

Persoonlijke verhalen van sociale (niet-) stijgers uit Amsterdam Nieuw-West over hun positie op de woningmarkt

Deelstudie 2 uitgevoerd voor het
project:

Sociale Stijgers en Blijvers

In Amsterdam Nieuw-West

Kennis Centrum Ongelijkheid

onderzoeksprogramma Wijk en Wonen

Auteur:

Jaap Draaisma,
Onderzoeker Hogeschool
van Amsterdam

Mede mogelijk gemaakt door:

Centre of Expertise
Rechtvaardige stad

Amsterdam, januari 2026

Coördinatie
Grootstedelijke Vraagstukken



Stedelijk
Sociaal Werk



Centre of Expertise
Rechtvaardige Stad



CONTACTGEGEVENS

info@kenniscentrumongelijkheid.nl

Projectleider Lex Veldboer - HvA
a.p.m.veldboer@hva.nl

Projectleider Stan Majoor – HvA
s.j.h.majoor@hva.nl

**PARTNERORGANISATIES IN HET
CONSORTIUM**

Vrije Universiteit Amsterdam Afdeling Ruimtelijke
Economie
Mathieu Steijn m.p.a.steijn@vu.nl
Agata Troost a.a.troost@vu.nl

Onderzoek & Statistiek Amsterdam
Hester Booi h.booi@amsterdam.nl
Najib el Moussaoui n.elmoussaoui@amsterdam.nl
Sjoerdje van Heerden s.van.heerden@amsterdsam.nl

Gemeente Amsterdam

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Met medewerking van:

HvA-stageairs Alex Bentinck en Natasja Hiddema

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1.	Inleiding	4
2.	De Woonstappen	6
3.	De Woonervaringen	20
4.	Actief, betrokken en binding met de buurt	28
5.	Woonverhalen: Tussen Superwest en het Drama van Nieuw-West	34
6.	Sociale Stijgers in Nieuw-West; hoe vasthouden	39
7.	Verhalen als basis; opzet en aanpak van dit onderzoek	46
8.	Tot slot	49

0. Samenvatting

In dit verslag van Werkpakket 2 van het Kennis Centrum Ongelijkheid (KCO)-onderzoek Sociale Stijgers en Sociale Blijvers in Nieuw-West worden de persoonlijke woonverhalen achter de cijfers van het kwantitatieve deel (Werkpakket 1) gepresenteerd. Ter illustratie, en vooral ook ter verdieping.

De centrale vraag in dit onderzoek is:

Hoe ervaren bewoners van Nieuw-West - stijgers en niet-stijgers - hun woonsituatie, en kunnen zij in Nieuw-West blijven wonen?

Bewoners van Nieuw-West die in Nieuw-West zijn opgegroeid komen vaak (70% volgens werkpakket 1 van dit onderzoek) uit armere gezinnen. Dat wil zeggen dat de ouders weinig onderwijs hebben gehad en minder dan gemiddeld verdienen. Als het deze bewoners lukt om anders dan hun ouders wel hoger onderwijs te volgen en meer dan gemiddeld te gaan verdienen, dan spreken wij van “sociale stijger”. Als dat niet lukt van “sociale niet-stijgers”.

Sociale stijgers hebben dus over het algemeen een hoger inkomen (weliswaar niet als ze nog heel jong zijn) en hebben daardoor in principe meer mogelijkheden op de woningmarkt. Sociale niet-stijgers zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Andere type woningen zijn voor hen niet of nauwelijks bereikbaar. De sociale economische status maakt dus veel uit voor de kansen en mogelijkheden op de woningmarkt, en naar waarschijnlijkheid op de manier hoe men de woonsituatie ervaart. In de selectie van deelnemers hebben wij dit meegenomen.

De selectie van de deelnemers heeft plaatsgevonden met behulp van de *purposive sampling* methode. Dat wil zeggen dat wij op grond van de verdeling van de bevolking van Nieuw-West een aantal relevante categorieën bewust (*purposive*) hebben onderscheiden en daaruit min of meer conform dat onderscheid een steekproef (sample) hebben genomen. Wij hebben geprobeerd uit al deze categorieën een aantal mensen te spreken. De criteria die wij hanteerden waren: sociaaleconomische status van de ouders, sociaaleconomische status deelnemer, man-vrouw, migratieachtergrond, leeftijd, wel of niet thuiswonend. Zie hiervoor een uitgebreidere uitleg in hoofdstuk 7.

In de eerste helft van 2025 hebben wij 25 bewoners in Nieuw-West hun woonverhaal laten vertellen. Eén persoon trok zich uiteindelijk terug, waardoor deze presentatie op 24 woonverhalen is gebaseerd.

Onder de deelnemers is de verdeling naar sociaaleconomische status (SES) als volgt:

- 7 Sociale stijgers (Ouders lage SES, kinderen hoge SES);
- 7 Sociale niet-stijgers (Ouders lage SES, kinderen lage SES)
- 10 Sociale niet-dalers (Ouder hoge SES, kinderen hoge SES)
- 0 sociale dalers (Ouders hoge SES, kinderen lage SES).

In het gemeentelijk beleid wordt het belangrijk gevonden om de sociale stijgers in Nieuw-West vast te houden. Zij zijn in de wijk opgegroeid en kunnen, wanneer zij er blijven

wonen, door hun achtergrond, opleiding en inkomen een positieve rol in het sociale leven spelen. Zij kunnen zo een vorm van ‘sociaal kapitaal’ (hun contacten, netwerken, e.d.) vormen voor hun buurtgenoten.

Gevonden patronen

Sociale Stijgers en niet-dalers

Uit de woonverhalen van *jonge* sociale stijgers en niet-dalers blijkt dat zij overwegend positief zijn over hun huidige woonsituatie. Maar dat zij (vaak) denken hun volgende woonstap niet in Nieuw-West te kunnen zetten, hoewel ze dit wel vaak zouden willen. Zij hebben het idee dat zij Nieuw-West uit moeten om hun woonpositie verder te kunnen verbeteren. De woningen in Nieuw-West zijn te klein en te duur voor de vervolgstap. Deze **gefnuikte wooncarrière** wordt soms ervaren alsof zij het stadsdeel uitgedrukt worden.

Sociale niet-dalers van buiten Nieuw-West

Zijn overwegend positief over hun woonsituatie. Zij stellen wel vaak dat zij niet kunnen doorverhuizen als gevolg van de koopprijzen in Amsterdam, maar hebben daar geen of minder behoefte aan.

Sociale niet-stijgers

Sociale niet-stijgers die in een nieuwbouw sociale huurwoning wonen zijn over het algemeen tevreden; zij die in de oudbouw wonen vaak (zeer) ontevreden. Met name bewoners van buurten die in de jaren nul als stedelijke vernieuwingsbuurt zijn aangewezen, en nog steeds niet opgeknapt zijn, zijn vaak erg negatief over hun woonsituatie. De woningen worden als slecht ervaren, er is onduidelijkheid over de toekomst. Dat leidt tot wantrouwen en boosheid. Zij ervaren een **zeer gefnuikte wooncarrière**.

Rode draad: angst voor verdringing

De meeste deelnemers willen in Nieuw-West blijven en hopen dat te kunnen realiseren. Maar zowel een deel van de sociale stijgers als van de sociale niet-stijgers ervaart zogenaamde “verdringingsdruk” of “displacement pressure”. In de literatuur (Marcuse, 1986; Westbrook, 2024) worden twee soorten verdringing onderscheiden:

0. *‘Exclusionary Displacement’, waarbij door veranderingen in de woningmarkt een voorheen bereikbare en gewilde woning of buurt niet langer betaalbaar is. De wijk wordt steeds leuker en beter met meer voorzieningen, maar het is voor een flink aantal woningzoekenden onbetaalbaar geworden.*
1. *‘Displacement Pressure’, waarbij mensen met een lage sociaaleconomische status (SES) door processen van gentrificatie en stedelijke vernieuwing de wijk minder voelen als ‘van hen’. Hun vrienden vertrekken, ‘hun’ winkels sluiten, sloopprogramma’s staan op de planning et cetera. Hierdoor voelt men zich minder thuis en gaat men elders een woning zoeken.*

Deze twee displacement-begrippen sluiten aan op onze hoofdvraag naar patronen in de ervaringen. Deze twee patronen komen ook terug in de verhalen die we optekenden in dit

onderzoek. Grofweg zijn die te onderscheiden als het verhaal over **Superwest** en het **Drama van Nieuw-West**.

Alle groepen willen graag delen in het succes van Nieuw West

Sociale stijgers, niet-dalers in het algemeen en niet-stijgers in de nieuwbouw zijn meestal zeer tevreden met hun woonbuurt en zien Nieuw-West als een aantrekkelijk vernieuwd gebied, als *Superwest* (titel van een boek over Nieuw-West uit 2022). Veel van hen wijzen op het feit dat Nieuw-West nu te duur voor hen geworden is en zij nu niet meer weg kunnen. ('Exclusionary Displacement')

Daarnaast zijn er de sociale niet-stijgers uit de oudbouw, met name uit de wijken waar 20 jaar geleden stedelijke vernieuwing is beloofd. Zij vertellen een negatief verhaal over gebroken beloftes en uiteindelijke verdringing van 'ons soort mensen' door sloop van hun huis. Zij zijn mede gefrustreerd vanwege het succes elders in Nieuw-West. Hun positie is eerder te betitelen als *het Drama van Nieuw-West*. ('Displacement Pressure')

Wij zien onder de respondenten twee beoordelingen met betrekking tot een eventueel noodgedwongen vertrek:

- a. *Generationeel: "degenen die hier zijn opgegroeid kunnen hier niet blijven".*
- b. *Gevoel van displacement bij degenen die maatschappelijk minder succesvol zijn: "onze groep staat onder druk om hier weg te gaan", "ons soort mensen wordt hier verdrongen".*

In beide gevallen gaat het om het woningaanbod dat als te klein en te duur wordt beoordeeld. Dit met name in relatie tot gezinsvorming en het krijgen van kinderen (Uit Werkpakket 1 blijkt dat 10% van de 40-jarige sociale niet-stijgers nog thuis woont).

Tot slot. Wij hebben niet expliciet gekeken naar etniciteit. Als we de positie van groepen met een **migratieachtergrond** (met name Turkse en Marokkaanse Nederlanders) wel meenemen zien we het volgende:

- a. *Grotere gezinnen zijn op grotere woningen aangewezen, en die zijn er steeds minder. Grote woningen komen niet of nauwelijks terug in de nieuwbouw van sociale huurwoningen.*
- b. *Respondenten met een hoger inkomen en traditionele moslim opvattingen kunnen met de huidige hypotheekvormen niet kopen; zij pleiten voor een halal hypotheek. De vraag is of dat met de huidige koopprijzen haalbaar is.*

Echter, koopwoningen dragen sterk bij aan het vergroten van de maatschappelijke ongelijkheid (Hochstenbach, 2022).

Voorlopige conclusies

Voor sociale stijgers die nu door marktontwikkelingen worden uitgesloten (exclusionary displacement) en in Nieuw-West willen blijven zal gericht beleid ontwikkeld moeten worden. Richt de stedelijke vernieuwing meer op de zittende bewoners, zodat zij niet uit Nieuw-West worden verdrongen (displacement pressure) maar er kunnen blijven wonen.

1. Inleiding

Dit is een onderzoek naar de persoonlijke woonverhalen van mensen die in Nieuw-West zijn opgegroeid.

Dit onderzoek is onderdeel van het onderzoeksprogramma ‘Sociale Stijgers en Blijvers in Nieuw-West’ van het Kenniscentrum Ongelijkheid (KCO), een samenwerkingsverband van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Kennisinstellingen UvA, VU, HvA en Inholland.

Amsterdam Nieuw-West is een van de twintig wijken in Nederland met een speciaal Nationaal Programma; onder de naam “Samen Nieuw-West”. In Nieuw-West liggen voor de komende jaren plannen voor grootschalige sloop-nieuwbouw en de bouw van twee grote nieuwe wijken.

Uit het startdocument van Samen Nieuw-West:

Iedereen in dit stadsdeel verdient het om dezelfde kansen te krijgen als elders in Nederland en in Amsterdam. Nu is dat niet zo. Wie hier opgroeit heeft gemiddeld minder kansen op een passende baan, een fijne woning en een langdurig gezond leven.] (Startdocument Samen Nieuw-West, voorwoord)

De ambitie is dus om de bewoners van Nieuw-West, waaronder sociale stijgers, meer kansen te bieden om een fijne woning in Nieuw-West te verkrijgen.

Centrale vraag

De centrale vraag in dit onderzoek is: Hoe ervaren bewoners van Nieuw-West, stijgers en niet-stijgers, hun woonsituatie en kunnen zij in Nieuw-West blijven wonen? We hebben hierbij speciale aandacht voor de ‘**sociale stijger**’, degene die uit een armer milieu komt en meer is gaan verdienen of een hogere opleiding heeft dan de ouders. Kunnen zij in Nieuw-West blijven wonen?

In een ander onderdeel van dit onderzoek wordt gekeken waar mensen die tussen 1982 en 2011 in Nieuw-West zijn geboren nu wonen en wat hun woonstappen zijn. Met deze harde cijfers kunnen we zien waar degenen die na 1982 in Nieuw-West geboren zijn nu wonen. Met dit onderzoek, waarin wij individuele woonportretten verzamelen, willen wij de persoonlijke ervaringen achter de cijfers laten zien. Meer informatie over de selectie van respondenten en de uitvoering van het onderzoek staat in hoofdstuk 8.

Wij kijken eerst naar de ‘**woonstappen**’, de adressen waar men gewoond heeft.

Vervolgens naar de **woonervaring** in deze stappen. We onderscheiden daarbij drie groepen: sociale stijgers, sociale niet-stijgers (opgegroeid in een armer milieu en zelf ook daartoe behorend) en sociale niet-dalers (opgegroeid in een rijker milieu en zelf ook daartoe behorend). Tot slot kijken wij naar de **betrokkenheid** bij de buurt; actieve inzet, meedoen of een binding voelen.

Dit rapport is gebaseerd op 24 **woonverhalen** van bewoners van Nieuw-West, die in de eerste helft van 2025 in Nieuw-West zijn opgetekend door de HvA-stageairs Alex Bentinck en Natasja Hiddema en de HvA onderzoeker Jaap Draaisma,

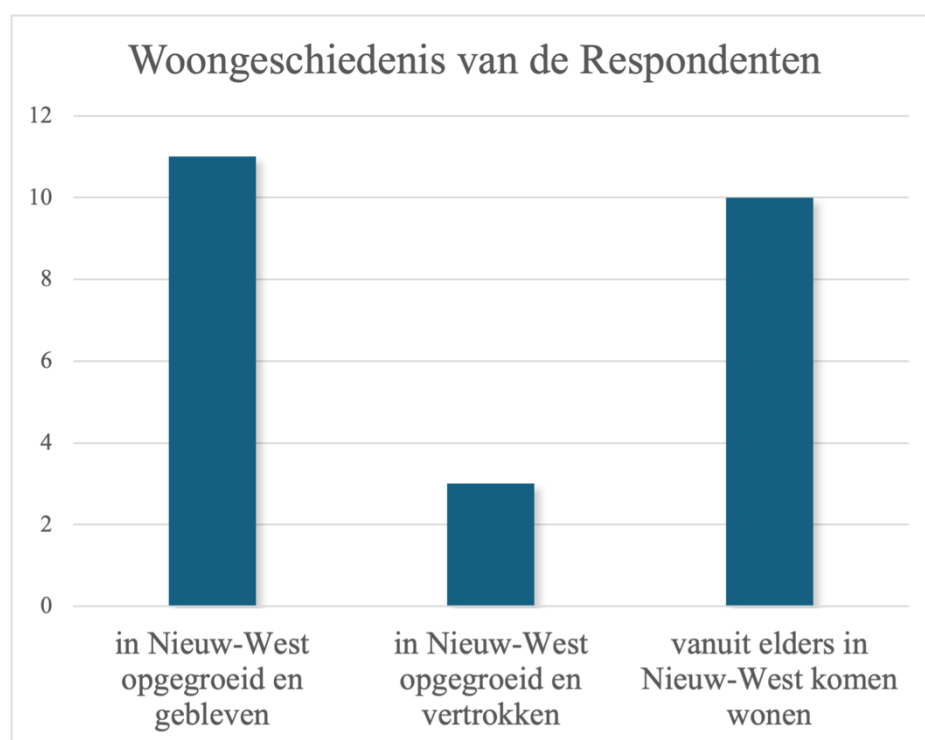
De woonverhalen laten de persoonlijke verhalen achter de woningmarktcijfers zien. Want de praktijk is vaak grilliger dan de cijfermatige werkelijkheid, en een persoonlijke ervaring is van een andere orde dan een cijfer. Tenslotte gaat elk woningmarktbeleid en -rapport uiteindelijk over mensen en is het dus van groot belang te onderzoeken hoe mensen dit ervaren.

De ongelijkheid tussen Superwest (titel van een boek over Nieuw-West, 2022) en het Drama van Nieuw-West (de wijken waar 20 jaar geleden vernieuwing werd aangekondigd, maar die nog steeds niet zijn aangepakt) dient als kapstok voor de persoonlijke woonverhalen die wij hebben opgetekend.

Naast persoonlijke verhalen optekenen en analyseren willen we met dit onderzoek inzichten bieden en aanbevelingen doen die van nut zijn voor het vasthouden van sociale stijgers (en niet-stijgers) in Nieuw-West, bijvoorbeeld op het gebied van huisvestingsbeleid en nieuwbouwplannen.

2. De Woonstappen

Wij hebben in de eerste helft van 2025 vijftientig mensen in Nieuw-West hun woonverhaal laten vertellen. De uitleg van de aanpak van dit onderzoek zit aan het eind van deze publicatie. In de woonverhalen stonden de woonstappen die men heeft gezet centraal.



Figuur 1. Respondenten verdeeld naar In Nieuw-West gebleven, vertrokken en vanuit elders in Nieuw-West komen wonen

Van de vijftientig mensen waarvan wij het woonverhaal hebben opgetekend heeft één persoon zich daarna teruggetrokken, zodat wij uiteindelijk vierentwintig woonverhalen hebben. In de figuur zijn die onderverdeeld naar blijvers, vertrekkers en nieuwkomers. De insteek was om zoveel mogelijk mensen die in Nieuw-West zijn opgegroeid hun verhaal te laten vertellen. Om zo duidelijker te krijgen hoe degenen die in Nieuw-West zijn opgegroeid hun kansen en mogelijkheden op de woningmarkt zien.

Uit het kwantitatieve deel van dit onderzoek, onder mensen die in Nieuw-West zijn geboren tussen 1982 en 2011, blijkt dat het grootste deel van hen na hun 30^{ste} niet meer in Nieuw West woont (zie figuur 2). Onder degenen die hun woonverhaal hebben verteld is het aandeel blijvers aanzienlijk hoger; elf van de vierentwintig. Wij hebben ook enkele woonverhalen van vestigers opgenomen om een beter beeld te krijgen van de huidige bewoners van Nieuw-West.

Waar Respondenten zijn Opgegroeid



Waar Respondenten nu Wonen



Figuur 2. Waar Respondenten zijn opgegroeid en waar ze nu wonen

De groepen

Wij onderscheiden vier groepen zoals beschreven in onderstaande figuur.

SIO van kinderen	Sociale Stijgers (Ouders met lage SIO, Kinderen met hoge SIO) 7 A	Sociale Niet-dalers (Ouders met hoge SIO, Kinderen met hoge SIO) 10 B
	Sociale Niet-stijgers (Ouders met lage SIO, Kinderen met lage SIO) 7 C	Sociale Dalers (Ouders met hoge SIO, Kinderen met lage SIO) 0 D
	SIO van ouders	

Figuur 3. Vier categorieën op grond van status, inkomen en/of opleiding (SIO) plus bijbehorende aantallen van de deelnemers aan de woonverhalen

In plaats van de meer gebruikelijke Sociaal-Economische Status (SES) hanteren wij hier de Status in Inkomen en/of Opleiding (SIO). Dit omdat van de groep die na 1994 is geboren in 2023 nog geen dertig jaar oud is en hun inkomen dus nog niet echt meegenomen kan worden. In het kwantitatieve onderzoek is voor de oudste groep (geboren tussen 1982 en 1993) alleen naar inkomen gekeken (wel of niet boven mediaan); voor de jongste groep alleen naar de opleiding (wel of niet havo of meer). In dit kwalitatieve onderzoek hebben we beoordeeld op inkomen en/of opleiding. Oudere personen (boven de 30) met een hoge opleiding en laag inkomen vallen in dit onderzoek dus onder hoge SIO, terwijl zij in het kwantitatieve deel onder lage SIO vallen.

Betekenis sociale stijgers

Sociale stijgers uit Nieuw-West zijn mensen die zijn opgegroeid in relatief arme (modaal of onder modaal inkomen) gezinnen in Nieuw-West en zelf een hogere opleiding (havo-vwo, hbo-universiteit) en/of een hoger inkomen (boven modaal) hebben. Door hun opleiding en inkomen worden zij geacht maatschappelijk sterker te staan; met meer vaardigheden, een groter netwerk en meer cultureel en sociaal kapitaal. Omdat zij zelf uit een armer milieu komen wordt ervan uitgegaan dat zij beter begrijpen hoe het is om in een dergelijk milieu te leven en kunnen zij hun ouders/familie en anderen uit dit milieu beter helpen om maatschappelijk vooruit te komen (Hanhörster en Weck, 2016). Om die reden wordt het vanuit de theorie en het beleid als belangrijk gezien om sociale stijgers vast te houden in de buurt waar zij zijn opgegroeid. (Wilson, 1987; Veldboer, 2006).

2.a De woonstappen van sociale stijgers

(sh = sociale huur; vs = vrije sector huur)

De centrale vraag is dus wat de woonervaringen zijn van bewoners van Nieuw-West, en of men denkt in Nieuw-West te blijven wonen. Waarbij gekeken wordt of dit anders is bij sociale stijgers dan bij sociale niet-stijgers. Uit het kwantitatieve deel van dit onderzoek (zie figuur 2) blijkt dat sociale stijgers ongeveer net zo vaak in Nieuw-West blijven wonen als de niet-stijgers. Ook al is in beide gevallen de meerderheid van hen vertrokken uit Nieuw-West.

Als men het van groot belang vindt om sociale stijgers uit (buurten als) Nieuw-West vast te houden (zie hierboven) dan is het interessant om **de motieven** van sociale stijgers om in Nieuw-West te blijven, daar terug te keren of het te verlaten te kennen.

Jonge sociale stijger vertrekt uit ouderlijk huis en uit Nieuw-West Osdorp Midden sh > Watergraafsmeer vs jongerenwoning

Ik ben uit Nieuw-West vertrokken omdat ik na 2 jaar intensief zoeken een 2-kamerwoning in de vrije huursector in de Watergraafsmeer heb gevonden. Een jongerenwoning, met een huurcontract van 5 jaar.

R1, vrouw, 27 jaar, Marokkaans-Nederlands, alleenstaand, woonconsultant, opgegroeid in een sociale huurwoning in Osdorp-Midden, woont nu in Watergraafsmeer.

Oudere Sociale stijger keert na lange reeks woonadressen in en rond Amsterdam terug naar Nieuw-West.

Osdorp sh > Amstelveen vs > Diemen Centrum koop > Amstelveen koop > thuiswonend > Slotervaart koop > Oostoever Slotervaart vs > Osdorp koop

*Tot mijn 25e heb ik bij mijn ouders in Nieuw-West gewoond, daarna ben ik verhuisd naar Amstelveen, een vrije sector huurhuis. Vandaar naar Diemen-Centrum, een koopwoning uit de jaren '60. Na drie jaar verkocht en daarmee quitte gespeeld. Vervolgens weer naar Amstelveen, daar leuke eengezinswoning gekocht. Maar na 8 maanden moest ik daar, vanwege echtscheiding, weer weg; was alleen niet betaalbaar. Dus huis moest in de verkoop. Huis pas na 5 maanden verkocht, weer zonder winst. Toen begon voor mij echt de uitdaging, ik kon alleenstaand, met mijn inkomen geen huis kopen. Ik had maar één optie... terug naar het ouderlijk huis. Vervolgens met behulp van de AMH-regeling (Amsterdamse Middensegment Hypotheek; gemeentelijke ondersteuning middengroepen bij aankoop huis) een huis kunnen kopen in Slotervaart- dit huis gekocht voor 170.000, waarvan een deel renteloos- mijn woonlasten waren maar 50 euro (per maand), goed te doen - 88 vierkante meter, parkeerplaats, 2 slaapkamers, eetkamer, balkon- 'fantastisch!'. Hier trok ook mijn nieuwe vrouw in. Tijd voor iets anders door de uitbreiding van het gezin; door de crisistijd stond de woning 16 maanden te koop- weer quitte gespeeld- 'Ik heb in al die tijd nooit een overwaarde gecreëerd'. Daarna ben ik weer gaan huren: op Oostoever – Sloterplas; hoge flat-nieuwbouwcomplex- vrije sector, maar wel betaalbaar - 850 euro - 2 slaapkamers - 1,5 tot 2 jaar gewoond Kwam vervolgens in ik in aanmerking voor een **vrije kavel**- kon hier zelf huis bouwen. Rondje gaan lopen door de wijk, en daar aan de Plesmanlaan, tegenover Nieuw-Sloten, werden ook kavels vrijgegeven. Dit is een huis met tuin aan het water, 6 meter breed, 2 verdiepingen, dakterras, gebouwd voor 210.000 met de kavel gekocht voor 90.000- bijna 160 vierkante meter, leuke buurt. Hier woon ik nog steeds."*

R5, man, 51 jaar, Marokkaans-Nederlands, gezin met kinderen, werkt bij de overheid, opgegroeid in Slotermeer, Noordzijde Sloterplas.

Jonge sociale stijger keert na aantal woonadressen terug naar ouderlijk huis in Nieuw-West

De Aker sh > Slotervaart vs > Rotterdam inw > De Aker sh

Ik woon weer thuis bij mijn moeder nadat mijn vader is overleden. Ik ben geboren in Amsterdam, opgegroeid in De Aker met twee broers en een zus. Ik ben na de ziekte van mijn vader bij mijn broer in Slotervaart gaan wonen in een vrije sectorwoning. Af en toe kwamen er mensen kijken of ik er wel echt woonde. Daarna ben ik bij mijn zus in Rotterdam gaan wonen, maar bleef werken in Amsterdam. Na de dood van mijn vader ben ik weer bij mijn moeder ingetrokken. Wij wonen in een sociale huurwoning.

R7, vrouw, 24 jaar, Marokkaans-Nederlands, weer thuiswonend, werkt en studeert mbo-4; om daarna HvA te doen.

**Oudere Sociale stijger, blijft in Nieuw-West, in sociale huurwoning.
Plein 40-45 sh > Wildemanbuurt sh**

Ik woon in de Wildemanbuurt in Osdorp in een sociale huurwoning. Ik ben niet in Nieuw-West geboren, maar wel in Nieuw-West opgegroeid; bij Plein 40-45. Daar tot mijn 30^{ste} bij mijn ouders gewoond, vervolgens op mijzelf in de Wildemanbuurt

R8, vrouw, 40 jaar, Surinaams-Nederlands, alleenstaand, werkt in bankensector, maar zit nu – deels - in de WiA, sociale huurwoning in de Wildemanbuurt). Door ziekte lager inkomen.

**Sociale Stijger, 31 jaar, na diverse woonadressen nu weer in Nieuw-West.
Amsterdam Noord > Nijmegen > Nieuw Sloten > Holendrecht kamer > thuiswonend > Slotervaart Riekerhaven jongerenwoning > Slotermeer Couperusbuurt jongerenwoning > Bos en Lommer vs > Sloterdijk middenhuur**

Ik ben in Nieuw Sloten opgegroeid. Als je rond je 21e studeert aan de UvA wil je toch wel op jezelf gaan wonen en graag wat dichterbij. Wonen in Nieuw-Sloten was wat te ver van de rest van Amsterdam. Ik ben rond mijn 21^{ste} op zoek gegaan naar een woning om op mijzelf te wonen. Mijn eerste stap was hospiteren, maar uiteindelijk via vrienden een kamer gevonden in Holendrecht, daar ongeveer 1-2 jaar gewoond. Het contract werd stopgezet omdat 1 van de 3 huisgenoten vertrok. Ik had toen geen uitzicht op een nieuwe woning, dus ik ben weer voor een paar maanden bij me moeder gaan wonen. Ik kwam daarna in het project genaamd 'Startblok Riekerhaven' in Slotervaart; hierbij gingen statushouders en Nederlandse studenten met elkaar samenwonen. Daarna een sociale huur, jongerenwoning in Slotermeer- Couperusbuurt. Door de voorrangsregeling, waarbij je voorrang krijgt als je een sociale huurwoning achterlaat, kon ik een volgende woonstap maken naar Bos en Lommer. Dit was een vrije sector woning. Sinds kort woon ik weer in Nieuw-West, in een nieuwbouwproject in Sloterdijk, een middel dure huurwoning.

R15, man, 31 jaar, Marokkaans-Nederlands, alleenstaand, werkt bij de overheid, opgegroeid in Nieuw-Sloten.

**Sociale Stijger, 42 jaar, in Nieuw-West komen wonen in sociale huurwoning
Oud West sh > Slotermeer Noord sh**

Ik ben geboren op de Overtoom in Oud West. Wij woonden daar met z'n zessen. Nadat mijn chronische ziekte, MS, werd gediagnosticeerd, vond ik het te druk worden in de straat en wilde ik weg. Ik wilde ook in mijn eigen woning wonen voordat ik ging trouwen.

Ik verhuisde daarna naar Slotermeer Noord, vlakbij Plein 40-45. Ik accepteerde toen deze woning via Woningnet. Ik had deze woning kunnen krijgen via een indicatie van de GGD. Daardoor vond ik het wel makkelijk om deze woning te krijgen.

R20, Man, 42 jaar, Turks-Nederlands, gezin met 2 kinderen, na goede baan nu MS en uitkering, sociale huur in Slotermeer-Noord. Actief in bewonerscommissie. Door ziekte laag inkomen.

Over de woonstappen van onze sociale stijgers

Omdat onze deelnemers in Nieuw-West geworven zijn is het logisch dat de stijgers onder onze respondenten voornamelijk in Nieuw-West gebleven zijn. Wel is opmerkelijk dat drie van hen eerst Nieuw-West hebben verlaten om daarna weer naar Nieuw-West terug te keren. Ook valt op dat zij alle drie op latere leeftijd weer even bij de ouders hebben gewoond.

Wij zouden hier voorzichtig uit kunnen concluderen dat het niet alleen van belang is dat sociale stijgers na het ouderlijk huis in Nieuw-West blijven wonen, maar ook om de vertrokken sociale stijgers weer naar Nieuw-West terug te krijgen. Wellicht wijst de tussenstap van het weer even thuiswonen van hen op de betekenis van de band met familie en ouders.

Terugkeren blijkt niet altijd vanwege de band met het stadsdeel, wij zien ook de gunstige koopprijzen en de korte afstand tot het centrum als motief.

Bijzondere regelingen spelen een belangrijke rol in deze verhalen, zoals de AMH (Amsterdamse Middensegment Hypotheek, bestond van 2000 tot 2007), vrije kavels voor kopers, Startblok en Stekprojecten voor jongeren, voorrangsregelingen en de middel dure huursector. Initiatieven als collectief particulier opdrachtgeverschap en wooncoöperaties spelen op dit moment ook een rol op de woningmarkt van Nieuw-West, maar kwamen bij de respondenten niet aan de orde. De meeste van die regelingen blijken nogal tijdelijk.

Geen van de jonge sociale stijgers woont in een koopwoning. Van de oudere sociale stijgers woont één persoon in een koopwoning. Twee sociale stijgers hebben door omstandigheden een laag inkomen en wonen in een sociale huurwoning. Hieruit valt niet te concluderen dat het voor jonge sociale stijgers moeilijker is om in Nieuw-West te blijven dan voor oudere sociale stijgers. Wel zien we in de wooncarrière statistieken van het kwantitatieve onderdeel dat jonge sociale stijgers minder in Nieuw-West blijven dan

oudere sociale stijgers. In Hoofdstuk 3 zien we dat een aantal respondenten klagen over de huidige hoge prijzen voor koopwoningen in Nieuw-West

2.b De woonstappen van sociale niet-dalers (afkomstig uit rijker milieu en daarin gebleven) uit Nieuw-West

Sociale niet-dalers zijn mensen met een hoger inkomen of hogere opleiding waarvan de ouders hoger opgeleid zijn en/of een bovenmodaal inkomen verdienen. Hoewel zij niet in een arm milieu zijn opgegroeid en dus waarschijnlijk minder rolmodel voor de armere jeugd kunnen zijn, of hen sociaal kunnen ondersteunen, wordt het behoud van deze “meer kapitaalkrachtige” bevolkingsgroep voor Nieuw-West toch als belangrijk gezien (Bureau Parkstad 2000).

Sociale niet-daler met hoger inkomen uit Nieuw-West, 27 jaar, na reeks adressen in Nieuw-West in koopwoning
Slotervaart sh > Osdorp Midden sh > Centrum sh studentenwoning > Slotervaart Zuid vs > Osdorp thuiswonend > West vs > De Aker koop

Ik ben opgegroeid in Nieuw-West en op mijn 22^{ste} het huis uit gegaan en met een vriendin gaan wonen in het centrum. Dit was een sociale huurwoning. Via Woningnet had mijn vriendin die woning gevonden en zij kon iemand aandragen. Ik heb daar een jaar gewoond. Daarna moesten wij eruit. Het was namelijk een tijdelijke studentenwoning.

Met een andere vriendin ben ik toen gaan samenwonen aan de Westlandgracht, in Nieuw-West. Dit was een vrijesectorwoning die eigenlijk bedoeld was voor een stel. Ik vond het een onhandig huis, maar het paste. Ik betaalde een flink stuk meer dan bij de vorige woning. Na twee jaar moest ik eruit. Daarom zat ik toen weer op Woningnet te kijken. Ik kwam in aanmerking voor studio's, maar kreeg die niet. Dus moest ik even opnieuw bij mijn ouders in Osdorp wonen, omdat ik niets anders had.

Vervolgens bij mijn vriend in de Kinkerstraat ingetrokken. Dat was de leukste buurt, daar wilden wij blijven. Maar wij wilden kopen en om in West te kopen was te duur.

Nu hebben wij sinds een half jaar een koophuis in Nieuw-West, in De Aker. Ik ben tevreden over de woning, maar het is wel even wennen om weer terug te zijn in Nieuw-West. Maar omdat ik er ben opgegroeid vind ik het prima. Het is fijn dat het huis wat groter is, vooral vanwege de kleine, en dat de tram in de buurt is. Zodat ik snel naar Amsterdam toe kan.

