



BELEGGERS EN ONTWIKKELAARS: LET OP GROENLINKS

FRISO DE ZEEUW

Onlangs verscheen de publicatie *Soort zoekt soort* (een te downloaden uitgave van Platform 31 in samenwerking met de Vrije Universiteit). Deze gaat over de clustering van bevolkingsgroepen naar sociaaleconomische scheidslijnen in Nederland. De publicatie laat zien wat we eigenlijk al wisten: dat die scheidslijnen steeds zichtbaarder worden op de kaart. En wel op verschillende schaalniveaus: tussen groei- en krimpregio's, tussen gemeenten en tussen wijken en buurten. In de afgelopen jaren ging de belangstelling meestal uit naar etnische clustering en segregatie, vooral in probleemwijken. *Soort zoekt soort* benadert het vraagstuk breder en dat maakt het interessant. Buurten laten zich steeds duidelijker typeren naar de opleiding, het inkomensniveau en het perspectief op de arbeidsmarkt van hun inwoners. In Amsterdam lijkt het contrast tussen de buurten binnen en buiten de Ringweg toe te nemen; in Den Haag tussen het zand en het veen en in Haarlem vormt het Spaarne de grens tussen de beste en de wat mindere buurten. In economisch opzicht heeft concentratie van jonge mensen met een hoog opleidingsniveau voordelen, maar vanuit sociaal gezichtspunt worden we in ons land vrij snel nerveus van afgetekende ongelijkheid in stad en land. Zie het (overdreven) politieke debat in Amsterdam over de 'tweedeling' van de stad. Voor zover er in ons land sprake is van segregatie, manifesteert die zich op aanmerkelijk kleinere schaal dan in Engelse, Franse en Duitse steden. Ook in een stad als Stockholm zijn de verschillen scherper; denk aan de rellen van 2013. De verschillen mogen dan verscherpen, maar toch is er wel degelijk sprake van dynamiek. Hoe gaat bij voorbeeld Amsterdam-Noord het komende decennium veranderen? Het feit dat dit stadsdeel 80% sociale woningbouw heeft, zet natuurlijk wel een rem op het potentiële transitieproces.

Nu de gemeenteraadsverkiezingen achter de rug zijn, hebben wij automatisch een actuele blik op de geografie van de verkiezingsuitslag. Josse de Voogd ('electoraal geograaf') bestudeert het verband tussen stemgedrag en locatie. In zijn boek *Bakfietsen en rolluiken* (2011), uitgegeven door het wetenschappelijk bureau van GroenLinks, stelt

hij dat de Bible Belt – zich uitstrekkend van Noord-Overijssel tot en met Zeeland – gezelschap heeft gekregen van een Green Belt: een zone met concentratie van progressieve stemmers die begint in Haarlem en eindigt in Nijmegen.

De verkiezingsresultaten van GroenLinks zijn sowieso bij uitstek op buurtniveau een nadere beschouwing waard. Het electoraat van deze partij bestaat in hoofdzaak uit jonge mensen met een hoge opleiding. Zij vestigen zich in hippe buurten of buurten die hip aan het worden zijn, met een hoog bakfietsgehalte. Waar GroenLinks oprukt, hebben we hoogstwaarschijnlijk te maken met 'gentrification' van de buurt. Na deze 'pioniers' volgen de D66'ers en de VVD'ers (en ook GroenLinksers gaan wellicht na verloop van tijd op die partijen stemmen...).

In wijken waar GroenLinks wint, is de kans groot dat de vastgoedwaarde (van woningen, winkels en voorzieningen) in de lift zit. Wie plannen heeft om in vastgoed te beleggen of speurt naar herontwikkelingslocaties, doet er dan ook goed aan de verkiezingsuitslagen van GroenLinks precies in kaart te brengen. Zo is deze progressieve beweging een hulpje in de huishouding van het Kapitaal! Hier houdt de idylle echter op, want waar GroenLinks gaat meeregeren, remt zij eerder de waardeontwikkeling dan dat zij die stimuleert. Op stadsniveau hebben wij dat de afgelopen jaren in Amsterdam en Utrecht in gematigde vorm kunnen zien. Berlijn toont ons extremere voorbeelden. Het stadsdeelbestuur van Friedrichshain-Kreuzberg, met uitgesproken gentrification-buurten, lijkt er alles aan te doen om het stadsdeel grondig met kranten dicht te plakken en investeerders buiten de deur te houden. Ik wil maar zeggen: het vestigingspatroon van GroenLinksers volgen, hoeft niet te leiden tot omarming van hun politieke denkbeelden. Selectief winkelen mag.

Prof. mr. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft.