gentrificatie wordt bovendien tegenwoordig gezien als werkend middel om sociaalstedelijke problematiek aan te pakken. Het aantrekken van middenen hogere inkomensgroepen wordt als de oplossing gezien voor problemen. In één adem worden de gemarginaliseerde groepen tot een deel van het probleem verklaard. Écht sociaal stedelijk beleid omtrent wijkvernieuwing is zichtbaar op de fles: naar achterliggende oorzaken van armoede, criminaliteit of drugsgebruik wordt niet gekeken. Hierdoor worden problemen niet opgelost maar alleen plaatselijk uitgedumd en verplaatst, uit het zichtsveld verwijderd. Zoals uit het eerder beschreven gentrificatieproces duidelijk werd is marktwerking een dominante factor in zulke ontwikkelingen. Hierdoor is gentrificatie een extreme uiting van neoliberal stadsbeleid.

### **3. Achter de schermen: vier verhalen uit de Indische Buurt**

#### **3.1 Strategische desinvestering in de Ombilinstraat: corporaties en achterstallig onderhoud**

Wie door de Indische buurt loopt kan er bijna niet omheen. Veel panden, blokken en soms hele straten zijn onderhevig aan achterstallig onderhoud. Soms betreft het hier particuliere verhuurders die blijkbaar andere interesses hebben dan het woongenot van huurders en het daarbij horende goed onderhoud. Veel vaker betreft het hier panden en complexen van woningcorporatie Eigen Haard. Bijna de helft van de corporatiewoningen in de Indische buurt is van hen. Schokkend is het artikel 'Bewoners slooppanden zijn de klos' in

lucht te geven. Zo ook in de Indische Buurt, maar hier krijgt de zaak een wat wrege bijmaak. In de Molukkenstraat staat een blok verwaarloosde sociale huurwoningen met op de begane grond een Albert Heijn. De woningen zijn in eigendom van woningcorporatie de Alliantie en ongeveer de helft wordt regulier verhuurd. De andere helft wordt tijdelijk verhuurd aan buitenlandse studenten met als 'bemiddelingsbureau' de Universiteit van Amsterdam. Een driekamerwoning wordt met een (in de huurprijswetgeving verboden) allin huurprijs aan twee studenten verhuurd voor 340 euro per kamer. Dat maakt een totale prijs van 680 euro voor de woning. Deze woning, zonder dubbelglas of centrale verwarming, zou via het officiële woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) hoogstens 300 euro kale huur per maand doen. Een piepkleine etagewoning in de Soendastraat, die officieel een prijs heeft van maximaal 280 euro, wordt door De Alliantie verhuurd voor 680 euro. Bizarre prijzen, die ver boven het maximale liggen wat voor zulke woningen gevraagd mag worden. De buitenlandse studenten, die vaak niet op de hoogte zijn van de Nederlandse regelgeving rond huurprijs en woningwaardering, betalen de tol. Maar er is nog een belangrijk punt. De woningen worden zoals gezegd allemaal op tijdelijke basis verhuurd. Even nabellen bij de Dienst Wonen van de Gemeente Amsterdam levert de informatie op dat er geen vergunning tot tijdelijke verhuur is afgegeven voor de Molukkenstraat en de Soendastraat. De woningen zouden dus gewoon regulier verhuurd moeten worden via het distributiesysteem. En zelfs met een vergunning voor tijdelijke verhuur hoort de huurprijs niet hoger dan 80% van de maximale huurprijs te zijn, en niet tussen de 100% en 300%! Een ruwe schatting van de Huurdersvereniging Oost is dat ongeveer 50% van het bezit van de Alliantie in de Indische buurt op deze manier tijdelijk voor veel te hoge prijzen aan buitenlandse studenten verhuurd wordt. Mag dat eigenlijk wel? Om tijdelijk te verhuur te regelen bestaat de Leegstandswet. Voor tijdelijke verhuur heeft \* Dit is een bewerkte versie van: 'De Alliantie melkt Indische Buurt uit', 20 juni 2009, te vinden op [www.speculanten.nl/node/168](http://www.speculanten.nl/node/168). een verhuurder in Amsterdam een vergunning nodig van de Dienst Wonen. Deze bekijkt of er plannen zijn en uitzicht op spoedige uitvoering van deze plannen. Normaliter verkrijgt men zo'n vergunning maximaal twee jaar voor aanvang van sloop of renovatie. De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of verhuurder kan de vergunning bij uitzonderlijke vertraging verlengd worden met telkens een jaar, met een maximale duur van vijf jaar. De Alliantie claimt in het geval van de Molukkenstraat de intentie te hebben het blok te willen renoveren danwel te slopen en nieuwbouw te plegen. Echter het blijft voorlopig enkel bij een intentie en er is geen stipje aan de hori-

andere soortgelijke vastgoedclubs. In zowel de Transvaalstraat als de Pretoriusstraat had ze al meegedaan aan zogenaamde ABCtransacties waarbij panden snel doorverkocht worden tussen vastgoedhandelaren teneinde steeds hogere prijzen te bewerkstelligen. Belangenbehartigers van de huurders maken bekend dat ze dit een zorgelijke situatie achten. Het is immers niet de eerste keer dat het stadsdeel te ijverig is geweest bij het helpen uitplaatsen van huurders. In januari 2009 hadden enkele huurders aan de Celebestraat al geklaagd dat de bouwambtenaar die ze toen benaderd had, blijkbaar niet neutraal was: hij had sterk de indruk had gegeven dat ze in ieder geval snel moesten vertrekken. Dat was in het kader van het Werelds Wonenproject van het stadsdeel. Blijkbaar is er in de tussentijd weinig veranderd. Niettemin worden alle drie panden op 7 mei doorverkocht voor 1.153.500 euro. De nieuwe eigenaar wordt DJB Real Estate, alweer een club die zich specialiseert in splitsen en verkoop. Zoals verwacht worden in de koopakte de al ontruimde etages als voorwaarde van verkoop genoemd. Ook DJB Real Estate benadert na deze aankoop de huurders en wil liever dat ze vertrekken. In april en mei 2010 vraagt ze de noodzakelijke vergunningen voor verbouwing en splitsen aan. Heden blijft het maar de vraag of de huurders die echt niet weg willen, herhaalde druk om te vertrekken zullen kunnen doorstaan. Hoe veel verschillende (potentiële) eigenaren en bouwambtenaren moeten aan de huurders vragen of ze hebben overwogen om elders te gaan wonen? Zou het toch niet beter zijn geweest als de stadsdeelambtenaren het volgende had gezegd?: 'Dag huurder! Wij waarderen je aanwezigheid in de Indische Buurt, blijf vooral zitten! Ik zie dat er achterstallig onderhoud is, ik zorg ervoor dat je eigenaar daar iets aan doet. Daar betaal je immers huur voor. Splitsen daar doen we niet aan, dat trekt alleen maar speculanten aan en als ze een kans om te splitsen ruiken heb je elke dag een nieuwe snelle jongen aan de deur die wil weten of je weg wil. Vroeger hielpen we die lui zelfs door hun gratis te helpen met het uitplaatsen van huurders, je wil echt niet geloven hoe dat ze aantrok! Maar toen begon de politiek te begrijpen dat vervangende woonruimte heel schaars is en dat het niet de bedoeling is om daarmee de winst van die jongens aan te vullen en het ontruimen van huurders te faciliteren.' 3.3 Het partnership van de Alliantie en de UvA: misbruik van tijdelijke contracten in de Molukkenstraat\* Dat de woningmarkt voor studenten onder druk staat is in principe niets nieuws. Volgens de ASVAstudentenunie gaat het in Amsterdam over een tekort van een slordige 10.000 woningen. Studenten hebben zich in het verleden een mondige groep getoond die goed aandacht weten te vragen voor hun problematiek. Vanuit corporaties en politiek worden regelmatig projecten gestart en partners gezocht teneinde de studentenwoningmarkt wat