R12, vrouw, 27 jaar, Nederlands, gezin met 1 kind, jobcoach, opgegroeid in Slotervaart en Osdorp-Midden.

Sociale niet-daler met hoger inkomen uit Nieuw-West, 28 jaar, nu in vrije sector in Nieuw-West

Slotermeer Confucius sh > Slotervaart Overtoomse Veld vs

Ik woon nu in de vrije sector in Overtoomse Veld, ben opgegroeid in de Confuciusbuurt – Slotermeer. Ik ben getrouwd het huis uitgegaan, wij hebben nu een kind. Het duurde slechts een halfjaar voordat wij een woning kregen, omdat wij vrije sector konden huren. Wij betalen nu 1200 euro per maand. Wij willen verhuizen, want er is maar één slaapkamer en we willen dat ons kind apart kan slapen. Wij willen een huis met drie slaapkamers, met een huur tot 2000 per maand.

Wij willen in Nieuw-West blijven wonen, zoeken alleen voor woningen in Nieuw-West. Wij willen namelijk dicht bij onze ouders blijven wonen, die ook in Nieuw-West wonen.

Wij willen het liefst kopen omdat vrije sector huren te duur is op de langere termijn, maar kunnen dat niet omdat kopen in de huidige vorm niet past bij ons geloof. Ik wil alleen kopen met een halal hypotheek, maar dat is nu niet mogelijk.

Wij komen niet in aanmerking voor middel dure huur, want wij verdienen boven de 75.000,-.

R10. Vrouw, 28 jaar, Turks-Nederlands, Zorgmedewerker, huurt in Overtoomse Veld in de Vrije Sector.

Sociale niet-daler met hoger inkomen uit Nieuw-West, 35 jaar, nu in vrije sector in Nieuw-West

Slotermeer Couperus sh > Osdorp Wildeman sh > Geuzenveld vs

Ik heb zowel in Slotermeer als in Osdorp gewoond en woon nu in Geuzenveld. In Slotermeer – Couperusbuurt woonde ik met mijn ouders; wij woonden daar in een hof en daarin voelde ik mij opgesloten. Het was een soort subdorp en mensen zagen wie erin gaat en eruit gaat.

Ik kom uit een groot gezin en ben op mijn 28^{ste} op mijzelf gaan wonen. Ik had een eigen kamer en had geen zin om al voor een volledige woning te betalen. Het heeft ook met cultuur te maken, mensen van mijn achtergrond gaan pas het huis uit als ze gaan trouwen.

Naar Osdorp verhuisd, omdat wij gingen trouwen, daar zes jaar gewoond en twee kinderen gekregen. Een sociale huurwoning in de Wildemanbuurt-Zuid. Osdorp had goede voorzieningen; ik was vaak in de speeltuin in de buurt en hielp daar met afval opruimen. Ook had je daar slagers, bakkers, groenteboeren, fietsenwinkels. Sowieso vind ik dat een buurt goede voorzieningen moet hebben om er te wonen. De moskee moet ook in de buurt zijn en ook mensen waarmee je je kunt identificeren.

Uiteindelijk toch verhuisd omdat het te klein werd, aangezien er een derde kind bijkwam. Omdat ze twee inkomens hebben moesten ze naar de vrije sector.

In Geuzenveld vind ik de voorzieningen goed, maar de buurt wel een beetje grijs. Er is heel veel armoede in Geuzenveld en dat kan je goed zien.

Ik wil niet kopen vanwege mijn geloof, maar wel als het via een halal hypotheek kan. Maar ik vind het een persoonlijke keuze en snap als andere moslims wel kopen.

R11, man, 35 jaar, Marokkaans-Nederlands, gezin met kinderen, jobcoach, huurt in Geuzenveld in de vrije sector.

Over de woonstappen van onze sociale niet-dalers

Van de drie respondenten die onder deze groep vallen woont er één in een koopwoning en twee in een vrije sector huurwoning. De twee respondenten die nu in een vrije sector huurwoning wonen gingen getrouwd het huis uit en bleven in Nieuw-West wonen.

In Nieuw-West wonen relatief veel moslims en een deel van hen heeft streng-traditionele waarden. Met name vrouwen, maar soms ook mannen, zullen dan getrouwd het huis uit gaan. Wat betekent dat zij niet of nauwelijks in een jongerenwoning terecht kunnen en dus direct na het ouderlijk huis een grotere, zelfstandige woning willen. Zowel voor lage als voor middeninkomens, respectievelijk voor zowel de sociale huurvoorraad als voor de middenhuursector, is dat in Amsterdam zeer moeilijk. Waardoor zij waarschijnlijk langer blijven thuiswonen dan zij wensen.

Daarnaast willen streng-traditionele moslims om geloofsredenen geen standaard hypotheek afsluiten waardoor zij geen woning kunnen kopen. Een halal hypotheek bestaat momenteel niet in Nederland. Wanneer zij een hoger inkomen hebben zijn zij dus aangewezen op de middenhuur- en vrije sector huurwoningen.

Nieuw-West heeft de meeste voorzieningen voor moslims en zeker traditionele moslims zullen om die reden waarschijnlijk in Nieuw-West willen blijven wonen. (Nio, 2016 p. 67)

2.c De woonstappen van sociale niet-stijgers (afkomstig uit armer milieu en daarin gebleven)

Sociale niet-stijgers zijn personen waarvan de ouders lager opgeleid zijn en een beneden modaal inkomen hebben en die zelf ook lager opgeleid zijn en minder dan modaal verdienen. Zij wonen over het algemeen in een sociale huurwoning omdat andere woningen te duur voor hen zijn. Nieuw-West heeft relatief veel sociale huurwoningen, die ook relatief groot zijn. Om die reden zijn in het verleden veel grote gezinnen met een migratieachtergrond in Nieuw-West komen wonen (Heijdra, 2010). Van de hele bevolking van Nieuw-West heeft ruim 50% een niet-westerse migratieachtergrond, waarvan het grootste deel Marokkaans of Turks (O&S 2023). In de sociale huursector zal dit aandeel, omdat de meeste eerste generatie migrantengezinnen een laag inkomen hebben, nog flink hoger liggen.

Eerste generatie migrant in verschillende sociale huurwoningen in Nieuw West

Marokko > Nieuw West sh > Slotervaart Overtoomse Veld sh (nu in wisselwoning)

Ik ben naar Nederland gekomen toen ik 21 was. Wij gingen gelijk in Nieuw-West wonen. Wij woonden eerst vlakbij mijn schoonmoeder in Nieuw-West, en verhuisden daarna naar Overtoomse Veld Zuid. Dit is een sociale huurwoning, en in die woning zijn drie slaapkamers en een woonkamer.

R18, Vrouw, 42 jaar, Marokkaans-Nederlands, weduwe met 7 kinderen, huisvrouw, uitkering, woont in sociale huurwoning in Overtoomse Veld.

Eerste generatie migrant in verschillende sociale huurwoningen in West Marokko > West Spaarndammerbrt sh > West Baarsjes sh > West Kolenkit sh

Ik ben geboren in Tanger- Marokko. Daarna woonden we in de Spaarndammerbuurt, maar ik was toen heel klein en kan het niet meer herinneren. Daarna gingen we verhuizen, naar de Jan van Galenstraat (West). Omdat het zo'n oude woning was, was er een probleem met het balkon, waardoor het dreigde neer te vallen. Toen werd uiteindelijk besloten dat het hele pand moest worden gesloopt. In 2007 zijn we verhuisd naar de Kolenkitbuurt, waar we nu nog wonen.

R14, Vrouw, 30 jaar, Marokkaans-Nederlands, epilepsie, uitkering, doet vrijwilligerswerk in Nieuw-West, woont bij haar ouders in sociale huurwoning, Kolenkitbuurt (geen Nw-West).

Eerste generatie migrant na verschillende huurwoningen in West en Nieuw-West nu in sociale huurwoning in Nieuw-West
Turkije > West Surinameplein > Osdorp > Slotermeer Noord sh > West Baarsjes sh > Slotervaart Overtoomse Veld sh (nu in wisselwoning)

Ik ben geboren in Turkije, op mijn 5^e kwamen we naar Nederland. Eerst in een kamer in een huis van familie op Surinameplein in West, niemand had een eigen kamer. Drie jaar later naar Osdorp om ruimer te wonen, als onderhuurders. Eindelijk eigen kamers. Ons gezin kreeg toen een verblijfsvergunning omdat mijn broertje hier is geboren, daardoor konden wij een eigen woning krijgen op de Burgemeester de Vlugtlaan. Ik ging gelijk het huis uit toen ik werd uitgehuwelijkt, wij gingen toen op het Mercatorplein wonen. Slechte woonkwaliteit met veel schimmel. Echtscheiding. Daarna in Slotervaart Overtoomse Veld gaan wonen.

R6, vrouw, 50 jaar, Turks-Nederlands, gescheiden, kinderen huis uit, aanvankelijk werkloos met uitkering, sociale huurwoning in Overtoomse Veld. Actief in buurthuis; sinds zomer 2025 aldaar een baan.

Uit de regio, via diverse adressen in Amsterdam nu in sociale huurwoning in Nieuw-West
Zaandam > IJburg > Slotermeer > Centrum > Bos en Lommer > Osdorp Wildeman sh

Ik ben in Zaandam opgegroeid. Toen mijn oudste kind geboren werd woonde ik nog in Zaandam. Op mijn 23ste ben ik in Amsterdam gaan wonen. Eerst op IJburg, toen Slotermeer, Funenpark en toen met partner naar Bos en Lommer. Mijn partner is toen ergens anders gaan wonen en sinds vijf jaar woon ik nu in de Wildemanbuurt. Samen met mijn kinderen.

R9, vrouw, 40 jaar, Surinaams-Nederlands, gescheiden met meerdere kinderen, had eigen bedrijf, nu zzp-er, sociale huurwoning in de Wildemanbuurt.

Over de woonstappen van onze sociale niet-stijgers

Wij hebben geen respondent die sociale niet-stijger is en in Nieuw-West is geboren; wel zijn twee van hen in Nieuw-West opgegroeid. Ondanks het feit dat wij de deelnemers onder meer geworven hebben bij woonsprekuren en wijk- en buurtcentra. Daarom hebben we van een aantal respondenten die nu in een sociale huurwoning in Nieuw-West wonen, maar er niet zijn geboren en opgegroeid, hun woonstappen opgenomen. Voor mensen die op sociale huurwoningen zijn aangewezen is het moeilijker om de wijk waar men gaat wonen te kiezen. Bij het vaker weigeren van een woningaanbod verliest men de opgebouwde 'woonpunten' en dreigt men weer lang te moeten wachten op aanbod.

Wij kunnen dus, op grond van de woonverhalen, moeilijk iets zeggen over waarom sociale niet-stijgers die in Nieuw-West zijn opgegroeid, wel of niet in Nieuw-West blijven wonen.

2.d Thuiswoners zijn in ons geval niet-dalers

Wanneer we willen weten wie in Nieuw-West blijven wonen en waarom, dan is het ook interessant om van jongeren die thuiswonen te horen of zij, na vertrek uit het ouderlijk huis, in Nieuw-West willen blijven wonen of juist niet. We keken wat hun motivatie daarvoor is en of zij, wanneer ze in Nieuw-West willen blijven, hiervoor ook mogelijkheden zien.

Waarbij het natuurlijk van belang is uit welk milieu zij komen, of zij nu in een sociale huurwoning of koopwoning wonen, of de ouders een hoger inkomen en/of hogere opleiding hebben en of zij zelf hoger opgeleid zijn of nog studeren.

Sociale niet-daler in Slotervaart – Oostoever

Ik woon nog bij mijn ouders in dezelfde woning waar ik geboren ben. In de nieuwbouwwijk Oostoever bij de Sloterplas, vlakbij metrostation Postjesweg. In een grote koopwoning; een flat met een aparte verdieping die wordt verhuurd met nog een extra verdieping die dient als kantoor en chill plek, genoeg ruimte dus! Nieuw-West is gewoon echt mijn plek, ik ben er opgegroeid en de ontwikkeling hier is echt heel goed. Er wonen veel vrienden van mij dus ik zou hier echt niet weg willen.

R3, vrouw, 22 jaar, Nederlands, thuiswonend, HvA-student.

Sociale niet-daler in Osdorp – De Aker

Ik woon nog bij mijn ouders in De Aker, waar ik ben opgegroeid. Wij wonen in een vrijstaand huis, met oprit en grote tuin. Ik vind het wel een hele relaxte wijk.

Ik woon prettig bij mijn ouders, maar ga wel verhuizen. Mijn vriend heeft een huis gekocht in Wormerveer, wij gaan daar samen settelen. De koop prijs van een rijtjeshuis in Nieuw-West slaat tegenwoordig echt nergens op. De koopwoningen in Nieuw-West kosten bijna 5,5 ton.

R4, vrouw, 22 jaar, Nederlands, thuiswonend, HvA-student.

Over de gewenste woonstappen van onze thuiswoners

Wij hebben slechts twee deelnemers die thuiswonen en nog geen ander woonadres hebben gehad. Beiden zijn studenten die in een koopwoning zijn opgegroeid. De ene gaat, o.a. vanwege de hoge kooprijzen in Nieuw-West, verhuizen naar een koopwoning in de regio. De ander hoopt in Nieuw-West te kunnen blijven.

Helaas hebben wij geen woonportretten van thuiswoners in een sociale huurwoning. Omdat sociale huurwoningen gemiddeld veel kleiner zijn dan koopwoningen is het

thuiswonen daar waarschijnlijk veel minder prettig dan in koopwoningen. En is het thuiswonen daar veel minder een 'vrije keuze'.

Conclusie

Sociale stijgers en sociale niet-dalers gaan vooral naar koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Sociale niet-stijgers zijn op de sociale huursector aangewezen. De perspectieven van deze groepen zijn dus vooral afhankelijk van het aanbod van deze woningmarkt sectoren.

Opvallend uit de woonverhalen: lang niet alle sociale stijgers verdienen bovenmodaal. Met name jonge sociale stijgers en sociale stijgers met structurele gezondheidsproblemen hebben een laag inkomen en zijn op de sociale huursector aangewezen.

Achtergrond: ontwikkeling woningmarkt en beleid

De woningmarktanalyse van de tweejaarlijkse WiA (= Wonen in Amsterdam) onderzoeken laat zien dat sinds 2015, en vooral de laatste jaren, de prijzen in de koop- en vrije huursector snel zijn gestegen (WiA 2019, WiA 2021, WiA 2023). Daardoor kunnen huishoudens met een lager midden inkomen (tussen 1 en 2x modaal) niet of moeilijker aan een woning komen. Hoewel Nieuw-West qua koop- en huurprijzen goedkoper is dan de rest van Amsterdam, wordt het ook hier voor lagere middeninkomens steeds moeilijker zich hier te vestigen. Dat raakt direct aan de mogelijkheden van sociale stijgers in Nieuw-West.

Een andere ontwikkeling die de recente WiA-onderzoeken laten zien is de groei van de vrije huursector. Die groei, meer dan verdubbeld, komt door het omzetten van koopwoningen naar vrije sector huurwoningen en door de nieuwbouw van vrije sector huurwoningen. In Nieuw-West zien wij dit ook terug. Een deel van de vrije sector huurwoningen is in bezit van institutionele beleggers of grote exploitanten die hun huren niet maximaal laten stijgen, waardoor deze (nog) bereikbaar zijn voor lagere middeninkomens. Dit zien we bijvoorbeeld bij de nieuwbouw van Wonam in Overtoomse Veld en nieuwbouw van Vesteda in Osdorp.

Door de Wet Betaalbare Huur, sinds 1 juli 2024 van kracht, vinden veel particuliere beleggers het niet meer interessant om particuliere huurwoningen te exploiteren en verkopen deze. Daardoor zou de vrije huursector weer in omvang afnemen. In de cijfers van 2024 is dit nog niet duidelijk te zien; de cijfers over 2025 zijn er nog niet. In de woonverhalen die wij afgenomen hebben kwamen wij dit niet tegen.

Daarnaast is door deze wet een deel van de vrije huursector gereguleerd. Daardoor is een midden huursector ontstaan, met huren van 900 tot 1200 euro per maand. Deze sector is speciaal bedoeld voor de lagere middeninkomens. Een aantal respondenten huurt in de vrije sector met enigszins gematigde huren. Ook huurt één respondent, een sociale stijger, in de midden huursector. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de positie van sociale stijgers op de woningmarkt.

Huishoudens met een lager dan modaal inkomen zijn vooral op de sociale huursector aangewezen. Deze sector is de laatste tien jaar in Amsterdam sterk ingekrompen (WiA

2019, 2021, 2023). Vooral als aandeel in de gehele woningmarkt, maar ook in absolute aantallen. In Nieuw-West is het percentage ook sterk gedaald, maar is het absolute aantal ongeveer gelijk gebleven. Maar omdat de nieuwbouw van sociale huurwoningen het afgelopen decennium hier grotendeels uit éénkamerwoningen (jongeren- en studentenwoningen) bestond, is het karakter van deze sector veranderd. Omdat het aandeel van de huishoudens met een onder-modaal inkomen niet is gedaald (WiA 2023) is het tekort aan sociale huurwoningen sterk toegenomen. Hierdoor zijn de wachttijden opgelopen.

Sinds 2022 krijgen jongeren met een stadsdeelbinding (de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel gewoond) voorrang bij de toewijzing van nieuwbouw- complexen van jongerenwoningen. Dit verbetert de positie van de jeugd van Nieuw-West; zij hebben zo de mogelijkheid om de eerste stap op de woningmarkt te zetten en om in Nieuw-West te blijven wonen. Begin 2025 is zo het nieuwe jongerencomplex Oportuna van De Key aan de Postjesweg met 25% jongeren uit Nieuw-West ingevuld.

De woonstappen die men zet zijn sterk afhankelijk van inkomen en netwerk. Daarbinnen spelen leeftijd, kennis, omgeving, ondersteuning en binding een grote rol. In de woonverhalen zien wij hoe de respondenten hun keuzemogelijkheden zien en hoe ze - al dan niet weloverwogen - tot hun keuzes komen. Anders uitgedrukt: we zien hoe mensen binnen hun structurele mogelijkheden hun individuele keuzes maken. Deze persoonlijke kant van het zoeken en vinden van een woning komen we slechts bij uitzondering tegen in onderzoek. (Hochstenbach, 2024). In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op hoe de respondenten hun keuzes zien en hoe ze ermee omgegaan zijn.

3. De Woonervaringen

Hoe kijken de mensen die hun woonverhaal aan ons vertelden naar hun woonervaringen? Waarom maakten ze hun woonstappen, wat zien ze als positief, wat als negatief, wat was fijn, wat was pijn? Willen ze in Nieuw-West blijven wonen of juist niet? Waar loopt men tegenaan om de woonambities te realiseren? Staan sociale stijgers hier anders in dan en sociale niet-stijgers? Wij maken een onderscheid tussen bewoners met een hoger inkomen en/of hogere opleiding (hoofdstuk 3.a) en bewoners met een lager inkomen en/of lagere opleiding (hoofdstuk 3.b)

3.a Bewoners met hoger inkomen en/of hogere opleiding

Hieronder vertellen de sociale stijgers en sociale niet-dalers uit Nieuw-West en vestigers in Nieuw-West met een hoger inkomen en/of opleiding hun woonervaring.

Sociale stijger is vertrokken uit Nieuw-West

Maar ik wil graag in Amsterdam naar Nieuw-West terugkeren. De nieuwbouwwoningen in Nieuw-west zijn te klein. Ik heb weinig vertrouwen om iets nieuws te vinden de komende jaren. Mijn ouders willen graag uit Nieuw-West vertrekken.

R1, vrouw, 27 jaar, Marokkaans-Nederlands, alleenstaand, woonconsultant, opgegroeid in een sociale huurwoning in Osdorp-Midden, woont nu in Watergraafsmeer.

Sociale niet-daler, thuiswonend, gaat vertrekken uit Nieuw-West

Helaas ga ik weg uit Amsterdam; maar dat is even niet anders. Ik ga samenwonen met mijn vriend. Mijn vriend heeft een huis gekocht in Wormerveer, wij gaan daar samen settelen. Mijn vriend is zelfstandig loodgieter, hij verdient vrij veel. De koop prijs van een rijtjeshuis in Nieuw-West slaat tegenwoordig echt nergens op. De koopwoningen in Nieuw-West kosten bijna 5,5 ton. Misschien wil ik in de toekomst verhuizen naar Badhoevedorp, omdat het lekker dichtbij Amsterdam en Schiphol is en er zijn super veel goede voorzieningen. Ik zie Badhoevedorp een beetje als Osdorp, maar dan meer Nederlandse etniciteit.

R4, vrouw, 22 jaar, Nederlands, thuiswonend in De Aker, HvA-student.

Sociale niet-daler, met hoger inkomen vertrokken uit Nieuw-West

Ik woon nu in een vrije sector huurwoning in Hoofddorp. In een rijtjeshuis met een tuin van 40 m2. Na mijn ouderlijk huis ging ik bij mijn oma in Amstelveen wonen. Daar vandaan wilde ik graag terug naar Amsterdam, maar dit was niet mogelijk, omdat ik net te veel verdiende voor sociale huur en de vrije sector was te duur. Ik heb een geweldige puberteit gehad in Nieuw-West- veel foute families om mij heen, maar daar genoot ik van en daar heb ik veel van geleerd. Ik mis al het lekkere eten dat je daar op elke hoek kan eten. Ik wilde graag terug naar Nieuw-West, maar nu ik een kind heb is dat niet meer wenselijk. Mijn kleine zit hier op school, dus ik ga nergens heen. Ik zie Nieuw-West niet als een geweldige plek voor een kind om op te groeien. Doordat ik deel uitmaak van de middenklasse heb ik het gevoel dat ik me suf betaal en toch altijd net buiten de regelingen val. Ik betaal de volle mep voor mijn woning, maar heb recht op niks.

R13, vrouw, 40 jaar, Marokkaans-Nederlands, gezin met 1 kind, leerplichtambtenaar, opgegroeid in Nieuw-Sloter.

Mooie verhalen over opgroeien in een koopwoning in Nieuw West

Nieuw-West is gewoon echt mijn plek, ik ben er opgegroeid en de ontwikkeling hier is echt heel goed. Er wonen veel vrienden van mij dus ik zou hier echt niet weg willen.

Nieuw-West rondom de metrostations vind ik het leukst. Iedereen die opgegroeid is in Nieuw West wilt ook wel heel graag blijven in Nieuw West Omdat ze het gewoon supergoed kennen en ook gewoon het eigenlijk een hele fijne buurt vinden.

R3, vrouw, 22 jaar, Nederlands, thuiswonend, HvA-student, sociale niet-daler.

Zeer tevreden met ruime, lichte woning in de vrij sector

Keuken, woonkamer en twee kleine slaapkamertjes, ik mag niet klagen qua oppervlakte. Nee, want het is allemaal gebouwd net tijdens die crisis in 2008. En toen kon alles... Ik heb bijvoorbeeld ook nog kozijnen die zijn van hout, weet je, niet alles van plastic. Ik heb een mooie lichte woning.

R19, vrouw, 44 jaar, Nederlands, zzp-er, alleenstaand met kind, vrije sector Slotervaart Overtoomse Veld, vestiger.

Volop voorzieningen

Er zitten heel veel voorzieningen. En steeds meer eigenlijk over de jaren dat ik hier woon. Er komen er steeds meer cafeetjes, restaurantjes, winkels. Veel sportgelegenheden.

R16, vrouw, 35 jaar, Nederlands, alleenstaand, werkt in financiële sector, huurt in Overtoomse Veld in de vrije sector, vestiger.

Ruime woningen, ook in de sociale huursector

Ik ben opgegroeid in een ruime sociale huurwoning, tegenover het stadspark in Osdorp – Tussenmeer. Heel prettig thuis gewoond, vooral als kind: veel speeltuinen, veel kinderen, ruime keuze in basisscholen (met verschillende visies). De huurhoogte viel tegen, wij kregen geen huurtoeslag omdat mijn vader vroeger te veel verdiende om daarvoor in aanmerking te komen.

R1, vrouw, 27 jaar, Marokkaans-Nederlands, alleenstaand, woonconsultant, opgegroeid in een sociale huurwoning in Osdorp-Midden, woont nu in Watergraafsmeer. **sociale stijger.**

Ruime nieuwbouwwoning in de sociale huursector

Ik woon in een ruime nieuwbouwwoning in Overtoomse Veld Zuid; een sociale huurwoning. Hiervoor woonde ik ook in deze buurt, dit was ook een sociale huurwoning, maar deze moest worden gesloopt. Ik kreeg voorrang om te verhuizen naar mijn volgende woonadres. Dit proces verliep goed. Ik wil graag blijven wonen op de plek waar ik nu woon.

R21, man, 52 jaar, Marokkaans-Nederlands, gezin, uitkering en vrijwilligerswerk, sociale huurwoning in Slotervaart Overtoomse Veld, vestiger

Fijn wonen in een sociale huurwoning in Slotervaart-West

Ik woon al 21 jaar in deze woning. Dit is een sociale huurwoning in Slotervaart West van ongeveer 40-50 vierkante meter, met 2 slaapkamers, een badkamertje en een tafel in de woonkamer die ik vaak gebruik als bureau. Daarnaast heb ik een auto met een goed betaalbare parkeervergunning. Dat is een voordeel van wonen in Nieuw-West.

Ik geniet vooral van de natuur, lekker dichtbij de Sloterplas. In de loop van de jaren zie ik allemaal positieve ontwikkelingen in de buurt, zoals horeca, ontmoetingsplekken als Tante Toorop en groene voorzieningen.

R17, man, 45 jaar, Nederlands, alleenstaand, IT-freelancer, sociale huurwoning in Slotervaart West, sociale huurwoning, vestiger

Tussen toekomstige sloop en inkomensnormen

Ik heb hbo gedaan en werk nu in de bankensector. Mijn ouders waren laagopgeleid.

Ik moet mijn huis uit omdat mijn buurt gesloopt wordt voor nieuwbouw. Maar ik zou mogen terugkeren. Door de verschillende inkomensnormen vanwege de stadsvernieuwing verdien ik straks misschien net te veel en val ik misschien buiten de sociale huur. Dan moet ik naar de middenhuur, wat zo'n 400 – 500 euro meer kost en dan kan ik niet terugkeren naar mijn wijk.

Ik heb het gevoel dat ik niet zelf in de hand heb waar ik moet gaan wonen. Het liefst wil ik kopen, maar dat kan niet vanwege mijn WIA. Wij raken als bewoners van ons sociale huurblok onze fietsenberging kwijt. Daardoor zou ik mijn dure fiets niet meer kwijt kunnen, waardoor er een grotere kans is dat die gestolen wordt.

R8, vrouw, 40 jaar, Surinaams-Nederlands, alleenstaand, werkt in bankensector, maar zit nu in de WIA, sociale huurwoning in de Wildemanbuurt), **sociale stijger**, maar door ziekte laag inkomen

Tussen thuiswonen en moeder verlaten

Ik vind het fijn om bij mijn moeder te wonen. Ik kan niet te veel verdienen omdat we anders niet in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen.

*Vanwege **de kostendelersnorm**.*

*Ik wil op mijzelf wonen. Zoek naar woningen via Woningnet. Mijn voorkeur gaat uit naar Nieuw-West maar zoek naar woningen door heel Amsterdam. Stal zes jaar ingeschreven op Woningnet. Ik vind het moeilijk om mijn moeder te verlaten als ik het huis uit zou gaan, en wil daarom dicht bij haar wonen. Door mijn geloof wil ik niet kopen, behalve als het via **een halalahypotheek** kan.*

Veel mensen uit mijn islamitische omgeving vinden dat.

Ik vind het lang duren voordat ik een woning kan krijgen. Ik hoop dat ik binnen een jaar een huis kan krijgen. Ik weet niet wat ik verder kan doen behalve reageren.

Mijn broers en zus hebben allemaal een goed inkomen en wonen in de vrije huursector.

R7, vrouw, 24 jaar, Marokkaans-Nederlands, weer thuiswonend, werkt en studeert mbo-4; om daarna HvA te doen, **sociale stijger**

Deze groep bestaat uit sociale stijgers en sociale niet-dalers uit Nieuw-West en vestigers in Nieuw-West. De meesten die in een sociale huurwoningen wonen, zowel in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw, beoordelen deze opvallend positief.

Echter, enkelen zijn uit Nieuw-West vertrokken: Een sociale stijger geeft als reden van vertrek uit Nieuw-West de te kleine woningen in Nieuw-West. Daarnaast noemen twee vertrekkers de hoge koopprijzen in Nieuw-West als reden. Ook de behoefte aan een halalahypotheek wordt genoemd. In Hoofdstuk 5.a gaan we dieper in op deze kwesties. En ook een negatieve beoordeling van Nieuw-West als gebied om je kind te laten opgroeien: "ik wil niet dat mijn kind in Nieuw-West opgroeit" (R13)

Ook: de grip kwijt op het proces in de stedelijke vernieuwingswijk, waar respondent woont: “Ik zou mogen terugkeren Misschien verdien ik straks net te veel en val ik misschien buiten de sociale huur.....het liefst wil ik kopen maar dat kan niet vanwege mijn WIA-uitkering” (R8).

3.b Sociale niet-stijgers = bewoners met een lager inkomen en/ of lagere opleiding in stedelijke vernieuwingsbuurten

Hieronder vertellen de sociale stijgers en sociale niet-stijgers die in de stedelijke vernieuwingsbuurten van Nieuw-West wonen hun woonervaring.

Veel bewoners met een laag en middeninkomen in Nieuw-West wonen in “stedelijke vernieuwingsbuurten”, buurten met veel sociale huurwoningen in eigendom bij woningcorporaties. Vaak willen zij in hun buurt blijven wonen. (O&S 2023 – Passend wonen)

De stedelijke vernieuwing van Nieuw-West is rond 2000 gestart, maar een aantal van de buurten die toen aangepakt zouden worden, zijn nog steeds niet opgeknapt of gesloopt. Dat zorgt voor veel frustratie, onzekerheid en pijn bij betrokkenen.

Een van de onderwerpen die bij sloop-nieuwbouw en ingrijpende renovatie het meest aan de orde komen is de **Terugkeergarantie**; sommige woningcorporaties geven die wel, andere niet. In het Nationaal Programma Samen Nieuw-West staat als een van de actielijnen: “Iedereen die wil terugkeren naar een passende woning in de buurt kan terugkeren.” (Actielijnen bij domein Wonen en Leefomgeving, in het Nationaal Programma Samen Nieuw-West 2022) Voorzitter van het opgaveteam Wonen en Leefomgeving is Anne Wilbers, bestuursvoorzitter van Stadgenoot, de corporatie die in de Confuciusbuurt geen recht op terugkeer geeft. Zie verder hoofdstuk 5b.

Geen recht op terugkeer

Mijn ouders' woning wordt gesloopt, maar ze mogen niet terugkomen. Ze hebben lang gewacht op de sloop, want hun woning was altijd in slechte staat, dus ze hadden het verdiend om in een goede woning te wonen. Ik vind dat mijn ouders automatisch recht moeten hebben op terugkeer in een nieuwbouwwoning op de plek van een sloopwoning. Dat recht hebben ze niet.

R10. Vrouw, 28 jaar, Turks-Nederlands, Zorgmedewerker, huurt zelf in Nieuw-West in de Vrije Sector; helpt haar ouders in de Confuciusbuurt omdat hun woning gesloopt gaat worden

Naar nieuwbouw sociale huur met wantrouwen en het niet snappen

“Mijn oude woning wordt nu gesloopt. Ik zit nu in een wisselwoning op de Lelylaan. Ik heb recht op terugkeer in mijn oude straat, want ik heb urgentie. Ik weet niet hoeveel slaapkamers er in mijn nieuwe woning zullen zijn. Ik heb wel een plattegrond thuis liggen, maar daar begrijpt ik niets van. Ik heb urgentie maar geen bewijs dat ik mag terugkeren. De mevrouw van de woningcorporatie kijkt op de computer, zei, je bent hier in het systeem met die mensen. Maar ik heb niks, ik heb geen papier, niks.”

R18, Vrouw, 42 jaar, Marokkaans-Nederlands, weduwe met 7 kinderen, huisvrouw, uitkering, woont in sociale huurwoning in Overtoomse Veld.

Wanhoop en wantrouwen

“Ik word misschien dakloos. Ik woon bij mijn ouders in een sociale huurwoning, maar de woning gaat gesloopt worden en mijn ouders gaan naar een seniorenwoning. Ik moet nu gedwongen op zoek naar een woning. Ik word geholpen door de woningcorporatie, maar die bieden alleen woningen aan die niet aansluiten bij mijn wensen.”

R14, Vrouw, 30 jaar, Marokkaans-Nederlands, epilepsie, uitkering, doet vrijwilligerswerk in Nieuw-West, woont bij haar ouders in sociale huurwoning, Kolenkitbuurt (is niet Nieuw-West).

Meer dan 10 jaar in onzekerheid over sloop

“Ik heb eigenlijk wel spijt dat ik in 2013 die woning direct geaccepteerd heb, want de woningcorporatie heeft mij toen beloofd om de woning over 10 jaar te slopen.

Ik zit met de problemen van mijn woning, en niet alleen ik, ook de rest van mijn straat en in de hele buurt. We hebben te maken met achterstallig onderhoud, tocht, vocht, en schimmelproblematiek. Ik was eerst voor sloop maar sinds het zien van de film Verkrotte Droom, ben ik daar minder zeker van. Deze woningen zijn wel aan sloop toe, maar ik wil alleen sloop als de bewoners terugkeergarantie hebben. Dat ik gewoon gezond en veilig met zijn kinderen verder kan leven.”

R20, Man, 42 jaar, Turks-Nederlands, gezin met 2 kinderen, na goede baan nu MS en uitkering, sociale huur in Sloterveer-Noord. Actief in bewonerscommissie. Sociale Stijger, maar door ziekte laag inkomen.

Geen onderhoud en te hoge huur

“In de dertig jaar dat ik er woon, heeft mijn huisbaas nooit vanzelf oude spullen vervangen in het huis. Mijn oude woning wordt nu gesloopt, ik zit nu op een wisselwoning. Na heel veel jaren strijd kunnen wij straks terugkeren in de nieuwbouw in onze oude straat. Maar de huur is te hoog en moet omlaag.”

R6, vrouw, 50 jaar, Turks-Nederlands, gescheiden, kinderen huis uit, aanvankelijk werkloos met uitkering, sociale huurwoning in Overtoomse Veld. Actief in buurthuis; sinds zomer 2025 aldaar een baan.

Lang wachten, onzekerheid en slechte woning

“De plannen voor onze buurt lopen al sinds 2011. Het is heel frustrerend voor mij en voor de bewoners dat wij zo lang moeten wachten op een besluit. Ik vind het ook verwarrend wat de plannen zijn, bijvoorbeeld kreeg de buurt twee jaar geleden een brief dat ze zouden gaan renoveren en moesten bewoners kijken waar ze dan tijdelijk zouden moeten gaan wonen. Maar dat is later helemaal niet voortgezet. Ik denk wat me net zo even binnenschiet, is dat ik het gewoon heel jammer vind dat de mensen toch een beetje aan het lijntje worden gehouden. Allemaal bij de meetings wordt eigenlijk alleen maar hetzelfde verteld. Steeds dezelfde herhaling, herhaling, herhaling, en er worden gewoon geen echte concrete plannen gemaakt. Want wat ik nu afgelopen keer hebben gehoord, heb ik al zoveel keren gehoord. Er komt niks nieuws bij en de woningen verslechteren. De woningen gaan echt achteruit, Mijn woning brokkelt van binnen gewoon echt af.”

R9, vrouw, 40 jaar, Surinaams-Nederlands, gescheiden met meerdere kinderen, had eigen bedrijf, nu zzp-er, sociale huurwoning in de Wildemanbuurt.

Bewoners met een lager inkomen en/of lagere opleiding in stedelijke vernieuwingsbuurten kijken overwegend negatief naar hun woonsituatie. Dat is voor een groot deel een gevolg van de vertraging die de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West heeft opgelopen waardoor bewoners veel langer in slechte woningen moeten wonen en de onzekerheid over hoe de aanpak nu verder gaat. Bewoners ervaren dat zij geen grip meer hebben op hun woonsituatie, verkeren in onzekerheid, begrijpen niet meer wat er gebeurt. Wanhoop en wantrouwen zijn het resultaat. Armoede, de taal niet machtig zijn en niet met internet overweg kunnen spelen hierin ook een (grote) rol.

De vertraging van de stedelijke vernieuwing heeft als directe oorzaak de financiële crisis van 2008. Terwijl de nieuwbouw van koop- en vrije sectorhuurwoningen na 2011 weer snel op gang kwam (De Hoog en De Wit, 2023) stopt de sloop-nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen sindsdien en beleven bewoners dit alsof men achtergelaten is. Zie verder hoofdstuk 5.b.

Conclusie

Tussen de woonportretten zien we een groot verschil in tevredenheid. Over het algemeen zien we een vrij grote tevredenheid, niet alleen bij bewoners met een bovenmodaal inkomen, maar ook onder huurders van oude en nieuwe sociale huurwoningen. Met enkele portretten die een negatiever beeld schetsen.

Negatief is men over de kansen om in Nieuw-West te kunnen blijven wonen, met name onder jonge bewoners die vanuit het ouderlijk huis naar buiten Nieuw-West moeten verhuizen, omdat ze hier geen betaalbare, passende woning kunnen vinden; de respondenten R1 en R4. **Negatief zijn ook de bewoners die in de stedelijke vernieuwingsbuurten wonen, waar de aanpak nog moet beginnen.** Men voelt zich achtergesteld, onzeker tot wanhopig aan toe.

Wij vatten dit verschil samen in de ongelijkheid tussen **Superwest**; het boek uit 2022 waarin de successen van de stedelijke vernieuwing vanaf 2000 beschreven worden en het **Drama van Nieuw-West**, dat staat voor de buurten waarin al vanaf 2000 de vernieuwing is aangekondigd, maar nog steeds niet gerealiseerd is.

Wat uit de woonportretten opvalt is dat *de verdeling sociale stijger – sociale niet-stijger niet helemaal samenvalt met het succes of het drama*. Ook sociale stijgers zijn soms onderdeel van het drama, ook sociale huurders zijn soms onderdeel van het succes.

4. Actief, betrokken en binding met de buurt

Wij hebben alle deelnemers gevraagd om ook iets te vertellen over hun betrokkenheid bij hun buurt. Vanuit de gedachte dat bewoners die in Nieuw-West zijn opgegroeid en hier zijn blijven wonen, zich meer bij hun buurt betrokken voelen en zich hiervoor meer zullen inzetten. Waarbij sociale stijgers, door hun opleiding en inkomen, wellicht een grotere inzet zullen laten zien. In het vervolg op dit werkpakket, ook binnen het grotere project 'Stijgers en Blijvers in Nieuw-West' van het Kenniscentrum Ongelijkheid, wordt onderzocht hoe de inzet van sociale stijgers op enkele terreinen van zorg en samenleven gestimuleerd kan worden.

Wij maken een onderscheid tussen

Actief zijn; gaat om daadwerkelijke inzet en verantwoordelijkheid nemen.

Betrokkenheid is meer dan gevoel; volgen wat er gebeurt, mensen kennen, contacten hebben en onderhouden, op bezoek gaan. Is dus in zekere zin ook actief, want is meedoen en daardoor mede vormgeven. Maar geen taken en verantwoordelijkheid op zich nemen.

Binding is een gevoel. (PBL 2023, Platform 31 en Movisie, 2015)

Wij hebben de respondenten, en dan vooral de stijgers, expliciet gevraagd om hierover iets te vertellen.

Actief zijn

Veel van de respondenten zijn maatschappelijk actief in Nieuw-West: zij zetten zich actief, praktisch in voor sociale doelen. Wellicht zijn mensen die maatschappelijk actief zijn eerder bereid om hun woonverhaal te vertellen. Ook kan de manier waarop wij respondenten geworven hebben, zoals in buurthuizen, hier een rol in spelen.

Actief in voetbalclub

Ik ben actief geweest bij een voetbalclub; ben daar nu adviseur van het bestuur.

R5, man, 51 jaar, Marokkaans-Nederlands, gezin met kinderen, werkt bij de overheid, opgegroeid in Slotermeer, Noordzijde Sloterplas, **sociale stijger**.

Actief in de lokale politiek

Ik ga mij volgend jaar verkiesbaar stellen voor de stadsdeelraad.

R15, man, 31 jaar, Marokkaans-Nederlands, alleenstaand, werkt bij de overheid, opgegroeid in Nieuw-Sloten, **sociale stijger**.

Actief ik een bewonerscommissie

“Nou, ik ben lid van de bewonerscommissie, maar met de bewoners heb ik niet zoveel contact meer. Omdat ze niet willen dat ik... Ja, ze zijn gewoon teruggetrokken. Ze hebben geen vertrouwen meer. Ze hebben geen vertrouwen meer dat eigenaar, dus de woningcorporatie nog iets voor ons kan betekenen.”

R20, Man, 42 jaar, Turks-Nederlands, gezin met 2 kinderen, na goede baan nu MS en uitkering, sociale huur in Slotermeer-Noord. Actief in bewonerscommissie. **Sociale Stijger**, maar door ziekte laag inkomen.

Actief in Stadsboerderij Osdorp

Er zitten heel veel voorzieningen. En steeds meer eigenlijk over de jaren dat ik hier woon. Er komen er steeds meer cafeetjes, restaurantjes, winkels. Je kan alles wat je nodig hebt. Veel sportgelegenheden. Dus dat is misschien een beetje de manier om te verbinden met de buurt. Ik ben actief in de Stadsboerderij in Osdorp.

R16, vrouw, 35 jaar, Nederlands, alleenstaand, werkt in financiële sector, huurt in Overtoomse Veld in de vrije sector. **Sociale niet-daler**.

Actief als mantelzorger

Ik heb mantelzorg gedaan voor mijn zieke vader. Na de dood van mijn vader, ben ik bij mijn moeder ingetrokken.

R7, vrouw, 24 jaar, Marokkaans-Nederlands, weer thuiswonend, werkt en studeert mbo-4; om daarna HvA te doen, **sociale stijger**

Onderstaand verhaal tekenden wij op in de wachtkamer van een woonsprekkuur:

Is actief zijn voor de ouders ook een vorm van ‘mantelzorg’?

Mijn ouders' woning wordt gesloopt, maar ze mogen niet terugkomen. Ze hebben lang gewacht op de sloop, want hun woning was altijd in slechte staat, dus ze hadden het verdiend om in een goede woning te wonen. Ik vind dat mijn ouders automatisch recht moeten hebben op terugkeer in een nieuwbouwwoning op de plek van een sloopwoning. Dat recht hebben ze niet. Mijn ouders moeten nu zelf op het internet naar een woning gaan zoeken, wat voor hen onmogelijk is.

R10. Vrouw, 28 jaar, Turks-Nederlands, Zorgmedewerker, huurt zelf in Nieuw-West in de Vrije Sector; helpt haar ouders in de Confuciusbuurt omdat hun woning gesloopt gaat worden. Vader heeft gestudeerd maar is afgekeurd.

Actief in vrouwennetwerk

Ik doe ook, naast mijn werk, doe ik ook vrijwillig werk. Ook met vrouwen, zeg maar.

Met voorlichting. Onder andere in buurthuis de Honingraat. Dus dan komen we wel veel in contact met andere bewoners. Wij doen twee dagen in de week ontbijt voor vrouwen

Eén keer in de Honingraat en één keer in een ander buurthuis. De Gansjes. Maar zo komen wij in contact met andere vrouwen. Dan hoor je ook problemen van andere vrouwen.

En dan komen ook bijvoorbeeld mensen vanuit, zoals vandaag hadden wij iemand van het Nationale Programma. Ik zou een bewonerscommissie gaan starten, alleen ja, ik ben niet zo ver gekomen met vrouwen.

R22, vrouw, 42 jaar, Marokkaans-Nederlands 1^e generatie, gezin met 4 kinderen, kassa medewerker, sociale huurwoning Plein 40-45 Slotermeer Noord

Actief in sociaal café

Ik heb een aantal jaar geleden een cafétje geopend genaamd Tante Toorop, onbewust is dit uitgegroeid tot meer dan een cafétje. Tante Toorop is een ontmoetingsplek met verschillende initiatieven die op verschillende manieren impact maken op Nieuw-West en haar bewoners.

Tante Toorop was vroeger open van 10 tot 1 uur 's nachts, zeven dagen per week, maar dat is tegenwoordig niet meer zo. Het werd te veel, dus is het ook een jaartje dicht geweest. Daarna een samenwerking aangegaan met wat mensen om te helpen. Ik beheer ook de stadskas en de vijftieng moestuinen tegenover Tante Toorop. De raamkozijnen zijn gemaakt van kozijnen uit oude woningen in de buurt. De stadskassen zijn circulair, de fundering hiervan is van de oude garageboxen. Ik zal niet eeuwig voor Tante Toorop blijven werken, dus zoek ik iemand om het op een dag over te nemen.

R19, vrouw, 44 jaar, Nederlands, alleenstaande moeder met 1 kind, dubbele zzp-baan, huurt in de vrije sector in Slotervaart – Overtoomse Veld

Betrokken: netwerk, bezoek, deelname, winkelen, etc.

Verhalen over familiebezoek, moskeebezoek, in het weekend naar de markt, bezoek van speciaalzaken, afspreken met vrienden en kennissen komen in de meeste woonportretten zijdelings, maar niet echt duidelijk aan de orde. Het is “de gewone manier van leven”.

Naar buurtbijeenkomsten

Ik ga naar de bijeenkomsten over de sloop en nieuwbouw van de Wildemanbuurt. Heb contact met de commissie over de problemen waar ik tegenaan loop met de nieuwbouw. Ben heel benieuwd naar jullie aanbevelingen aan de wethouder.

R8, vrouw, 40 jaar, Surinaams-Nederlands, alleenstaand, werkt in bankensector, maar zit nu in de WiA, sociale huurwoning in de Wildemanbuurt), **sociale stijger**, maar door ziekte laag inkomen

Naar Tante Toorop

Ik heb les gegeven in Nieuw West (Slotermeer). Ik ken de dame van Tante Toorop, want zij was mijn vorige buurtvrouw in het huurhuis in Overtoomse veld waar ik eerst woonde. Ik bezoek wel Tante Toorop, ze hebben daar dan buurt eten. Maar heb er geen rol of zo. Ik ga altijd naar Patrick's Gym. Patrick's Bosje. Die is toen uitgegroeid en die is wat groter geworden. Achter de Lidl, bij het August Allebeplein. En die hebben daar nu ook een koffietentje gehost. En zo heb ik iemand die komt bij mij eens in de zoveel tijd het huis schoonmaken. Dat is dan weer een vriendin van mijn oude buurvrouw. Marokkaanse vrouw Dus in die zin heb je persoonlijk netwerk in de buurt. Ja. Leuk. Ik maak af en toe gebruik van de wasserette. En daar komen de pakjes. En die man helpt af en toe met mijn kleren naaien. En ik ken zijn sociale situatie. En er was een overval in zijn zaak. Er is een crowdfunding door een van de kinderen van ons in de wijk opgezet. Voor speciaalzaken ga ik eerder naar de Jan Evertsenstraat. Ik ben positief over Nieuw West.

R24, vrouw, 36 jaar, Nederlands, alleenstaand, docent, koopwoning in Slotervaart – Overtoomse Veld

Naar de markt

Ik heb ervoor gekozen om in Nieuw-West te gaan wonen door de cultuur en gemeenschappelijkheid in het stadsdeel. Ik ga graag in de Slotterplas zwemmen, en kom graag op het Osdorpplein en Plein 40/45. Geniet van de lekkere goedkope broodjes in Nieuw-West.

R19, vrouw, 44 jaar, Nederlands, zzp-er, alleenstaand met kind, vrije sector Slotervaart Overtoomse Veld, vestiger

Binding: gevoel, emotie

Hier gaat het niet om actief zijn voor de buurt in praktische zin, maar om het gevoel van verbondenheid.

Ik heb wel een emotionele binding met Nieuw Sloten: Als ik terug naar huis in West rijd, rij ik wel voor de grap een stuk om.... Neem ik een afslag eerder om door Nieuw Sloten te rijden, om even die gekke rotonde te zien, langs het Belgiëplein te rijden, de buurt weer even te zien.....

R23, man, 30 jaar, Nederlands, samenwonend, muzikant, opgegroeid in Nieuw-Sloten, geen sociale stijger.

Nieuw-West is gewoon echt mijn plek, ik ben er opgegroeid en de ontwikkeling hier is echt heel goed. Er wonen veel vrienden van mij dus ik zou hier echt niet weg willen.

Nieuw-West- rondom de metrostations vind ik het leukst.

Ik wil in Nieuw-West blijven, ook graag in de buurt waar ik nu woont (Postjesweg), Sloterdijk zou ook top zijn. Ik wil niet in Osdorp wonen, Slotermeer trekt mij ook niet aan, Plein 40-45 ook niet. Vanwege het veiligheidsgevoel en de bereikbaarheid. Ik heb een eerste bezichtiging gehad via Woningnet bij een appartement in Sloterdijk, maar helaas niet geworden.

De buurt was vroeger best wel ghetto, maar dat is niet meer zo, eerst liep ik daar liever niet in me eentje. Maar dit is veranderd doordat er veel nieuwe dure koopwoningen staan, waardoor er minder groepen rondhangen.

R3, vrouw, 22 jaar, Nederlands, thuiswonend, HvA-student, geen sociale stijger

Ik voel mij vooral verbonden met mijn eigen buurt, en minder met de rest van Nieuw-West.

R20, Man, 42 jaar, Turks-Nederlands, gezin met 2 kinderen, na goede baan nu MS en uitkering, sociale huur in Slotermeer-Noord. Actief in bewonerscommissie. **Sociale Stijger**, maar door ziekte laag inkomen.

Conclusie

Veel van de respondenten voelen zich verbonden met Nieuw-West, zijn actief, zijn betrokken bij Nieuw-West, zijn trots op Nieuw-West, voelen zich er thuis.

Zijn sociale stijgers vaker actief dan sociale blijvers? Daar valt op grond van deze respondenten niets over te zeggen want dit is geen representatieve steekproef. Omdat sociale stijgers, door hun opleiding en/of inkomen, over het algemeen meer “sociaal en cultureel kapitaal” (netwerken, contacten, ingangen, kennis, weten hoe je iets moet presenteren, gedragscodes, woorden en omgangsvormen) dan “sociale niet-stijgers” zullen meebrengen kan hun deelname van extra waarde zijn voor een sociale activiteit of bewonersinitiatief.

Daarnaast zullen **sociale stijgers die in de buurt zijn blijven wonen** meer ‘sociale niet-stijgers’ kennen, meer met hen omgaan en door hen vertrouwd worden.

Wij hebben echter vanuit de woonportretten weinig voorbeelden van de extra inzet van sociale stijgers, noch van de band met de ‘sociale niet-stijgers’ in hun buurt.

Beide groepen elkaar op buurtplekken als Tante Toorop en Ru Pare.

Door de werving van deelnemers in onder meer buurtcentra zal het aandeel bewoners dat actief is in dit onderzoek waarschijnlijk groter zijn dan in werkelijkheid.

Wonen is meer dan huisvesting; ook de inzet voor en betrokkenheid bij de buurt, het thuis voelen in de buurt, de (on-)tevredenheid met de omgeving en de voorzieningen spelen een grote rol bij het beoordelen van de woonsituatie.

In de vervolgonderzoeken van ‘Stijgers en Blijvers in Nieuw-West’ wordt gekeken in hoeverre **Sociale Stijgers die zijn opgegroeid in Nieuw-West** een rol spelen in informele sociale netwerken, en dan speciaal de informele zorg en het samenleven in complexen met veel sociale huurwoningen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat zij de buurt goed kennen, hier een groot netwerk hebben en de skills (sociaal, cultureel, economisch kapitaal) hebben om hierin een belangrijke rol te spelen. Belangrijkste vragen in deze vervolgonderzoeken zijn: Kunnen zij het sociaal gedrag in een wijk beïnvloeden? (Wilson, 1987). Kunnen zij het ‘cement van de samenleving in Nieuw-West’ zijn, en hoe kan dit gestimuleerd en gefaciliteerd worden?

5. Woonverhalen: Tussen Superwest en het Drama van Nieuw-West

Uit de woonverhalen van de respondenten kwam het succes en het drama van Nieuw-West naar voren. Wat opviel is dat *de verdeling sociale stijger – sociale niet-stijger niet helemaal samenvalt met het succes of het drama*. Ook sociale stijgers zijn soms onderdeel van het drama, ook sociale huurders zijn soms onderdeel van het succes. Omdat dit onderzoek geëntameerd is door het Kenniscentrum Ongelijkheid, en hier duidelijk sprake is van ongelijkheid, gaan wij hier wat nader op in.

Het succes van Nieuw-West wordt beschreven en gedocumenteerd in het boek Superwest (De Hoog en De Wit 2022). In Nieuw-West zijn tussen 2000 en 2021 25.312 woningen nieuwgebouwd, gerenoveerd of tot woning getransformeerd. Nergens in Nederland werden zoveel woningen gebouwd, alleen in de Utrechtse VINEX-wijk Leidsche Rijn werden in dezelfde periode een vergelijkbaar aantal woningen opgeleverd. De stedelijke vernieuwing van Nieuw-West, die in 2000 is gestart, is een enorm succes: Nieuw-West is Superwest, zo wordt in het boek geconcludeerd.

De vernieuwing van de buurten die in 2000 als fase 1 en fase 2 werden aangeduid (Slotervaart Overtoomse Veld Noord en Zuid, Geuzenveld Midden, Osdorp Zuidwest kwadrant, Slotervaart Delftlandplein, Slotervaart Staalmanplein) zijn nagenoeg afgerond. Van de ontwikkeling van de fase 3 buurten werd in de vastgoedcrisis vooralsnog afgezien. De daadwerkelijke vernieuwing moet hier nog beginnen. Dit betreft de zogenaamde Röellbuurten (Couperusbuurt, Confusiusbuurt, Dichtersbuurt en Van Deysselbuurt) in Slotermeer en de Wildemanbuurt in Osdorp (De Hoog en De Wit , p.18).

De nieuwbouw bestond voor het grootste deel uit koop- en vrije sectorhuurwoningen; waaronder enkele architectonische hoogstandjes zoals Oklahoma in Osdorp en West Beach in Slotervaart. Er werden ongeveer net zoveel nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd als er gesloopt werden; ruim 5000 woningen. Daardoor bleef het aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk. Het aandeel sociale huurwoningen daalde van 65% in 2000 naar 49% in 2021 (De Hoog en De Wit, p. 20). De gesloopte sociale huurwoningen waren echter voornamelijk gezinswoningen en de nieuwbouw bestond voor het overgrote deel uit éénkamer-jongerenwoningen met een tijdelijk contract voor de huurder (o.a. Little Manhattan bij station Lelylaan, Lieven in Slotervaart-Zuid). 15% Van de sociale huursector in Nieuw-West bestond in 2021 uit dit type woningen. (De Hoog en De Wit, p.22)

Veel van onze respondenten zijn zeer tevreden over hun woonsituatie. Ze hebben mooie verhalen over opgroeien in Nieuw West, ruime woningen, ook in de sociale huursector. Er zijn volop voorzieningen, zowel specifieke voor met name Turken en Marokkanen, maar ook voor bredere doelgroepen. Er is volop ruimte en groen.

Vanaf eind jaren '80 zijn in Nieuw-West wijken met vooral koopwoningen (Nieuw-Sloten en De Aker, De Eendracht, Park Haagseweg) gebouwd. In de stedelijke vernieuwing vanaf 2000 zijn vooral gemengde wijken gerealiseerd, met voor meer dan de helft koop en vrije sector huur. Bewoners van Nieuw-West met een boven modaal inkomen, waaronder sociale stijgers, konden de afgelopen decennia tot zeer recent, in Nieuw-West een woning kopen. Nieuw-West wist op die manier een deel van haar beter verdienende inwoners vast te houden (Heydra, 2010). Daarnaast wist men met speciale regelingen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in o.a. Geuzenveld Troelstralaan en Slotervaart Schipluidenlaan en vrije kavels voor buurtbewoners in o.a. Osdorp (Respondent 5) Nieuw-West-bewoners met hogere- of middeninkomens vast te houden.

Tegenover dit succesverhaal kwamen we veel verhalen over grootschalig achterstallig onderhoud, jarenlange onzekerheid over sloop en hoge woonlasten tegen. Wij noemen dit “Het Drama van Nieuw-West”.

Het “Drama van Nieuw-West” wordt door twee Dagelijks Bestuurders van Stadsdeel Nieuw-West als volgt omschreven:

“Wijken die rond 2005 opgeknapt zouden worden, vanwege groot achterstallig onderhoud, tocht- en schimmelproblematiek en energiearmoede zijn 20 jaar later nog niet aangepakt. In Nieuw-West zijn mensen druk bezig met rondkomen, of ze hebben überhaupt weinig vertrouwen in het idee dat de gemeente iets voor hen doet. Dat gebrek aan vertrouwen heeft te maken met beloftes uit het verleden die niet zijn nagekomen”. Aldus Dagelijks Bestuurder Sandra Doevendans. (Ingen-Housz, 2025)

“Het nieuwe beleid (het Nationaal Programma Samen Nieuw West – jd) is een erkenning dat er lang de andere kant op ongelijk is geïnvesteerd”, aldus Stadsdeelvoorzitter Nieuw-West Emre Ünver” (Ingen-Housz, 2025).

De aanpak van de problemen van Nieuw-West, waar de stedelijke vernieuwing primair voor bedoeld was, heeft in sommige delen van Nieuw-West een vertraging van 20 jaar opgelopen waardoor bewoners van deze wijken in grote problemen zijn gekomen. En nu de aanpak dan eindelijk gaat plaats vinden mogen bewoners in sommige buurten niet terugkeren in de nieuwbouw maar moeten hun buurt verlaten. Dit alles doet de ongelijkheid verder toenemen: **Superwest** voor de kopers en sociale stijgers en een deel van de sociale huurders; **het Drama van Nieuw-West** voor een ander deel van de sociale huurders. Het verhaal van Super Nieuw-West en Drama Nieuw-West sluit ten dele aan op de gevonden hoofdpatronen van exclusionary displacement en displacement pressure.

Voor wie is de stedelijke vernieuwing?

Als men geen recht op terugkeer heeft, voor wie wordt de wijk dan opgeknapt? In tegenstelling tot de woningcorporaties De Key en Rochdale geeft woningcorporatie Stadgenoot, die een groot aantal woningen gaat slopen in de Confuciusbuurt (één van de drie Röellbuurten) in Nieuw-West, de betrokken bewoners geen ‘recht op terugkeer’. Door het aantal en type sociale huurwoningen (vooral klein) dat teruggebouwd gaat worden, past dit niet, zegt Stadgenoot. De nieuwbouw moet - van rijk en gemeente - ‘passend’ toegewezen worden, dus kan de woningbouwvereniging grotere gezinnen nauwelijks plaatsen en kunnen/mogen die dus deels niet terugkeren.

Sociale huurwoningen boven de 40 m² en helemaal boven de 60 m² zijn door de huidige financiële systematiek alleen met enorme verliezen te bouwen; terwijl deze woningen juist nodig zijn voor een flink deel van de bewoners hier. Er zullen dus financiële middelen moeten komen om meer grotere sociale huurwoningen te bouwen

Strikt juridisch hebben bewoners geen 'Recht op Terugkeer'. Formeel hebben zij alleen recht op herhuisvesting in Amsterdam en omstreken, die ze - met een stadsvernieuwingsurgentie -in principe zelf moeten regelen.

Om recht op terugkeer goed te realiseren moet er eigenlijk eerst een hoeveelheid nieuwbouwwoningen opgeleverd worden. Daarmee kan een verhuisstroom op gang gebracht worden. Dat zal dan grote invloed hebben op het tempo van renovatie en sloop.

Studenten bieden als "Verhuismaatje" in de Confuciusbuurt ondersteuning bij het zoeken via Woningnet. Maar ook zij worden door de bewoners, na alle ervaring van de afgelopen twee decennia, sterk gewantrouwd. Eerste generatie migranten en kwetsbare groepen – een belangrijk deel van de huurders – lopen zo vast en worden wanhopig. In hun beleving en ook van hun kinderen en omgeving **dreigen zij op straat gezet te worden**. Zo groeit de frustratie van bewoners en vraagt men zich af voor wie de wijk eigenlijk aangepakt wordt.

Zoals we in hoofdstuk 3 zagen zijn sociale stijgers soms onderdeel van het drama en sociale huurders zijn soms onderdeel van het succes.

Wat is de oorzaak van het Drama?

➤ Direct gevolg van de financiële crisis van 2008 en de Rijksmaatregelen van 2015

Door de financiële crisis van 2008 kwam de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West deels stil te liggen. Met name de onderdelen waar geld bij moest, zoals renovatie en sociale huurwoningen. De nieuwbouwstroom van koopwoningen bleef, behalve in 2011 en 2012, redelijk op gang (De Hoog en De Wit, p.17).

In 2015, na de financiële crisis, kregen de woningcorporaties een hele reeks maatregelen van het Rijk opgelegd (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, afstoten commerciële activiteiten, etc.) waardoor zij weinig meer konden ondernemen. Daardoor bleef de verdere aanpak van het sociale deel van de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West uit. Met grote, zeer negatieve gevolgen voor de bewoners. Pas recent, met het erkennen van de wooncrisis, krijgen woningcorporaties wat meer ruimte en komt de aanpak weer op gang.

➤ Het gevolg van Achterstelling?

In Nieuw-West heerst bij veel mensen het idee dat dit stadsdeel wordt achtergesteld. Zo kregen wij te horen dat de nieuwe trams pas veel later naar Nieuw-West gingen rijden, dat hier het zelf scannen in de supermarkten veel later werd ingevoerd en meer van dergelijke triviale 'voorbeelden'.

Maar bij een gelijke verdeling van middelen over de stad en de verschillende sectoren

komen degenen met de grootste achterstanden en de minste kansen steeds verder achterop. In die zin heeft Nieuw-West, met haar achterstanden en problemen, wel degelijk nadeel van de manier van werken die tot nu toe gebruikelijk was. Daarom zegt stadsdeelvoorzitter Emre Ünver: “tot nu toe was het ongelijk investeren” (Ingen-Housz, 2025).

Er werd niet in Nieuw-West geïnvesteerd en wat er wel werd geïnvesteerd was primair voor de mensen met de hogere inkomens. Nu is het bestuurlijke motto: “ongelijk investeren voor gelijke kansen” om daarmee de achterstelling weg te werken.

➤ **Het gevolg van de stedelijke vernieuwing, van Superwest?**

De stedelijke vernieuwing in Nieuw-West van de afgelopen 25 jaar heeft geleid tot gemengde buurten en daardoor een veel groter koopwoningenbestand. Na 2008 werd de aanpak van wijken met slechte (sociale huur-) woningen gestopt.

Aanvankelijk, in 2000, was de inzet van de stedelijke vernieuwing “het aantrekken van kapitaalkrachtige groepen van buiten het stadsdeel”, maar dit werd al snel vervangen door de inzet voor het vasthouden van beter verdienende inwoners, en daarmee sociale stijgers, in het stadsdeel. Om zo ook de concentratie van kansarme groepen te verminderen en de sociale cohesie te vergroten (VROM-Raad 2006, Heydra 2010).

De stedelijke vernieuwing hinkt daarmee op 2 gedachten: meer beter verdienende inwoners vasthouden en aantrekken en tegelijkertijd kansarme groepen ‘helpen’ door hun concentratie en aandeel te verminderen (in opgeknapte woningen) en hen via sociale cohesie verdere vooruitgang te bieden.

Daarmee lijkt de **sociale inzet**, namelijk vooruitgang voor de armere helft van de bevolking in de betreffende wijken, nogal beperkt en indirect. Vermindering van hun concentratie en een menging met andere inkomensgroepen moet tot hun vooruitgang leiden in de “gemengde wijk”.

Vooruitgang betekent voor veel ‘oorspronkelijke bewoners” dus (vrijwillig, noodzakelijk, gedwongen) vertrek uit hun buurt naar elders; of zij er zo op vooruitgaan is nog maar de vraag. Degenen die in de buurt kunnen blijven gaan erop vooruit omdat de sociale huurwoningen worden gerenoveerd of nieuw gebouwd en omdat zij nu kunnen omgaan met rijkere bewoners, waaraan zij zich kunnen optrekken (rolmodel, contacten netwerk, etc.). Uit alle studies en onderzoeken blijkt echter dat de verschillende bevolkingsgroepen in gemengde wijken niet of nauwelijks met elkaar omgaan; met leeft langs elkaar heen (Platform 31, 2025 en Nio, 2022, p. 30). Wel zien ook uitzonderingen hierop, zoals in ‘sociaal buurtcafé’ Tante Toorop in Slotervaart.

Om alsnog het contact tussen de meer succesvolle bewoners en de armere bewoners tot stand te brengen moeten er verschillende sociale programma’s, “community builders” en sociale ontmoetingsplekken komen waardoor gemengde wijken alsnog tot vooruitgang voor de armere helft van de bevolking gaan leiden (Platform 31, 2024).

Ondertussen rolt de gekte op de Amsterdamse woningmarkt steeds meer Nieuw-West binnen, met onder meer high end appartementen in de Residence Republiek, pal naast het Calvijn College; op het Andreasplein Slotervaart; een huurappartement voor 4.950 euro/maand op het Koningin Wilhelminaplein (Funda 2025); appartementen van boven de miljoen euro op Sloterdijk. En in de nog te bouwen exclusieve koopappartementen in Blau

op het Delflandplein; luxe huurappartementen in de Ottho – Osdorp en penthouses in de Conrad, vlakbij het August Allebeplein).

Woningmarkt als de grote ongelijkmaker, ook in Nieuw-West

De woningmarkt is een van de drijvende krachten achter de toenemende ongelijkheid in Nederland en Amsterdam (Hochstenbach, 2022). Met name het verschil tussen het huren of kopen van een huis is de grote ongelijkmaker. Dit komt doordat

- *De financiële ondersteuning door de overheid van kopers vele malen groter is dan de financiële steun aan huurders.*
- *Doordat de huur jaarlijks om hoog gaat terwijl de hypotheeklasten afnemen.*
- *Kopers vermogen opbouwen en huurders niet.*
- *Dat vermogen wordt doorgegeven aan de kinderen van kopers, waardoor die makkelijker kunnen kopen.*

Met de toename van het aantal en aandeel koopwoningen in Nieuw-West in de afgelopen decennia is daardoor de ongelijkheid vergroot en verdiept.

Suggesties om het drama te keren

Maak de sociale inzet, de inzet voor de lage en lage middeninkomens tot prioriteit: ongelijk investeren voor gelijke kansen.

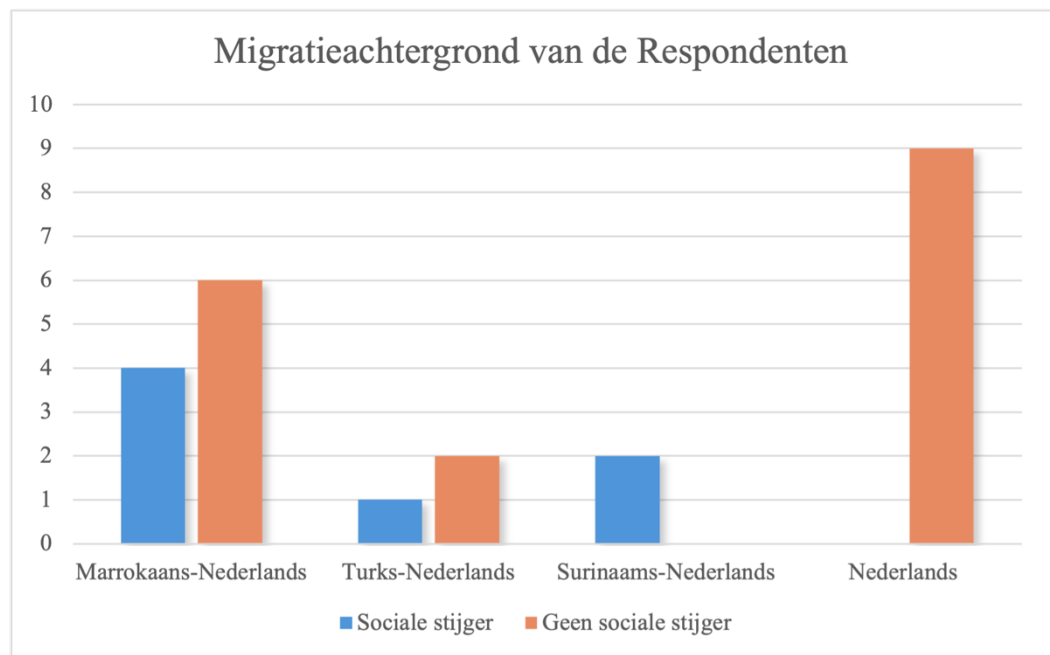
- *Geef de stedelijke vernieuwing primair vorm vanuit de directe vooruitgang van de zittende bevolking, zowel degenen met lage inkomens als degenen met hogere inkomens, waaronder de Sociale Stijgers.*
- *Zet in op een brede huursector, zowel voor lage als middeninkomens.*
- *Durf in te grijpen in de woningbouwprogramma's.*
- *Verleen recht op terugkeer.*
- *Verleen voorrang op woningen in Nieuw-West voor doorstromers, waaronder Sociale Stijgers, uit Nieuw-West.*

Kortom, richt de stedelijke vernieuwing meer op de zittende bewoners zodat zij in hun buurt – in Nieuw-West kunnen blijven wonen.

