

Gentrification in Rotterdam

Een onderzoek naar patronen van gentrification in Rotterdam



Auteur: Arjan Boersma

Studentnummer: 326340

Gentrification in Rotterdam

Een onderzoek naar patronen van gentrification in Rotterdam

Docent: Dr. J. Uitermark

Tweede lezer: Dr. J. van der Waal

Auteur: A. Boersma

Studentnummer: 326340

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1. Inleiding, relevantie onderzoeksonderwerp	4
Hoofdstuk 2. Theoretisch kader, hypothesen en operationalisering	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Aanbodzijde: gentrification en de rent-gap	7
2.3. Vraagzijde: gentrification en quality of place	8
2.3.1. Gentrification en quality of place 1, Ley	8
2.3.2. Gentrification en quality of place 2, Florida	9
2.4. Vraag en aanbodzijde geïntegreerd	11
2.5. Gentrification en overheidsingrijpen	14
2.6. Gentrification en de kloof tussen arm en rijk in de stad	15
2.7. Samenvattend, operationalisering	17
2.8. Operationalisering	19
2.8.1. Operationalisering gentrification	19
2.8.2. Aanbodzijde, gentrification en de rent-gap	21
2.8.3. Gentrification en quality of place 1, Ley	21
2.8.4. Gentrification en quality of place 2, Florida	22
2.8.5. Hamnett	23
2.8.6. Gentrification en overheidsingrijpen	23
2.8.7. Kloof tussen arm en rijk in de stad	24
2.8.8. Samenvattend overzicht	24
Hoofdstuk 3. Gentrification in Rotterdam, toetsing hypothesen	26
3.1. Inleiding	26
3.2. Multivariate analyse hypothesen	26
3.2.1. Analyse per hypothese	26
3.2.2. Multivariate analyse	28
3.3. Multivariate analyse versus kwalitatieve analyse	29
3.4. Patronen van gentrification in Rotterdam	29
3.5. Samenvattend	43
Hoofdstuk 4. Conclusie	44
4.1. Inleiding	44
4.2. Samenvatting onderzoek	44
4.3. Aanzet tot nader onderzoek	45
Literatuuropgave	47

Voorwoord

Al snel nadat ik - na een intensieve en vooral leuke studententijd - fulltime was gaan werken, becroop me het onrustige gevoel dat ik studeren niet kan laten. Deze onrust had gedeeltelijk te maken met een drang naar kennis en voor een - niet onaanzienlijk gedeelte - met een nostalgische terugblik op het studentenleven.

In 2008 besloot ik dan ook naast mijn werkzaamheden als beleidsmedewerker bij gemeente Papendrecht de sociologische master Grootstedelijke vraagstukken en beleid te volgen. De vakken vond ik enorm interessant. De vaart zat er dan ook flink in. In mijn eerste studiejaar behaalde ik zoals gepland al mijn vakken. Een scriptie afronden is echter andere koek.

Een scriptie afmaken is moeilijk. Vol enthousiasme - niet in de laatste plaats aangestoken door de colleges van Justus Uitermark - een scriptietraject starten is minder moeilijk. Literatuur verzamelen, boeken lezen van Florida, discussiëren over interessante thema's, het is helemaal mijn ding. Zo in de loop van 2010 kwam ik er op geheel eigen wijze achter dat Prediker gelijk heeft met de zinsnede "wie wetenschap vermeerdert, vermeerdert smart". Wetenschappers komen dilemma's tegen die vragen keuzes te maken. Projecten zijn ervoor om af te ronden. En dat is lastig. Gelukkig hebben Justus Uitermark en Jeroen van der Waal mij met veel geduld en vakmanschap geholpen keuzes te maken en dit project - in 2012 - eindelijk af te ronden. Ik ben hen daar erg dankbaar voor!

Niet alleen mijn docenten, maar ook Corieke heeft mij bij tijd en wijlen flink achter de broek gezeten. Ik was daar lang niet altijd blij mee - dat zult u begrijpen - maar zonder haar stimulans had ik er allang de brui aan gegeven. Ik ben blij dat ik 8 juni 2012 met haar mag trouwen!

Arjan Boersma, 23 mei 2012

Hoofdstuk 1. Inleiding, relevantie onderzoeksonderwerp

Gentrification

In 1964 introduceerde Ruth Glass de term ‘gentrification’ om de verandering te duiden die zij zag in de sociale structuur en de huizenmarkt in delen van Londen (Hamnett, 2003). De verandering die Glass gentrification noemde, kan als volgt worden omschreven:

“Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital” (Clark, 2005: 258).

Sinds de jaren '90 van de vorige eeuw is gentrification een integraal onderdeel geworden van de stedelijke economie (Uitermark e.a., 2005). Gentrification vindt wereldwijd in verschillende steden en stadswijken plaats (Hamnett, 1991). Zo neemt Hamnet (2003) gentrification in Londen waar en zien Uitermark, Kleinhans & Duivendak (2007) gentrification plaatsvinden in Rotterdam (de wijk Hoogvliet).

“Gentrification has now been identified in a large number of cities in North America, Europe and Australia” (Hamnett, 1991: 233).

Gentrification als onderwerp van debat

In de wetenschappelijke wereld is ‘gentrification’ een veel bediscussieerd en onderzocht thema. Een belangrijke reden dat gentrification veel bediscussieerd is, is dat dit thema bij uitstek mogelijkheden biedt tot discussie tussen de belangrijkste sociologische stromingen (Hamnett, 1991).

“the most important explanation for the prominence of gentrification in contemporary urban geographical literature, is that it represents one of key theoretical and ideological battlegrounds in urban geography, and indeed in human geography as a whole, between the liberal humanists who stress the key role of choice, culture, consumption and consumer demand, and the structural Marxists who stress the role of capital, class, production and supply.

Gentrification is one of the main areas of conflicts between the proponents of culture, preference and human agency, and the proponents of the imperatives of capital and profitability” (Hamnett, 1991: 234).

Zoals uit bovenstaande alinea blijkt, zijn in dit debat over gentrification twee onderzoeksrichtingen te onderscheiden die tegenover elkaar staan, te weten een onderzoeksrichting die uitgaat van een aanbodmodel en een onderzoeksrichting die uitgaat van een vraagmodel. Belangrijke wetenschappers hierbij zijn Smith die met zijn rent gap theorie uitgaat van een aanbodmodel en Ley die met zijn theorie over quality of place uitgaat van een vraagmodel (Hamnett, 1991). Een andere belangrijke benadering betreft theorievorming van Hamnett: hij probeert vraag- en aanbodtheorieën te integreren (Hamnett, 1991). Momenteel krijgt Florida met zijn theorie over gentrification in relatie tot openheid en tolerantie van een stad veel aandacht.

Gentrification en overheidsingrijpen

Gentrification wordt door de overheid vaak onmisbaar geacht. Door gentrification worden nieuwe banen geschapen en krijgt bijvoorbeeld toerisme een boost. Daarom is het aantrekken en behouden van de middenklasse een centraal doel in stedelijk beleid geworden (Hamnett, 1991, Uitermark e.a., 2005). Het is dan ook niet vreemd dat - naast het bovengenoemde debat - ‘gentrification versus overheidsoptreden’ een onderwerp van wetenschappelijk debat is. Hierbij speelt de discussie in hoeverre overheidsingrijpen van invloed is op gentrification (Hamnett 1991: 235).

“There is considerable debate over the relative importance to be given to individual actors and their motivations and to the structural role of the state” (Hamnett, 1991: 235).

Een belangrijke benadering hierbij betreft theorievorming over revanchisme en gentrification.

Kloof

Een manier om gentrification te benaderen is vanuit de groeiende kloof tussen arm en rijk in de stad. In deze benadering is het uitgangspunt dat er in de stad een groeiende tweedeling zichtbaar is tussen de rijk en arm en dat zich dit ook uit in gentrificationprocessen. Vertrekpunt hierbij is de theorie van Lees (2003) over supergentrification. Recent heeft Lees het wetenschappelijke debat verrijkt door een theorie die in haar uitwerking resulteert in de tegenovergestelde hypothese dan bij de gangbare theorieën het geval is.

Daar waar de gangbare theorieën als uitgangspunt hebben dat achtergestelde gebieden gentrificeren, resulterend in een soort eindfase van gentrification, heeft deze theorie als uitgangspunt dat (ook) welgestelde wijken gentrificeren en dat er dus geen vaste eindfase van gentrification is (Lees, 2003). Waar het in dit onderzoek om gaat is niet zozeer de theorie van supergentrification, maar een basisbewering van deze theorie, namelijk dat er geen vast eindpunt is van gentrification en dat dus rijke stadswijken ook (verder) kunnen gentrificeren. Hieruit kan volgen dat de kloof tussen rijk en arm in de stad groter wordt.

Onderzoeksvoorstel

Ondanks bovengenoemd wetenschappelijk debat is mij geen overkoepelend onderzoek bekend waarin bovengenoemde belangrijkste onderzoeksrichtingen voor gentrification in één onderzoek worden getoetst. Door middel van deze scriptie wil ik die leemte vullen. In deze scriptie wordt een onderzoek gedaan waarin bovengenoemde belangrijkste onderzoeksrichtingen met betrekking tot gentrification worden getoetst in Rotterdam. Door middel van dit onderzoek wil ik de volgende onderzoeksvraag beantwoorden.

Onderzoeksvraag:

In hoeverre verklaren de belangrijkste theoretische modellen uit bovengenoemde stromingen - het aanbodmodel, het vraagmodel, het model dat overheidsingrijpen centraal stelt en de verklaring die uitgaat van een groeiende kloof tussen rijk en arm in de stad - patronen van gentrification in Rotterdam?

Hoofdstukindeling scriptie

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden wordt allereerst een theoretisch kader geschetst waarin de belangrijkste theorieën worden behandeld. Dit theoretisch kader mondt uit in een aantal hypothesen. Deze hypothesen worden in paragraaf 2.8 geoperationaliseerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 geanalyseerd in hoeverre sprake is van gentrification in Rotterdam op wijkniveau en welke patronen hierin zichtbaar zijn. Ten laatste wordt een multivariate analyse gedaan waarbij de geformuleerde hypothesen worden getoetst (hoofdstuk 3). Een en ander leidt tot de volgende hoofdstukindeling.

- Hoofdstuk 1. Inleiding en vraagstelling;
- Hoofdstuk 2. Theoretisch kader, operationalisering;
- Hoofdstuk 3. Gentrification in Rotterdamse wijken, toetsing hypothesen;
- Hoofdstuk 4. Samenvatting en conclusie.

Hoofdstuk 2. Theoretisch kader, hypothesen en operationalisering

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een literatuurstudie gedaan. In paragraaf 2.2. tot en met 2.7 worden de belangrijkste theorieën over gentrification behandeld. In paragraaf 2.8 wordt de operationalisering weergegeven.

2.2. Aanbodzijde: gentrification en de rent-gap

Een belangrijke verklaring voor gentrification is de ‘rent-gap theorie’ van Neil Smith. Smith signaleert voor veel steden in de VS het fenomeen dat de potentiële waarde van de grond hoog is, maar dat de opbrengst is gezakt als een gevolg van suburbanisatie (Smith, 1979). Dit leidde tot een ‘rent gap’, te weten

“The disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use” (Smith, 1987: 463).

Door dit groeiende verschil tussen huidige grondprijs en potentiële opbrengst bij verkoop van een pand is het voor ontwikkelaars mogelijk om terug te keren naar de (binnen)stad om huizen te renoveren en deze potentiële waarde te kunnen verzilveren.

“Gentrification occurs when the gap is wide enough that developers can purchase shells cheaply, can pay the builders’ cost and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer (Smith, 1979: 545).

Deze gerenoveerde huizen worden vervolgens in bezit genomen door mensen met een hogere sociaaleconomische status dan voor de interventie van de ontwikkelaars. Kortom; gentrificationprocessen komen op gang.

Hypothese gentrification en rent gap

Uit de theorievorming van Smith volgt de hypothese dat de rent gap positief samenhangt met gentrificationprocessen: hoe groter de rentgap in een wijk, hoe duidelijker gentrificationprocessen in deze wijk zichtbaar zijn. Immers: hoe groter de rent-gap is, hoe aantrekkelijker de investering wordt voor ontwikkelaars. Met andere woorden: hoe groter de rentgap, hoe ‘meer’ gentrification. Hieruit volgt de hypothese:

Hoe groter de rentgap in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna.

2.3 Vraagzijde: gentrification en quality of place

2.3.1 Gentrification en quality of place 1, Ley

Bovengenoemde theorie van Smith is niet onomstreden. Er zijn verschillende auteurs die hem bekritisieren. Zo heeft Hamnett (1984, 2003) commentaar bij de theorievorming van Smith. Hij stelt dat Smith met zijn aanbodtheorie geen oog heeft voor de vraagzijde, namelijk de groeiende middenklasse die vraagt naar goede behuizing.

“Achilles heel of his argument is his unwillingness to accept the significance of increased demand for inner-city locations from the expanded middle classes” (Hamnett, 2003:2403).

Een andere opponent van Smith is Ley. Hij laat bijvoorbeeld door middel van een studie in 1986 in een aantal Canadese steden zien dat de rent-gap empirisch niet kan worden ondersteund voor wat betreft de Canadese situatie (Ley, 1986). Ley zoekt - daar waar Smith verklaringen zoekt in de aanbodsfeer - verklaringen voor gentrification in de vraagsfeer, te weten een economisch gedreven verandering in arbeidsklassen en de daaruit voortvloeiende voorkeursverandering van de nieuwe middenklasse (Ley, 1980). In 1980 laat Ley aan de hand van ontwikkelingen in Vancouver zien dat zich in postindustriële steden middenklassegroepen vormen, die hun eigen culturele preferenties ontwikkelen. Deze groepen hebben veelal een leefstijl die Ley (1980) typeert als een esthetische leefstijl; zij stellen hoge eisen aan hun werkmilieu, hun woonomgeving en bijvoorbeeld hun vrijetijdsbesteding. Dit komt onder andere tot uitdrukking in hun stemgedrag (Ley, 1980, 1994).

Dit komt ook tot uitdrukking in hun wensen voor de leefomgeving en dus voor hun woonkeuze (Ley, 1980). De leefomgeving moet voldoen aan esthetische kwaliteitseisen. Om het met de woorden van Ley samen te vatten:

“The transition to a postindustrial society in Vancouver was accompanied by a shift from blue collar to white collar employment and from an economy based on manufacturing to one based on services. This transition, though not complete, has been accelerating since 1960 and the emergence of a new professional, technical and administrative elite has given expression to a heightened lifestyle of consumption, and a concern with the aesthetic and the realms of human sensibility” (Ley, 1980: 247).

Hypothese theorievorming Ley

Zoals in bovenstaand gedeelte is weergegeven, stelt Ley dat een nieuwe middenklasse is ontstaan die een esthetische leefstijl heeft ontwikkeld en daarom ook eisen stelt aan de woonkwaliteit, de omgevingskwaliteit van het wonen. Aan de hand van theorievorming van Ley kan gesteld worden dat hoe groter de esthetische omgevingskwaliteit van een wijk of buurt is, hoe meer gentrification optreedt. De hypothese die hieruit volgt is:

“Hoe groter de esthetische omgevingskwaliteit van een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.”

2.3.2. Gentrification en quality of place 2, Florida

Een onderzoeker die momenteel opgeld doet, is Florida. Ook Florida gaat uit van een vraaggerichte theorie. In zijn boek ‘The rise of the creative class (2002) stelt hij dat de huidige tijd gekenmerkt wordt door de opkomst van de creatieve klasse. Wij leven in ‘the creative age’. Creativiteit - stelt Florida - is de drijvende kracht achter de huidige economie en de maatschappij van vandaag de dag.

“Many say that we now live in an information economy or a knowledge economy. But what’s more fundamentally true is that we now have an economy powered by human creativity” (Florida, 2002: 4).

In de huidige economie - en dat is volgens Florida te zien in alle sectoren - zijn de winnaars organisaties die creatief zijn, die scheppend vermogen hebben, die vernieuwend zijn. Organisaties proberen dan ook steeds creatiever te worden, de creatieve economie ontstaat.

Florida (2002) onderbouwt deze analyse bijvoorbeeld door de enorme expansie van R&D investeringen sinds de laatste helft van de vorige eeuw te laten zien.

Een uiting van creativiteit - innoveren - en dus van de creatieve economie. Een andere uiting van de creatieve economie is volgens Florida de enorme stijging van het aantal patenten vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw. Deze ontwikkelingen brengen volgens Florida (2002) met zich mee dat een creatieve klasse ontstaat.

“The economic need for creativity has registered itself in the rise of a new class, which I call the Creative Class” (Florida, 2002: 8).

In de Verenigde Staten behoort volgens Florida 30% van de arbeidsbevolking inmiddels tot de creatieve klasse. Hij verstaat hieronder het volgende.

“I define the core of the creative class to include people in science and engineering, architecture and design, education, arts, music and entertainment, whose economic function is to create new ideas, new technology and/or new creative content” (Florida, 2002:8).

Daarnaast bestaat volgens Florida de creatieve klasse uit de grotere groep van “creative professionals in business and finance, law, health care and related fields” (Florida, 2002:8). Deze mensen hebben namelijk in hun beroepspraktijk te maken met ingewikkelde problemen die door middel van creativiteit kunnen worden opgelost (Florida, 2002). Kortom: Florida breidt zijn definitie dermate uit dat onder ‘creatieve klasse’ gemakkelijk de (sociaal-economische) bovenklasse van de samenleving kan worden verstaan.

Deze creatieve klasse wil volgens Florida gestimuleerd worden in haar creativiteit en zoekt daarom naar een omgeving die open staat voor creativiteit. Zij clusteren zich dan ook niet in plaatsen waar banen zijn, maar in plaatsen waar hun creativiteit wordt gestimuleerd (Florida, 2002).

“Creative people, in turn, don’t just cluster where the jobs are. They cluster in places that are centers of creativity and also where they like to live” (Florida, 2002: 7).

Florida (2003) stelt hiermee dat de creatieve klasse kiest voor een woonplaats met een grote ‘quality of space’. Steden moeten daarmee aan bepaalde kwaliteiten voldoen.

Deze kwaliteiten vat Florida (2003) samen in de noemer ‘tolerantie’. Daarmee doelt hij op waarden als openheid, tolerantie en diversiteit.

“Creative people are not moving to these places for traditional reasons. The physical attractions that most cities focus on – sport stadiums, freeways, urban malls, and tourism-and-entertainment districts that resemble theme parks – are irrelevant, insufficient, or actually unattractive to many creative-class people. What they look for in communities are abundant high-quality experiences, and openness to diversity of all kinds, and, above all else, the opportunity to validate their identities as creative people” (Florida, 2003:9).

Wat Florida hiermee stelt, is dat de creatieve klasse kiest voor een woonplek waar het klimaat tolerant, open en divers is (Florida, 2003). Gesteld kan dus worden dat gentrificationprocessen op gang komen in omgevingen waar het klimaat open, tolerant en divers is.

Hypothese theorievorming Florida

Uit de theorievorming van Florida volgt dat een klimaat van openheid, tolerantie en diversiteit positief correleert met gentrificationprocessen. Met andere woorden: hoe opener, toleranter en meer divers het klimaat in een buurt, wijk of stad is, hoe duidelijker gentrificationprocessen in deze omgeving zichtbaar zijn. De hypothese die hieruit volgt is:

Hoe opener, toleranter en meer divers het klimaat in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna.

2.4 Vraag en aanbodzijde geïntegreerd

Hamnett

Hamnett bekritiseert Smith omdat hij in zijn ogen te eenzijdig uitgaat van een aanbodmodel (1994, 2003). Hamnett stelt dat Smith zich teveel focust op ontwikkelaars en te weinig op de gentrifiers, de nieuwe middenklasse.

“Smith on the other hand focused on the production of gentrifiable housing through the mechanism of the rent gap. He took for granted the existence of a supply of potential gentrifiers and ignored the question of why a segment of the new class opted to locate in the inner city.” (Hamnett, 1994:245)

Het ontstaan van deze klasse is een noodzakelijke voorwaarde voor gentrification: zonder het ontstaan van deze klasse kan nooit gentrification ontstaan, ook al is de rent-gap nog zo groot. In Hamnetts visie vindt gentrification plaats in steden waar een transitie in arbeidsmarkt heeft plaatsgevonden van een industriële naar een post-industriële economie, waar - als gevolg daarvan - de middenklasse is gegroeid en waar een aantrekkelijke binnenstad is waar mogelijkheden zijn tot renovatie (Hamnett, 2003). Hamnett heeft hierbij aandacht voor de tijdsfasering waarin gentrification optreedt. Hiervoor heeft Hamnett (2003) gentrification in wijken in Londen onderzocht. Hij stelt dat gentrification in Londen ruimtelijk in fasen verloopt. Gentrifiers zochten allereerst behuizing in een voor hen aantrekkelijke wijk (in de binnenstad). De prijzen liepen in de jaren '70 in deze gebieden echter enorm op. Hierdoor zochten gentrifiers hun heil in andere aantrekkelijke wijken. In dit patroon breidt gentrification zich volgens Hamnett verder uit. Hij gebruikt om deze ontwikkeling te typeren het volgende beeld.

“To understand the spatial expansion of gentrification and its links to the rise in house prices, it is useful to take the analogy of a multibowl water fountain. The volume of water at the top represents middle class housing demand. The water falls into the top bowl but, as prices rise, this is soon filled and the water spills over down to the lowest and broadest bowl of the fountain.”

Anderzijds bekritiseert Hamnett in een artikel getiteld ‘The blind men and the elephant: the explanation of gentrification’ (1994) ook het vraagmodel van Ley. Volgens Hamnett heeft Ley te weinig oog voor de aanbodzijde; een voorwaarde voor gentrification is het ontstaan aantrekkelijke woonmogelijkheden voor de nieuwe middenklasse.

“He largely took for granted the existence of potential areas suitable for gentrification and saw the process primarily in terms of housing market demand.” (Hamnett, 1994:245)

Zowel de rentgaphesis van Smith als het vraagmodel van Ley vertellen dus volgens Hamnett maar een gedeelte van het verhaal (Hamnett, 1994; 247 – 248):

“This is not to say that the rent gap thesis was wrong. The point is rather that the rent gap explains, at best, half the problem, and probably less. The existence of relatively cheap and devalued housing is a necessary, but far from sufficient element of an explanation.

Equally, explanation of the production of potential gentrifiers, their culture, consumption and reproduction is necessary but insufficient.”

Volgens deze benadering zal gentrification optreden als zowel de voorwaarde van Ley - de aanwezigheid van een groeiende middenklasse en een aantrekkelijke behuizing - als de voorwaarde van Smith (een maximale rentgap) aanwezig is in een wijk. Een rentgap zonder vraag levert volgens Hamnett geen gentrification op en het is volgens hem maar de vraag of aanbod zonder rentgap gentrification oplevert. Hij komt dan ook met de volgende tabel, tabel 2.1. (Hamnett, 1984: 246).

Figuur 2.1. Rent gap matrix

	Rent gap exists	No rent gap exists
<i>No potential gentrifiers</i>	No gentrification	No gentrification
<i>Supply of potential gentrifiers exists</i>		
No inner city demand	No gentrification	No gentrification
Inner city preference by a section of the new class	Gentrification	Gentrification?

Hypothese Hamnett

Hamnett (1984) wil de aanbodzijde van Smith combineren met de vraagzijde van Ley. Uit zijn theorie volgt dan ook dat zowel een rent gap als een zekere ‘quality of place’ aanwezig moet zijn, wil gentrification optreden. Hierbij kan verwezen worden naar bovenstaande tabel.

De hypothese die hieruit volgt is:

Hoe groter de rent gap en de quality of place in de wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.

2.5 Gentrification en overheidsingrijpen

Revanchisme en gentrification

Zoals in de inleiding is weergegeven, is een manier om gentrification te benaderen het analyseren van het optreden van de overheid in wijken en de gevolgen hiervan.