de NUL20, tijdschrift voor Amsterdams woonbeleid, van juli 2010 geschreven door Bas Donker van Heel. In dit artikel worden enkele huurders van Eigen Haard in de Ombilinstraat gevolgd. Wat Donker Van Heel duidelijk schetst zijn huurders die zwaar getroffen worden doordat hun corporatie soms al tien of vijftien jaar geen onderhoud pleegt aan het betreffende complex. Dat ziet er daardoor aan de buitenkant al jarenlang niet uit. En ook aan de binnenkant zijn de problemen met het onderhoud groot. Er is sprake van niet werkende ventilatie en vochtdoorslag, wat lekkages en schimmel als gevolg heeft. Eigen Haard doet niets serieus om de woningen weer enigzins in orde te krijgen. Hierdoor hebben de huurders zelfs de rechter moeten inschakelen om noodzakelijke reparaties gedaan te krijgen. Het is ongelooflijk om te zien welk traject een huurder moet afleggen om uiteindelijk z'n gelijk te halen. Het begint met meerdere keren de onderhoudsklachten telefonisch melden, dan vervolgens een schriftelijke gebrekenmelding. Wanneer de verhuurder de gebreken niet binnen de gestelde termijn verhelpt wordt een huurverlagingsprocedure (art 7:257/241 BW) bij de Huurcommissie gestart. Als deze procedure gewonnen wordt door de huurder, volgt er een tijdelijke huurverlaging op basis van de onderhoudsgebreken. Soms gaat Eigen Haard tegen de Huurcommissieuitspraak in beroep, vaak starten ze na onvolledige of zelfs onzinnige reparaties een herstelprocedure. Maar in veruit de meeste gevallen gebeurt er niets. De huurverlaging op basis van ernstige gebreken blijft jarenlang bestaan en Eigen Haard laat al deze tijd niets van zich horen. Ondertussen verslechtert de bouwkundige en onderhoudsstaat in rap tempo verder. Uiteindelijk moet de huurder naar de rechter stappen om reparaties af te dwingen. Bij deze zeurende gang van zaken is de ondersteuning en motivering van het Wijksteunpunt Wonen onmisbaar, er valt anders voor huurders niet op te boksen tegen een corporatie met een dergelijk sterke onwil, professionals en juristen. Op een steenworpafstand van de Ombilinstraat bevindt zich het Eigen Haardcomplex aan het Sumatraplantsoen en de Sumatrastraat. Vanuit de Molukkenstraat gezien moet volgens de plannen van de corporatie de gehele rechterkant, 160 woningen, gesloopt worden. Een onafhankelijk bouwkundig onderzoek wijst uit dat voor het grootste deel van het (uit verschillende bouwkundige eenheden bestaande) complex, sloop niet per se noodzakelijk is, renovatie zou afdoende zijn. Uit een enquête van de bewonerscommissie komt, zelfs met de mogelijkheid tot renovatie in de hand, een opvallend resultaat. Van verreweg de meeste huurders mag het complex tegen de vlakte! Zolang zij eindelijk maar geherhuisvest worden in goede degelijk onderhouden woningen: 'Weg uit deze rotzooi!', zeggen ze. De bewonerscommissie van dit complex, in gesprek met de Huurdersvere-

niging Oost, is er duidelijk over: 'Eigen Haard is zo'n tien jaar geleden gestopt met groot onderhoud.' Verder vertellen zij dat de planvorming van Eigen Haard voor het complex al rond leek te zijn voordat de commissie werd ingelicht: 'Dat wordt besloten door de directie. Daar was geen speld meer tussen te krijgen. Bewoners hebben daar geen enkele invloed op. Participatiemedewerkers van Eigen Haard wisselen vliegensvlug en hebben volgens ons geen stem binnen de corporatie. Zelfs terugkeer in de nieuwbouw lag moeilijk, maar is door de inzet van de bewonerscommissie toch gelukt. Van rechtvaardigheid is hier geen sprake.' Wat het NUL20artikel over de Ombilinstraat en het voorbeeld van het Sumatraplantsoen laten zien is dat sloopof renovatieplannen telkens in een verre toekomst liggen of geheel afwezig zijn. De woningen worden echter al vele jaren daarvoor al afgeschreven, er wordt niet meer geïnvesteerd. Op deze manier vergeet Eigen Haard dat er mensen in de woningen wonen. Deze bewoners worden door de gang van zaken met een ernstige aantasting van hun woongenot en soms onveilige en ongezonde situaties geconfronteerd. Dit is een trieste constatering van een structureel feit. Door het lange proces van achterstallig onderhoud worden bewoners steeds ontevredener. De eerste de beste mogelijkheid om de woning te verlaten wordt met beide handen aangegrepen: 'Weg uit deze rotzooi!'. Dat dit betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en planvorming niet bevordert is nog zacht gezegd. Het stadsdeel heeft nog geen spierballen laten zien wat betreft handhaving om huurders tegen deze corporatiepraktijken te beschermen. Ze zou er goed aan doen om door strikt te handhaven goed (of in ieder geval redelijk) onderhouden woningen voor haar inwoners te weten te garanderen.

3.2 Maatschappelijk Gesubsidieerde Speculatie in de Balistraat\* Tot en met 2009 zijn de panden Balistraat 109, 111 en 113 eigendom van Robbie en Hans van Laar. De panden zijn reeds langere tijd verhuurd. De broers Van Laar besluiten in 2009 dat ze van de panden af willen. Daartoe komen zij in november 2009 met vastgoedinvesteerder DH Real Estate overeen dat ter zijner tijd DH Real Estate de panden zal kopen; op de vastgoedmarkt ligt het moment van een deal sluiten en het moment van daadwerkelijke koop vaak maanden uit elkaar. De bedoeling is dat de koop in het voorjaar van 2010 zal gebeuren. Vervolgens zoekt de afdeling Bouwen Woningtoezicht (BWT) van het stadsdeel Zeeburg contact met de huurders. Dit gebeurt in november 2009, nog voordat de huurders überhaupt op de hoogte zijn van bovengenoemde ontwikkelingen en lang voordat er een bouwvergunning of splitsingsvergunning is aangevraagd. Bij een afspraak legt een bouwambtenaar uit dat de panden gesplitst gaan worden. Hij deelt mee dat huurders wel kunnen blijven maar dat de bijbehorende werk-

zaamheden nogal wat overlast en gedoe voor de bewoners met zich kunnen meebrengen. De huurders zouden daarom ook met een 'stadsvernieuwingsurgentie' uitgeplaatst kunnen worden. Dit houdt in dat je kiest om jezelf te ontruimen en via een voorrangregeling op Woningnet een nieuwe huurwoning te vinden. Deze regeling is eigenlijk alleen bedoeld in geval van sloop of ingrijpende renovatie. Sommige huurders zijn wel onder de indruk van dit verhaal, er is ook niet te best onderhoud gedaan aan hun woningen, dus dan maar uitverhuizen. Op deze manier komen op enkele etages na de Balistraat 109 en 111 helemaal leeg. Op nummer 113 gaat het ondanks de mogelijkheid met een stadsvernieuwingsurgentie uit te verhuizen wat minder makkelijk, hier willen de meeste huurders blijven en staat slechts één etage leeg. Dit stelt DH Real Estate teleur. Tevens wordt de bouwvergunning die zij begin januari 2010 heeft aangevraagd, op 27 januari 2010 afgewezen door de welstandscommissie. Het gaat niet goed met hun plannen om huurders te ontruimen en vervolgens te verbouwen en splitsen. Nadat de bouwambtenaar en DH Real Estate zelf de bewoners tevergeefs benaderd hebben, schakelt laatstgenoemde, om huurders toch te bewegen te verhuizen Bart Buur van Buur Vastgoed ingeschakeld. Dit bedrijf, gespecialiseerd in het regelen van uitplaatsingen, neemt dus plaats op een stoel die nog warm is van de bouwambtenaar. Desalniettemin willen de huurders nog steeds niet weg. Vervolgens wordt op 18 maart 2010 Balistraat 113 voor 425.000 euro te koop gezet op Funda. DH Real Estate heeft kennelijk besloten om hun splitsingsplannen te laten varen en het pand integraal door te verkopen op de vrije vastgoedmarkt. De advertentie op huizensite Funda.nl wordt vrijwel meteen weer weggehaald omdat een potentiële koper wordt \* Dit is een bewerkte versie van: 'Stadsdeel Zeeburg faciliteert leegstand voor speculatie', 28 maart 2010, te vinden op [www.speculanten.nl/node/183](http://www.speculanten.nl/node/183). gevonden die niet alleen Balistraat 113, maar ook 109 en 111, waarvan meer woningen zijn ontruimd, integraal wil overnemen. Het doorverkopen van de panden begint de nodige aandacht te trekken. Waarom heeft het stadsdeel DH Real Estate zomaar geholpen om huurders uit te plaatsen? DH Real Estate had immers noch bouwvraag noch splitsingsaanvraag gedaan op het moment dat de bouwambtenaren op het toneel verschenen. Feitelijk heeft het stadsdeel DH Real Estate geholpen om de potentiële waarde van haar beleggingsobject flink te verhogen, want huurpanden waarbij sommige of alle huurders al ontruimd zijn, zijn veel meer waard op de Amsterdamse vastgoedmarkt dan bewoonde panden. Dat het stadsdeel zoveel speelruimte aan DH Real Estate gaf, wringt des te meer omdat ze had kunnen weten dat DH Real Estate er al om bekend staat dat ze speculatieve vastgoedtransacties niet schuwt en zaken doet met