6. Sociale Stijgers in Nieuw-West; hoe vasthouden

Zoals eerder aangegeven is er vanuit literatuur en beleid speciale aandacht voor het vasthouden van sociale stijgers in de buurt waar zij opgroeien. Om die reden gaan we in dit hoofdstuk nog wat nader in op de sociale stijgers in dit kwalitatieve onderzoek en doen wij, vanuit een analyse van de woningmarkt, enkele aanbevelingen hoe dit wellicht vorm zou kunnen krijgen.

Van de 24 respondenten zijn er 7 sociale stijger. Dat wil zeggen: opgegroeid in een gezin met een modaal of lager inkomen en nu zelf een hoger inkomen en/of een hogere opleiding.

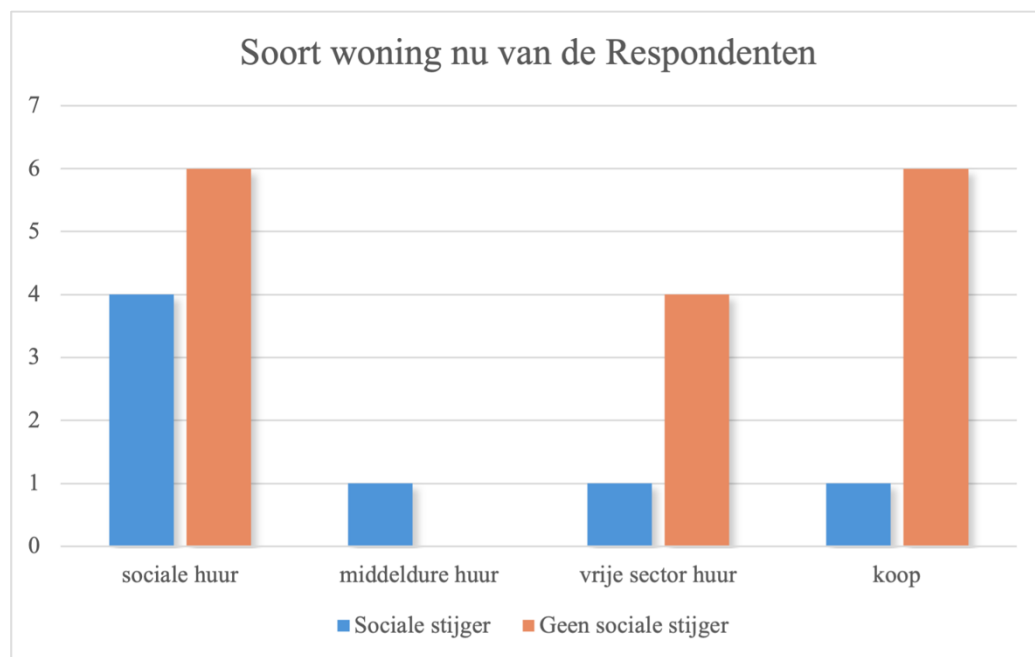


Figuur 4. Sociale stijgers en migratieachtergrond van de Respondenten

Sociale stijgers onder onze respondenten hebben met name een migratieachtergrond

Zoals elders (Heydra, 2010) wordt beschreven kende Nieuw-West in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw een grote instroom van mensen met een Marokkaanse en Turkse achtergrond. Veelal eerste generatie migranten, die laag opgeleid waren. Inmiddels heeft

bijna 35% van de inwoners van Nieuw-West een Marokkaans of Turkse migratieachtergrond (O&S Dashbord 2025), waarvan velen 2^e generatie zullen zijn. Omdat de ouders bijna allemaal laag opgeleid zijn is de kans dat de kinderen sociale stijger worden groter dan onder de oorspronkelijke Nederlandse bewoners, waarbinnen het aandeel laagopgeleiden veel lager is. Maar dat gaat alleen op als het onderwijs iedereen dezelfde kansen biedt, wat niet zo is (Elffers, 2022); voor jongeren met een migratieachtergrond is het moeilijker om een hogere opleiding te volgen of een beter betaalde baan te krijgen. Toch zien wij in ons (niet-representatieve) onderzoek dat alle sociale stijgers een migratieachtergrond hebben.



Figuur 5. Soort woning van de respondenten; naar sociale stijger of niet

Sociale stijgers wonen niet allemaal in een koopwoning of middel dure of vrije sector huurwoning.

Jonge sociale stijgers wonen deels nog thuis, in de sociale huur.

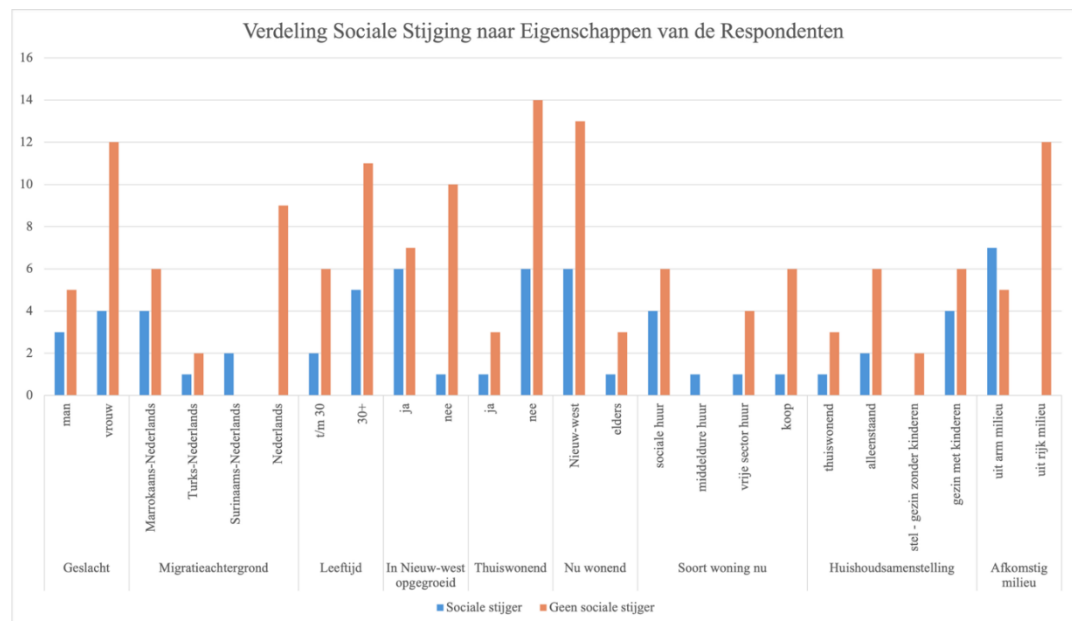
Sociale stijgers kunnen door omstandigheden als ziekte of door eigen keuze een ondermodaal inkomen hebben en in een sociale huurwoning wonen,

Daarnaast zijn ook in Nieuw-West koopwoningen bijna niet meer betaalbaar voor mensen met een middeninkomen (tussen 50.000 en 100.000 per jaar). Zie verderop.

Waar de 7 Sociale Stijgers zijn opgegroeid en nu wonen



Figuur 6. Woonplaats sociale stijgers; waar opgegroeid en waar nu



Figuur 7. Verdeling sociale stijgers over reeks kenmerken

Sociale Stijgers in Nieuw-West

Niet alle sociale stijgers hebben een bovenmodaal inkomen, zoals wij hierboven zagen. In een algemene analyse van de woningmarkt gaan wij er echter vanuit dat de meeste sociale stijgers wel een hoger, d.w.z. boven modaal inkomen hebben.

Bovenmodale inkomens hadden in Nieuw-West, zeker tot voor kort, de mogelijkheid om uit een vrij ruim aanbod aan koopwoningen te kiezen.

Zoals we in hoofdstuk 2 en 4 aangaven wordt het vanuit het beleid belangrijk gevonden **dat sociale stijgers uit Nieuw-West in Nieuw-West blijven wonen**. Wij onderzoeken in dit hele project de rol die middengroepen (mensen met veel sociaal kapitaal) kunnen hebben in het maatschappelijke middenveld van de wijk. De bijzondere positie van sociale stijgers uit de buurt ten opzichte van degenen uit een armer milieu die geen sociale stijger zijn en de formele en informele rol die zij kunnen spelen voor ouders, familie en (vroegere) burens. Of zij die positie en rol ook daadwerkelijk invullen, en hoe dat gestimuleerd kan worden, moet nader onderzocht worden.

Sociale stijgers en middeninkomens in de knel

Zowel het kwantitatieve deel van dit onderzoek (Werkpakket 1) als de woningmarkt analyse van de laatste 10 jaar van de gemeente Amsterdam (WiA, 2023) laten zien dat de mogelijkheden van mensen met een lager middeninkomen (tussen 1 en 2x modaal) op de Amsterdamse woningmarkt – en ook die van Nieuw-West – ernstig verslechterd zijn. Dat zou betekenen dat sociale stijgers uit Nieuw-West die na 2015 een woning zoeken, deze veel moeilijker in Amsterdam of Nieuw-West kunnen vinden. En dus minder in Nieuw-West kunnen blijven.

De gemiddelde prijs voor een koopwoning in Nieuw-West is begin 2025 510.000 euro. In geheel Amsterdam is dit 637.000 euro. Die gemiddelde woning heeft een oppervlak tussen 49 en 65 m² (O&S, 2025). Zonder eigen geld of bijdrage van ouders en familie is daarvoor een bruto inkomen nodig van grofweg koopprijs/4,5 (Nibud, 2024) = ongeveer 115.000 euro.

Volgens het CBS is het modale inkomen in 2025 46.500 bruto per jaar. De gemiddelde koopwoning is dus niet bereikbaar met een inkomen (alleen of gezamenlijk) van 2x modaal.

De meeste middeninkomens (tussen 1 en 3x modaal) kunnen niet (meer) in Nieuw-West kopen. Alleen hogere middeninkomens (3x modaal) kunnen nog in Nieuw-West kopen.

Dat is nieuw, want in 2016 was de gemiddelde koopprijs in Nieuw-West nog 220.000 euro en daarmee bereikbaar voor inkomens net boven modaal, de lagere middeninkomens.

Dit heeft grote gevolgen voor de mogelijkheid van middeninkomens en speciaal sociale stijgers om in Nieuw-West te kunnen blijven wonen. De meesten van hen (de lagere en gewone middeninkomens) **kunnen in Nieuw-West geen woning meer kopen**.

Daardoor is er een groot **onderscheid ontstaan tussen oude en nieuwe Sociale Stijgers**: oude stijgers konden naar een koopwoning; nieuwe stijgers kunnen dat niet of veel minder en verhuizen daarom wellicht de stad uit of gaan naar een vrije sector huurwoning.

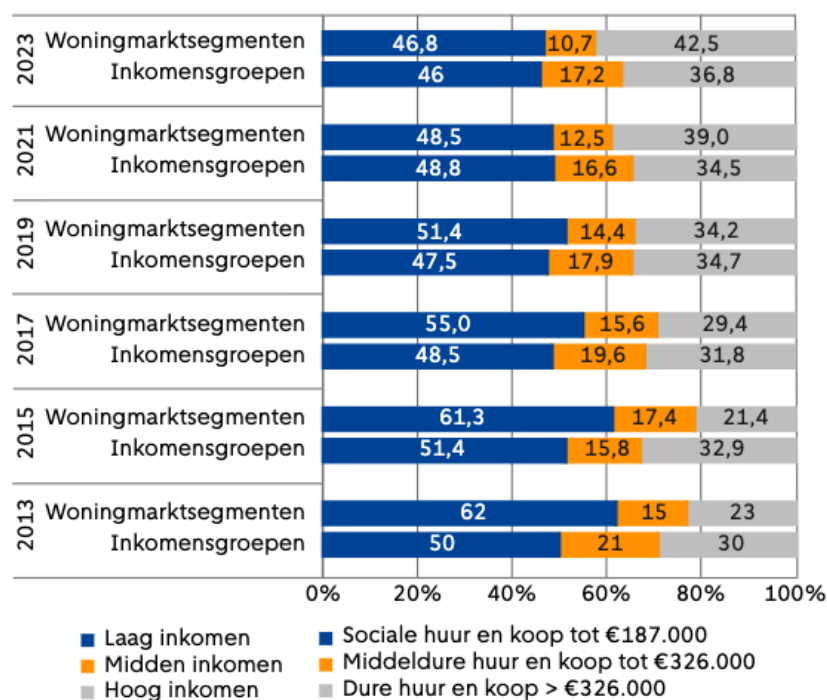
Uit het onderzoek van Werkpakket 1 (figuur 6 uit WP1) blijkt dat van de sociale stijgers in het oudste cohort (geboren tussen 1982 en 1988) ongeveer 20% op 27-jarige leeftijd een

woning heeft gekocht. Voor de latere cohorten blijkt dit 15% te zijn. Een duidelijke daling. De mogelijkheid om als sociale stijger in Nieuw-West te kopen is dus kleiner geworden.

In de woonverhalen zien we dat jonge sociale stijgers en niet-dalers vaker in een vrije sector huurwoning – middel dure huurwoning wonen in plaats van een koopwoning.

Ook uit het grote Amsterdamse woningmarkt onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2023 blijkt dat de mogelijkheden voor middeninkomens (en lage inkomens) om een betaalbare woning in Amsterdam te vinden drastisch zijn afgenomen; zie onderstaande figuur:

Figuur 10 Woningmarktsegmenten en inkomensgroepen met elkaar vergeleken, 2013-2023 (%)



Figuur 8. Woningmarktsegmenten en inkomensgroepen 2013-2023 (uit: WiA 2023)

Koopwoningen voor starters – sociale stijgers betaalbaar maken?

Vanwege de situatie op de woningmarkt zijn er een aantal regelingen om koopwoningen voor starters (tussen de 18 en 35 jaar) betaalbaar te maken. Sociale stijgers zullen meestal tot deze doelgroep behoren.

Zo is er de vrijstelling van overdrachtsbelasting, de starterslening (via de gemeente), Koopgarant (bestaat al langer: korting op de koopsom bij nieuwbouw), een Startersrenteregeling (korting op hypotheekrente) en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (sinds kort: subsidie voor ontwikkelaars om de aankoopprijs van nieuwbouwwoningen te verlagen).

(<https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/eerste-huis/financiering-subsidies/subsidies-leningen>)

De meeste regelingen kennen een maximum koopprijs, variërend van 450.000 voor de Nationale Hypotheek Garantie tot 525.000 voor vrijstelling overdrachtsbelasting.

De vraag is in hoeverre dit soelaas biedt met de huidige koopprijzen in Nieuw-West.

Wellicht **kan er specifiek voor sociale stijgers in Nieuw-West een verbeterde regeling voor ontworpen worden**. Vanwege de bijzondere situatie van het stadsdeel, gekoppeld aan het Nationaal Programma. Waarbij men zich ervan bewust moet zijn dat het stimuleren van koopwoningen tot vergroting van de maatschappelijk ongelijkheid leidt (Hochstenbach, 2022).

Vrije sector huurwoningen de oplossing?

De huurprijs in de vrije huursector voor een woning van enige oppervlak (boven de 40m²) loopt, ook in Nieuw-West, al snel op naar 2000 euro/maand. (Koningin Wilhelminaplein - Funda 2025). Die zijn voor de lagere middeninkomens te duur en enigszins betaalbaar voor middeninkomens van rond de 2x modaal.

De grote, meer institutionele verhuurders in Nieuw-West, hebben recent een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd met veel middel dure huurwoningen:

- *Vesteda in Osdorp, 134 middenhuur appartementen aan de Osdorper Ban; met voorrang voor maatschappelijke beroepen – NUL20-september 2023).*
- *Wonam in Overtoomse Veld; gerealiseerd 2018-2021.*
- *Maarsen Groep in Overtoomse Veld: 2 woontorens van begin 2025 aan de Postjesweg met resp. 154 en 67 middel dure appartementen van de Maarsen Groep. Deels met voorrang voor maatschappelijke beroepen en bewoners uit Amsterdam en Nieuw-West.*
- *Bouwinvest op het Koningin Wilhelminaplein.*
- *Op Sloterdijk, projecten als Crossroads (2025) met 119 middel dure appartementen en Velo (2026-2027) van De Alliantie met 390 sociale en middel dure huurappartementen.*

Door de Wet Betaalbare Huur, die sinds 1-7-2024 van kracht is, is een deel van de vrije sectorhuur gereguleerd; die woningen hebben een huur tussen 900 en 1200 euro en dat wordt de middenhuur of middel dure huursector genoemd. **Voor mensen met een middeninkomen, en dus ook Sociale Stijgers, kan deze sector uitkomst bieden**

Vrije sectorhuur de oplossing voor traditionele moslim- sociale stijger?

Twee van de respondenten, traditionele moslims en sociale stijger, huren nu in de vrije sector omdat kopen met een **halal hypotheek** in Nederland niet mogelijk is.

Een deel van de Sociale Stijgers met een moslim achtergrond wil principieel, om geloofsredenen, alleen met een halal-hypotheek kopen. Zolang die niet in Nederland wordt aangeboden zijn zij op de vrije huursector aangewezen.

Juist voor de meer traditionele moslims met een hoger inkomen lijkt het aantrekkelijk om in Nieuw-West te blijven wonen, met name vanwege de specifieke voorzieningen (scholen, moskeeën, winkels, etc.) die hier voor hen zijn.

De vraag is of het met de huidige huizenprijzen zinvol is om aan het realiseren van een halaal hypotheek te werken. Alleen de allerhoogste middeninkomens (ruim boven een ton) kunnen nog een woning met een iets groter oppervlak kopen. Daarom lijkt het beter om ook voor deze doelgroep in te zetten op een uitbreiding van de middel dure huursector naar de wat hogere middeninkomens.

Suggesties om sociale stijgers in Nieuw-West vast te houden

Door de recente prijzen van koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen in Nieuw-West is het voor de meeste jonge Stijgers moeilijker of zelfs niet meer mogelijk om een betaalbare en passende woning in Nieuw-West te vinden. Daardoor kunnen zij hier moeilijk blijven wonen.

Voor sociale stijgers die nu door marktontwikkelingen worden uitgesloten (exclusionary displacement) en graag deel willen blijven uitmaken van Super Nieuw-West zal gericht beleid ontwikkeld moeten worden, zoals bijvoorbeeld:

- *Door een gevarieerder aanbod aan **middel dure huurwoningen** (qua oppervlak, type, locatie, etc.) waar Stijgers uit Nieuw-West voorrang op krijgen.*
- *Maak een specifieke koopregeling voor sociale stijgers in Nieuw-West, voortbordurend op de bestaande regelingen voor starters*

7. Verhalen als basis; opzet en aanpak van dit onderzoek

Primair doel van dit onderzoek is het optekenen van woonverhalen van bewoners van Nieuw-West., met name sociale stijgers. Om zo een gezicht te geven aan de cijfers en statistieken van het kwantitatieve onderdeel van dit onderzoek: de mens achter de cijfers. Woonverhalen als bron van de ervaring van bewoners. Ervaringskennis is daarmee de belangrijkste input voor dit onderzoek geweest (Abma 2019). We hebben gepoogd de stem te laten horen, juist ook van degenen die meestal niet aan bod komen, om op die manier 'geleefde woonrealiteiten' te genereren en wellicht te veranderen. De nadruk op het individuele woonpad maakt het ook mogelijk de dynamische band die er bestaat tussen levenspaden, collectieve strijd en politiek te onderzoeken (A. Reyes, 2022).

In ons vooronderzoek hebben we ons verdiept in de woningmarkt van Nieuw-West, zowel de geschiedenis als de huidige situatie. Tevens in de sociale kaart van Nieuw-West. Waarvoor wij onder andere spraken met Kees Visser, programmeur bij buurtcentrum Ru Pare, Oscar Vrij en Fatima Bensalah van Woon Nieuw-West, Ivan Nio, onderzoeker van Nieuw-West en Tarik Ouaziz van de wijkwerkplaats van het Kenniscentrum Ongelijkheid. Daarnaast hebben wij ons verdiept in onderzoeksmethoden, waarin persoonlijke verhalen centraal staan. Dat alles heeft geleid tot het gekozen onderzoeksontwerp en – aanpak.

Om woonverhalen te verzamelen hebben wij bewoners, zonder enige interventie, hun verhaal laten vertellen. Vooraf hebben wij ze gevraagd om alle adressen waar ze gewoond hebben in het verhaal op te nemen plus hun beoordeling van het wonen op die adressen.

Die vragen hebben we vooraf toegestuurd.

Dit lijkt het meest op een ongestructureerd of open interview, waarbij alleen de trefwoorden en onderwerpen vaststaan, maar de vragen niet van tevoren geformuleerd worden. Het interview is vergelijkbaar met een alledaags gesprek en heeft als doel zoveel mogelijk over een onderwerp te weten te komen (Merkus, 2022).

Het woonverhaal is vooraf ingekaderd door als verhaallijn de woonadressen van betrokkene te kiezen. Nadat het woonverhaal verteld was hebben wij, afhankelijk van de inhoud, gevraagd om nog op onderdelen verder in te gaan; bijvoorbeeld op welke leeftijd men het ouderlijk huis verliet, wanneer dat nog niet in het verhaal zat. Als afsluiting hebben wij een reeks praktische vragen gesteld over de persoon zelf: leeftijd; de opleiding, werk, inkomen, eventuele migratieachtergrond van zowel de persoon als de ouders van de persoon.

Wij vroegen vooraf om de woonadressen te beoordelen; de wensen, verwachtingen, teleurstellingen, verlangens en zorgen die zij bij die woningen hadden en hoe zij er nu in staan.

De alledaagse ervaring verduidelijkt wat voor betekenis een gebeurtenis heeft. De ervaring verwoordt op indringende wijze de beleving en geeft uitdrukking aan emoties en gevoelens.

De onderzoeker leert van de deelnemers en moet zijn kader steeds bijstellen (Abma, 2019). Zo leerden wij bijvoorbeeld dat sociale stijgers – om allerlei reden – ook een laag inkomen kunnen hebben en thuis kunnen wonen.

Keuze van deelnemers

De respondenten zijn geen representatieve groep van de bewoners van Nieuw-West. Maar wel enigszins gelijk verdeeld over de doelgroepen, die wij vanuit de analyse van de woningmarkt van Nieuw-West hebben vastgesteld. Met deze Purposive Sampling methode (Abma, 2019) hebben wij op grond van een enigszins gelijke verdeling over o.a. leeftijd, geslacht, migratieachtergrond en sociaaleconomische positie de deelnemers geworven.

Zie de verdeling van de deelnemers over de verschillende kenmerken:

Man-Vrouw	8 - 16
18-30 jaar – ouder dan 30 jaar	8 - 16
Wel - niet In Nieuw-West opgegroeid	15 - 9
Wel - geen migratieachtergrond	15 - 9
Sociale Stijger – geen Sociale Stijger	7 - 17
Sociale huur – vrije huur – koop	10 – 6 – 8
Thuiswonen	4 – 20

Ook al hebben we op deze manier de respondenten geworven, de uitkomsten mogen niet veralgemeniseerd worden. Het is geen representatieve steekproef. Met het presenteren van de woonverhalen willen we de mensen achter de cijfers en het beleid een stem geven. Wonen heeft niet alleen een cijfersmartige kant maar is ook emotie, betrokkenheid, warmte en soms angst; kortom de kwalitatieve kant van het wonen.

Speciale aandacht moet uitgaan naar de identificatie van 'benadeelden', omdat zij moeilijk zijn op te sporen (Lincoln, 1993). Voor ons onderzoek, waarin sociale stijgers centraal staan, is dit niet zozeer een item. Maar voor het brede beeld van de woonsituatie in Nieuw-West, dat wij willen schetsen, gaat dit wel op. Zo hadden wij graag thuiswoners gehad die in een krappe, moeilijke of preciaire situatie zitten, bijvoorbeeld als bankslaper of in een tuinhuis, schuur, kelder, zolder, auto of caravan wonen. Dat is niet gelukt.

Het werven van deelnemers

Wij hebben de deelnemers op verschillende manieren en op verschillende plekken geworven: via onze HvA netwerken, op bijeenkomsten (o.a. van Samen Nieuw-West, Aanpak Wildemanbuurt, Wooncooperatie De Bundel) op woonsprekken van !Woon, bij buurthuizen (o.a. Ru Pare) en ontmoetingsplekken als bibliotheek (o.a. in Geuzenveld) en sociale initiatieven (zoals Tante Toorop).

De bereidheid om mee te doen was zeer gering; men wenste veelal niet mee te doen omdat men geen tijd had, argwanend was over doel en opzet, interview-moe was, het nut ervan niet ziet. Desalniettemin hebben wij in de eerste helft van 2025 van 25 mensen hun woonverhaal mogen optekenen; één persoon heeft zich later teruggetrokken.

Deelnemers zijn stakeholders, hebben belang bij het onderzoek; van belang om ze ook verder erbij te betrekken, actief een stem te geven aan degenen wier belangen worden geraakt door het onderzoek (Greene, 1997). De deelnemers aan dit onderzoek hebben dus belang bij de uitkomsten van dit onderzoek. Allen hebben hun woonportret voor commentaar toegestuurd gekregen en sommigen hebben expliciet gevraagd om de uitkomsten met hen te delen. Allen krijgen het eindverhaal en zullen op de hoogte gesteld worden met de vervolgstappen (het maken van een documentaire) van dit onderzoek.

Van woonverhalen naar woonportretten naar dit eindverslag

De verzamelde verhalen spreken niet voor zich. De onderzoeker moet ze interpreteren. Om zo dicht mogelijk bij de eigenheid van het mondelinge verhaal te blijven is het raadzaam om dit eerst uit te schrijven en het transcript vervolgens zonder een raamwerk vooraf heel nauwkeurig te lezen. De analyse wordt gericht op de inhoud (te onderscheiden thema's) en de vorm (taal en structuur) (Lieblich et al., 1998).

Bewerking heeft zo plaats gevonden dat de essentie van het verhaal wordt overgebracht en dat het binnen een bepaalde tijd te lezen is. Het bewerken en reconstrueren van het verhaal zijn net als de analyse onvermijdelijk een kwestie van interpreteren. De tussenkomst van de onderzoeker als 'lezer' is onvermijdelijk en zal de betekenis vervormen. Gegeven deze dilemma's is het aan te bevelen om gesprekspartners de kans te geven om op de reconstructies te reageren en om te bezien of zij zich in de interpretaties herkennen. Deze zogenoemde member check is een toets op de geloofwaardigheid van de gereconstrueerde verhalen (Meadows en Morse, 2001).

De ervaringskennis in de vorm van opgenomen woonverhalen hebben wij via transcriptie in aparte documenten vastgelegd. Vervolgens hebben wij alle woonverhalen omgezet in een gestandaardiseerd woonportret; een beknopte weergave van het verhaal met daarin alle adressen waar men gewoond heeft en de persoonlijke kenmerken, plus zoveel mogelijk citaten in de **oorspronkelijke** vorm.

Door de citaten in oorspronkelijke vorm op te nemen willen we de eigenheid van de verhalen vasthouden. De standaard indeling naar thema's en context moet de verhalen onderling vergelijkbaar maken, sterk verkorten en de kern vastleggen. De selectie uit de woonverhalen is gebaseerd op de interpretatie van de onderzoeker, gebaseerd op decennia aan professionele ervaring op het terrein van wonen.

De woonportretten zijn vervolgens aan de betrokkene ter aanpassing en goedkeuring voorgelegd. Zo is de definitieve versie ontstaan die gebruikt is voor de citaten in deze publicatie.

Vervolgens hebben de woonportretten gediend als input voor het eindverhaal. De kern van het eindverhaal bestaat uit de persoonlijke verhalen, de letterlijke citaten van de deelnemers. Waarbij wij voor dezelfde opzet hebben gekozen als de woonverhalen: van woonstappen naar woonervaring naar betrokkenheid. Maar nu binnen het interpretatiekader van de ontwikkelingen op de woningmarkt van Nieuw-West. Waaruit wij aanbevelingen proberen te formuleren die de positie van de deelnemers en van de bewoners van Nieuw-West kunnen verbeteren.

8. Tot slot

Dank aan

Wij bedanken allereerst alle bewoners die de tijd hebben genomen ons hun woonverhaal te vertellen. Vaak complete levensverhalen, met alle harde kanten die soms bij het leven horen.

Wanhopige huurders vertelden ons over onzekerheid, angst, armoede en trieste woonsituaties. Terwijl wij van anderen een prachtig verhaal over sociale stijging en een mooie woning kregen.

Inspiratie voor deze aanpak, waarbij persoonlijke verhalen de belangrijkste input van het onderzoek vormen, kwam van: Arnold Reijndorp (De alledaagse en geplande stad, 2010) Ivan Nio (Nieuw-West, parkstad of stadswijk, 2016), Cody Hochstenbach (In schaamte kun je niet wonen, 2023) en Anne Clerval (Paris sans le peuple, 2016)

Vooraf ook dank aan de stagiaires bestuurskunde HvA, Natasja Hiddema en Alex Bontinck, die zich geheel in Nieuw-West hebben ondergedompeld en de meeste woonportretten hebben opgetekend.

Literatuur

- Abma, T.A. (2019) 'Werken met narratieven; verhalen als methode voor praktijkverbeteringen' *Management Impact*, 4 December. Beschikbaar via: <https://boommanagement.nl/artikel/werken-met-narratieven-verhalen-als-methode-voor-praktijkverbeteringen/> (bezoekt 11 februari 2026).
- Abma, T.A. en Greene, J.C. (red.) (2001). *Responsive evaluation*. San Francisco: Jossey-Bass.
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Gemeente Amsterdam (2023). *Wonen in Amsterdam*. Amsterdam. Gemeente Amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Gemeente Amsterdam.
- Clerval, A. (2016). *Paris sans le peuple*. Parijs. La Découverte.
- Denzin, N.K. en Lincoln, Y.S. (1994). *Handbook on qualitative research*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Elffers, L. (2022). *Onderwijs maakt het verschil*. Zutphen: Walburg Pers.
- Hanhörster, H., en Weck, S. (2016). Cross-local ties to migrant neighborhoods: The resource transfers of out-migrating Turkish middle-class households. *Cities*, 59, 193-199.
- Heijdra, T. (2010). *Amsterdam Nieuw-West, De geschiedenis van de Westelijke Tuinsteden*. Alkmaar: René de Milliano.
- Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.
- Hochstenbach C. (2023). *In schaamte kun je niet wonen*. Amsterdam: Das Mag.
- De Hoog, M en de Wit, A. (2022). *Superwest 2000 – 2021, Vernieuwing van de Amsterdamse Tuinsteden*. Bussum: Thoth.
- Ingen-Housz, J. (2025). Amsterdam, die scheve stad, de ongedeelde stad. *De Groene Amsterdammer*, 26-6-2025, pp. 27-33.
- Lieblich, A., Tuval-Mashiach, R. en Zilber, T. (1998). *Narrative research*. Thousand Oaks: Sage Publications.

- Marcuse, P. (1986). The beginnings of public housing in New York. *Journal of Urban History*, Vol. 12(4), pp. 353-390
- Meadows, D. en Morse, J.M. (2001). *The nature of qualitative evidence*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Merkus J. (2022). Persoonlijke communicatie. www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/persoonlijkecommunicatie/
- Ministerie van VROM (2025). *Woon Onderzoek Nederland WoON 2024*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Nibud (2024). *Rapport advies hypotheeknormen*. Amsterdam: Nibud.
- Nio, I. Rijndorp, A. en Veldhuis, W. (2008). *Atlas Westelijke Tuinsteden, de geplande en de geleefde stad*. Haarlem: SUN-Trancity.
- Nio, I., Rijndorp, A., Veldhuis, W., Blom, A. en Coumou, H. (2016). *Nieuw-West: Parkstad of stadswijk, de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden Amsterdam*. Amsterdam: Trancity*Valiz.
- O&S (2023). *Passend wonen in Nieuw-West*. Amsterdam: Onderzoek en Statistiek.
- O&S (2025). *Dashboard*. Amsterdam: Onderzoek en Statistiek.
- O&S (2025). *Kwartaalrapportage woningmarkt, 7 april 2025*. Amsterdam: Onderzoek en Statistiek.
- PBL (2021). *Sturen op woonvoorkeuren*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL (2023). *Betrokken burgers*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Platform 31 (2024). *Inhoud geven aan de gemengde wijk - studie naar 6 wijken*. Den Haag: Platform 31.
- Platform 31 (2025). *Inhoud geven aan de gemengde wijk; analyse en handelingsperspectief Amsterdam Nieuw-West*. Den Haag: Platform 31.
- Platform 31 en Movisie (2015). *Methodiek werken aan actief burgerschap*. Den Haag: Platform 31.
- Reyes, A. (2022). Lived realities versus state rationalities: Mobilizing against and within housing injustices. *Radical Housing Journal*, Vol.4(2), pp. 1-8.
- Reijndorp, A. (2010). *De alledaagse en geplande stad*. Amsterdam: Trancity*Valiz.
- Samen Nieuw-West, (2022). *Actielijnen bij domein wonen en leefomgeving*. Amsterdam: Nationaal Programma Samen Nieuw-West.
- Samen Nieuw-West (2023). *Samen Nieuw-West*, Amsterdam: Nationaal Programma Samen Nieuw-West.
- Veldboer, L. (2006). Op zoek naar de voorbeeldige middenklasse, *Sociologie* 2(3), pp.288-301.
- Van den Velden, J. en Can, E. (2022) *Gemengde wijken herladen*. Den Haag: Platform 31.
- VROM-Raad (2006) *Stad en stijging – Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Den Haag: VROM-raad.
- Westbrook, M. (2024). The embodiment of exclusionary displacement pressure, *Social Science and Medicine*, Vol. 351, p.1-9.
- Wilson, W.J. (1987). *The truly disadvantaged: The inner city, the underclass and public policy*. Chicago: University of Chicago Press.



Stichting Kenniscentrum Ongelijkheid

Bezoekadres: REC-JK gebouw, Nieuwe Achtergracht 184

Postadres: Postbus 2171, 1000 CD Amsterdam

www.kenniscentrumongelijkheid.nl