In onderstaand gedeelte wordt gentrification benaderd vanuit het gezichtspunt van veiligheid en leefbaarheid en het optreden van de overheid daarin. Literatuur hierover vindt zijn oorsprong in de Verenigde Staten. Zo signaleert Smith (1996) de ontwikkeling van urban revanchisme in Amerikaanse steden. Nadat de elite de stad de rug heeft toegekeerd, is er volgens Smith vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw weer sprake van de terugkeer van de elite naar de stad, is er weer sprake van gentrification. Gentrificationprocessen ontstaan echter niet zonder slag of stoot, de stad moet worden terugveroverd op de kansarmen die zorgen voor criminaliteit en onveiligheid. Dit noemt Smith (1996) urban revanchisme. Bij dit revanchisme wordt ervan uitgegaan dat overlast van personen en groepen uit achterstandswijken alleen kan worden aangepakt door het oppakken, uitsluiten en verjagen uit de desbetreffende publieke ruimte (Engbersen & Snel, 2006).

“Kenmerkend voor de revanchist city is het gebruik van repressieve beleidsstrategieën: een harde aanpak, zero tolerance, strengere straffen etc. De stedelijke interventies van de revanchist city zijn niet meer gericht op het integreren van kwetsbare individuen en groepen, maar op het uitsluiten van marginale groepen” (Engbersen & Snel, 2006: 3).

Bovenstaande benadering betekent dus dat in Amerikaanse achterstandswijken - waar veel criminaliteit is - een overheidsbeleid wordt gehanteerd van hard ingrijpen, van zero tolerance, dat volgens de revanchismetheorieën leidt tot gentrification. Gentrification is volgens deze benadering een gevolg van een harde aanpak van het terugveroveren van wijken op de achtergestelden, waarbij een overheidsbeleid past van 'hard aanpakken'.

Deze ontwikkeling wordt niet alleen in Amerikaanse steden gesignaleerd. Volgens verschillende auteurs is deze trend ook waar te nemen in Nederland. Zo betogen Uitermark & Duyvendak (2008) dat ook in Nederland en vooral in Rotterdam sprake is van urban revanchisme. Engbersen & Snel (2006) bevestigen deze trend voor wat betreft de steden Rotterdam en Amsterdam. Zij stellen dat in deze steden sprake is van sociale herovering. Deze strategie van sociale herovering is gericht op buurten waarin de leefbaarheid en sociale

samenhang een kritische grens hebben overschreden en waarin het gangbare beleid te weinig successen heeft geboekt (Engbersen & Snel, 2006).

Deze sociale herovering wordt volgens hen gekenmerkt door drie zaken, te weten door sociale en fysieke interventies gericht op (1) het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in de publieke ruimte, (2) het realiseren van een meer evenwichtige samenlevingsopbouw en (3) het formuleren van gemeenschappelijke competenties en gedragsregels om het alledaagse verkeer tussen bewoners te bevorderen.

Hypothese gentrification en overheidsingrijpen

Daar waar Smith een theorie ontwikkelt over revanchisme en Engbersen & Snel schrijven over sociale herovering van Rotterdam, gaat het in dit onderzoek om de centrale idee dat overheidsingrijpen kan leiden tot gentrificationprocessen. Dit is namelijk zowel in de benadering van Smith als in de benadering van Engbersen & Snel een uitgangspunt. Zoals in bovenstaand gedeelte is weergegeven kan dit in verschillende steden vanuit verschillende invalshoeken plaatsvinden. Hoe valt gentrification en overheidsingrijpen te beschouwen in termen van samenhang? Overheidsingrijpen - in welke vorm dan ook - vindt plaats in wijken die kansarm (minder leefbaar en veilig ten opzichte van andere wijken) zijn. In Rotterdam zijn bijvoorbeeld verschillende kansarme wijken aangeduid als herstructureringswijk. In deze wijken grijpt de overheid - meer dan in andere wijken - in door middel van het vormgeven van herstructurering. De verwachting is dat dit zal leiden tot gentrificationprocessen. De hypothese die hieruit volgt is:

In wijken die aangemerkt zijn als herstructureringswijk zal meer gentrification optreden dan in wijken die niet zijn aangemerkt als herstructureringswijk.

2.6 Gentrification en de kloof tussen arm en rijk in de stad

Gentrification kan ook worden benaderd vanuit de idee dat de kloof tussen arm en rijk in de stad steeds groter wordt. Dit wordt door verschillende onderzoekers gesteld. Ook in Nederland wordt door sommige onderzoekers gesteld dat er een groeiende kloof is tussen rijk en arm in de stad, ook in ruimtelijke zin vertaald (de Vries e.a., 2007). Deze onderzoekers hebben dit onderzocht voor gemeente Rotterdam en Amsterdam, en presenteerden als

resultaat dat tussen 1999 en 2003 de kloof tussen arme en rijke wijken is gegroeid (de Vries e.a., 2007).

Hoe kan deze benadering van een groeiende kloof tussen rijk en arm vertaald worden naar verklaringen voor gentrificationprocessen in wijken? Hiervoor wordt in dit onderzoek de benadering van Lees (2003) als uitgangspunt genomen. Lees (2003) stelt het volgende. Veel verklaringen, waaronder de bovenstaande, focussen zich op gentrification van achtergestelde gebieden. Daar waar de gangbare theorieën als uitgangspunt hebben dat achtergestelde gebieden gentrificeren, resulterend in een soort eindfase van gentrification, vindt echter (ook) in welgestelde wijken - wijken waar al eerder gentrificationprocessen op gang zijn gekomen - verderdere gentrification plaats. Er is dus geen vaste eindfase van gentrification.

“the concept of supergentrification presents something of a challenge to traditional planatory models of gentrification, witch presume an end-point to the process” (Lees, 2003: 2491).

Lees (2003) noemt deze benadering dus supergentrification (zie bovenstaand citaat). Met supergentrification bedoelt Loretta Lees (2003) het volgende.

“By supergentrification, I mean the transformation of already gentrified, prosperous and solidly upper-middle-class neighbourhoods into much more exclusive and expensive enclaves” (Lees, 2003: 2487).

Volgens Lees (2003) is supergentrification zichtbaar in grootstedelijke gebieden als Londen en New York. In deze steden is volgens Lees namelijk vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw een nieuwe elite ontstaan, die heeft geprofiteerd van de internationale service en finance economie en de enorme economische groei in de jaren '90. Deze elite vestigt zich in buurten en wijken die al een bepaalde status hebben, al gentrificationprocessen hebben gekend.

“to date, most gentrification scholarship has focused on the cultural and economic changes resulting from the influx of new money and people into relatively disinvested and often depopulated areas. By contrast, super-gentrification takes place in already -mature, gentrified neighbourhoods” (Lees, 2003: 2506).

In haar studie ‘Supergentrification, the case of Brooklyn Heights, New York city (2003)’ werkt ze deze theorie uit voor een wijk in New York.

In haar studie laat ze zien dat deze wijk waar na de Tweede Wereldoorlog gentrificationprocessen optreden, in de jaren '90 van de vorige eeuw 'supergentrificeert'. Zij laat dit onder andere zien door de grote inkomensstijging in de wijk vanaf de jaren '90 en de daarmee corresponderende stijging van de huizenprijzen in de wijk weer te geven. Butler en Lees (2006) werken dit fenomeen vervolgens ook uit voor een wijk in London, Barnsbury. Zij zien in deze wijk vergelijkbare trends als in New York. Lees (2003) en ook Butler en Lees (2006) zoeken verklaringen voor dit fenomeen in de veranderende globaliserende diensten economie, waardoor een nieuwe elite ontstaat. Inmiddels zijn er artikelen verschenen die het fenomeen supergentrification in een andere vorm duiden. Gotham bijvoorbeeld, heeft het over 'tourism gentrification'. Hij signaleert een proces van gentrification in bepaalde middenklasse wijken die aantrekkelijk zijn voor de toerisme industrie (Gotham, 2005).

Hypothese

In dit onderzoek gaat het niet om de toetsing van het concept supergentrification, maar om een centraal uitgangspunt van deze theorie. Supergentrification heeft een andere focus dan bij alle voorgaande theorieën is uiteengezet. In de bovenstaande theorieën wordt als uitgangspunt genomen dat achtergestelde buurten onder bepaalde voorwaarden gentrificeren, waarbij een bepaald eindpunt van gentrification optreedt (Lees, 2003). Een uitgangspunt van Lees (2003) is echter dat er geen bepaald eindpunt is voor gentrification. Ook wijken die reeds gentrificationprocessen hebben gehad kunnen gentrificeren. Hierdoor kan de idee van de groeiende kloof tussen arm en rijk ook ruimtelijk worden vertaald. Een bewering hierbij is dat er een groeiende kloof tussen rijk en arm in de stad is dat zich clustert. Dit uit zich in gentrificationprocessen, te weten dat de welgestelde buurten nog verder gentrificeren.

Met andere woorden:

Hoe hoger het gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking in een wijk op buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.

2.7 Samenvattend, operationalisering

Samenvattend

In bovenstaande paragrafen zijn de belangrijkste onderzoeksrichtingen inzake gentrificationprocessen uiteengezet. Allereerst is de aanbodtheorie van Smith weergegeven, te weten zijn theorie over de rent gap. Vervolgens zijn een tweetal aanbodtheorieën

weergegeven, de theorie van Ley inzake de esthetische voorkeuren van de nieuwe middenklasse en de idee van Florida inzake de voorkeuren van de creatieve klasse voor een open, divers en tolerant leefklimaat. De theorie van Hamnett probeert de aanbod en vraagtheorieën te combineren door beide componenten als voorwaarde te stellen voor gentrification. Ook is een theorie uiteengezet die overheidsingrijpen als uitgangspunt neemt en stelt dat overheidsingrijpen aan de basis ligt van gentrification. Als laatste is de theorie die uitgaat van supergentrification uiteengezet. Een en ander resulteert in onderstaand overzicht.

Figuur 2.2. Samenvattend overzicht

Theorie	Hypothese
Aanbodzijde: gentrification en de rent-gap	Hoe groter de rentgap in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna.
Vraagzijde: Gentrification en quality of place 1, Ley	Hoe groter de esthetische omgevingskwaliteit van een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.
Vraagzijde: Gentrification en quality of place 2, Florida	Hoe opener, toleranter en meer divers het klimaat in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna
Vraag en aanbod geïntegreerd: Hamnett	Vraag en aanbod zijn beide een voorwaarde: Hoe groter de rent gap en hoe groter de quality of place in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna.
Overheidsingrijpen en gentrification	In wijken die aangemerkt zijn als herstructureringswijk zal meer gentrification optreden dan in wijken die niet zijn aangemerkt als herstructureringswijk.
Kloof tussen arm en rijk in de stad	Hoe hoger het inkomen in een wijk op buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.

2.8 Operationalisering

2.8.1. Operationalisering gentrification

Uitgangspunt

Als uitgangspunt voor het meten van gentrification wordt de operationalisering van Schaffer & Smith (1986) en Clark gebruikt.

Schaffer & Smith en Clark operationaliseren gentrification onder andere door het meten van percentuele veranderingen in de tijd van het gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking. Deze methode wordt als volgt gebruikt. De verandering van het gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking per wijk wordt gerelateerd aan de gemiddelde verandering van het gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking van een stad als geheel. De aanname is dat gentrification in een wijk plaatsvindt als het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking harder stijgt dan het gemiddelde van de stad als geheel. De mate van gentrification is vervolgens de grootte van de afwijking ten opzichte van het stadsgemiddelde. Een rekenvoorbeeld kan dit verduidelijken. Stel dat in een stad de gemiddelde inkomstenstijging van het besteedbare inkomen 6,17% is. Stel dat het gemiddeld besteedbare inkomen in wijk x met 7,17% is gestegen. Hieruit volgt dat wijk x gentrificeert ($7,17\% - 6,17\%$ heeft een uitkomst groter dan 0) en dat in wijk x de mate van gentrification $7,17 - 6,17$ is, te weten 1.

Meetmethode

In deze scriptie zal gentrification in Rotterdamse wijken wordt gemeten voor de periode 2000 tot en met 2008. Zoals uit onderstaand gedeelte - zie het kopje data - zal blijken, is voor de jaren 2000 tot en met 2006 het *gemiddeld besteedbaar inkomen* per hoofd van de bevolking in buurten beschikbaar. In het jaar 2008 heeft het CBS anders gemeten, te weten het *bruto inkomen per hoofd van de bevolking* in plaats van het besteedbaar inkomen. Dit is problematisch voor het meten van gentrification zoals in bovenstaande alinea is weergegeven. Dit is ondervangen door de data te standaardiseren. Dit houdt in dat per jaar eerst de gemiddelde inkomens van wijken worden gerelateerd aan het stadsgemiddelde. Hierdoor wordt de afstand van het wijkinkomen ten opzichte van het gemiddelde stadsinkomen berekend. Vervolgens wordt per wijk van het jaar 2000 en 2002 de gemiddelde afstand berekend. Dit is ook gedaan voor de jaren 2006 en 2008. Gentrification is vervolgens berekend door de wijkscore van de jaren 2000/2006 minus de wijkscore van de jaren

2000/2002 te berekenen. Een rekenvoorbeeld kan dit verduidelijken: de Rotterdamse stadsbuurt Cool had in jaar 2000 een gestandaardiseerde score van 0,54, in jaar 2002 een score van 0,73, in jaar 2006 een score van 0,49 en in jaar 2008 ook een score van 0,49.

Dit is voor de jaren 200-2002 gemiddeld een score van 0,64 en voor de jaren 2006-2008 gemiddeld 0,49. Stadsbuurt Cool heeft een negatieve gentrification van $0,49-0,64 = -0,14$. In de analyses is de wijk Hoek van Holland niet meegenomen. Reden hiervoor is dat Hoek van Holland - administratief een Rotterdamse deelgemeente - buiten Rotterdam ligt en daardoor een andere dynamiek kent dan 'het echte' Rotterdam.

Data

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in buurten van Rotterdam en voor Rotterdam als geheel. Het besteedbaar inkomen is het totaal beschikbare inkomen verminderd met premies en belastingen. Gebruik wordt gemaakt van de online database van het CBS, kerngegevens wijken en buurten vanaf 1996 - 2008¹.

¹ Bronnen:

1. Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking 1996:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37515&D1=0-8,22&D2=8742-8848&HDR=T&STB=G1&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.
2. Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking 1998:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37681&D1=0-7,24&D2=8507-8615&HDR=T&STB=G1&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.
3. Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking 2000:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70139NED&D1=0-7,26&D2=10005-10113&HDR=T&STB=G1&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.
4. Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking 2002:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80868ned&D1=0-8,48&D2=8210-8318&D3=l&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.
5. Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking 2004 tot en met 2006:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70904ned&D1=90&D2=712,738,745,756,1182,9919-10032,10034-10036&D3=0-3&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.
6. Gemiddeld bruto inkomen per hoofd van de bevolking in 2008:
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70904ned&D1=90,100&D2=712,738,745,756,1182,9919-10032,10034-10036&D3=4-6&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.

2.8.2. Aanbodzijde: gentrification en de rent-gap

Om de rentgap hypothese te toetsen wordt de rentgap geoperationaliseerd door de WOZ-waarde van de woningen en het aandeel sociale huurwoningen in de buurt te combineren. Hieruit vloeit de volgende werkhypothese.

Hoe hoger de WOZ-waarde van de woningen en hoe groter het aandeel sociale huurwoningen in de buurt in 1995 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 2000 tot en met 2008.

Data

De volgende data worden gebruikt.

Het aandeel sociale huurwoningen per buurt. Sociale huurwoningen zijn huurwoningen in bezit van de gemeente en woningbouwcorporaties. Voor het aandeel sociale huurwoningen in de buurten per 1995 gebruik ik de online buurtmonitor van het COS².

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen per buurt. Dit betreft de gemiddelde WOZ waarde van zowel huur- als koopwoningen. Voor de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen per buurt per 1995 wordt gebruik gemaakt van de online buurtmonitor van het COS³.

2.8.3 Gentrification en quality of place 1, Ley

Het gaat bij Ley om de ‘kwaliteitsbeleving’ van de nieuwe middenklasse inzake de omgeving in de wijk. Ley (1986) is niet concreet hoe de esthetische omgevingskwaliteit geoperationaliseerd kan worden. Met een verwijzing naar Ley, stelt Hamnett (2003) dat de nieuwe middenklasse vooral toetrekt naar wijken met attractieve huizen gebouwd eind 19^e, begin 20^e eeuw.

² Bron: <http://rotterdam.buurtmonitor.nl/>, geraadpleegd 1 mei 2012.

³ Bron: <http://rotterdam.buurtmonitor.nl/>, geraadpleegd 1 mei 2012.

Ik wil de esthetische omgevingskwaliteit van de buurt dan ook operationaliseren door per wijk het percentage van de huizen te meten die gebouwd zijn in de periode 1906-1930. Hieruit vloeit de volgende werkhypothese:

Hoe groter in 1995 het percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906-1930 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 2000 tot en met 2008.

Data

De volgende data worden gebruikt. Het percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906 – 1930 per 1995. Hiervoor gebruik ik de online buurtmonitor van het COS⁴.

2.8.4 Gentrification en quality of place 2, Florida

Florida (2002) gebruikt de termen ‘openheid, tolerantie en diversiteit’. Florida gebruikt als operationalisering onder andere de gay index. Deze index is voor Rotterdamse wijken niet beschikbaar. Daarom wil ik deze termen op een alternatieve manier operationaliseren door het aantal coffeeshops per Rotterdamse wijk te meten. De idee hierbij is dat de aanwezigheid van coffeeshops iets zegt over de klimaatbeleving van de creatieve klasse. Mijn stelling hierbij is dat de aanwezigheid van coffeeshops staat voor openheid, tolerantie en diversiteit. De stelling die hieruit voortvloeit is dat hoe meer coffeeshops in een wijk gevestigd zijn, hoe opener en toleranter de creatieve klasse de wijk zal ervaren en dus hoe meer gentrification zal optreden.

Het meetmoment dat ik gebruik, is 2007. De reden hiervoor is dat ik de locaties van de coffeeshops voor 2007 niet tot mijn beschikking kon krijgen. Het meetmoment 2007 is echter bruikbaar omdat er in de jaren ervoor nauwelijks mutaties zijn in het aantal Rotterdamse coffeeshops. Het aantal coffeeshops is vanaf 1999 tot en met 2007 stabiel gebleven op ongeveer 62 coffeeshops in Rotterdam (Bieleman e.a., 2008). Eind 2007 heeft het stadsbestuur het beleid aangescherpt en is het aantal coffeeshops gedaald met 16 coffeeshops (Bieleman e.a., 2010). Een en ander leidt tot de volgende werkhypothese.

Hoe meer coffeeshops in 2007 in een Rotterdamse buurt in Rotterdam gevestigd zijn, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 2000 tot en met 2008.

⁴ Bron: <http://rotterdam.buurtmonitor.nl/>, geraadpleegd 1 mei 2012.

Data

De data die ik gebruik zijn afkomstig van een beleidsmedewerker van gemeente Rotterdam. Het betreft een overzicht van de coffeeshops die in 2007 (voor de beleidswijziging) in de gemeente aanwezig zijn, verbijzonderd naar het aantal coffeeshops per wijk.

2.8.5 Hamnett

Hypothese

Voor het toetsen van de theorie van Hamnett wil ik de bovengenoemde operationalisaties hanteren. De idee is dat interactie effecten optreden van beide genoemde hypothesen.

Omdat Hamnett de aanbodzijde van Smith en de vraagzijde (van Ley e.a.) wil integreren, wordt voor de toetsing van zijn theorie de data gebruikt zoals deze voor de theorieën van Smith, Ley en Florida wordt gebruikt, zie bovenstaand.

2.8.6 Gentrification en overheidsingrijpen

Bij het thema gentrification en overheidsingrijpen is beschreven dat ook gemeente Rotterdam ingrijpt in achterstandswijken, wijken die minder leefbaar en veilig zijn dan andere wijken. Gemeente Rotterdam heeft dan ook een aantal wijken als herstructureringswijk aangewezen. Dol & Kleinhans (2011) hebben deze wijken geïnventariseerd. De centrale gedachte achter het herstructureren van wijken is dat deze wijken zullen gentrificeren, meer dan de wijken die niet zijn aangemerkt als herstructureringswijk. De werkhypothese luidt dan ook als volgt.

In wijken die aangemerkt zijn als herstructureringswijk zal in de periode 2000-2008 meer gentrification optreden dan in wijken die niet zijn aangemerkt als herstructureringswijk.

Data

Dol & Kleinhans (2011) hebben in hun studie ‘Op zoek naar de kernvoorraad, Ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad in Breda, Den Haag en Rotterdam’ een overzicht gegeven van alle Rotterdamse wijken die zijn aangewezen als herstructureringswijk. Van dit overzicht is gebruik gemaakt.

2.8.7 Kloof tussen arm en rijk in de stad

Deze verklaring stelt dat de wijken die rijk zijn, meer zullen gentrificeren dan wijken waar de gemiddelde inkomens lager zijn. De volgende werkhypothese wordt dan ook gehanteerd.

Hoe hoger het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de buurt in 1996 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 2000 tot en met 2008.

Data

De volgende data worden gebruikt. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de Rotterdamse buurten per 1996. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is het inkomen verminderd met belasting en premies. Voor deze data gebruik ik gegevens van het online databaseprogramma van het CBS⁵.

2.8.8 Samenvattend overzicht

In hoofdstuk 2 is de theorievorming weergegeven met de daarbij behorende algemene theses. In bovenstaand gedeelte zijn deze theorieën verder uitgewerkt en geoperationaliseerd. Een en ander leidt tot het volgende samenvattend overzicht.

⁵ Bron: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37515&D1=0-8,22&D2=8742-8848&HDR=T&STB=G1&VW=T>, geraadpleegd 1 mei 2012.

Theorie	Hypothese	Operationalisering	Werkhypothese	Databronnen
Aanbodzijde: gentrification en de rent-gap	Hoe groter de rentgap in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna.	Rentgap in een buurt: de WOZ-waarde en het aandeel sociale huurwoningen in de buurt gecombineerd.	Hoe hoger de WOZ-waarde van de woningen en hoe groter het aandeel sociale huurwoningen in de buurt in 1995 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 1996-2007.	WOZ-waarde per 1995: online database van het CBS. Aandeel sociale huurwoningen per 1005; online buurtmonitor van het COS.
Vraagzijde: Gentrification en quality of place 1, Ley	Hoe groter de esthetische omgevingskwaliteit van een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.	Esthetische omgevingskwaliteit buurt: het aandeel huizen in een buurt gebouwd in de jaren 1906-1930.	Hoe groter in 1995 het aandeel huizen in een buurt gebouwd in de jaren 1906-1930 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 1996 - 2007.	Aandeel huizen gebouwd in de periode 1906-1930 per 1995: online buurtmonitor van het COS.
Vraagzijde: Gentrification en quality of place 2, Florida	Hoe opener, toleranter en meer divers het klimaat in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna	Openheid, tolerantie en diversiteit buurt: het percentage bedrijven in de sector milieu, cultuur en recreatie dat zich in een buurt vestigt.	Hoe meer coffeeshops in 2007 in een Rotterdamse buurt in Rotterdam gevestigd zijn, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 1996-2007.	Aantal coffeeshops per Rotterdamse wijk in 2007.
Vraag en aanbod geïntegreerd: Hamnett	Hoe groter de rent gap en hoe groter de quality of place in een wijk of buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification in de jaren erna.	Zie bovenstaand.	Bovengenoemde operationalisaties zijn allen een voorwaarde.	Zie bovenstaand.
Overheidsingrijpen en gentrification.	In wijken die aangemerkt zijn als herstructureringswijk zal meer gentrification optreden dan in wijken die niet zijn aangemerkt als herstructureringswijk.	Herstructureringswijken zoals geïnventariseerd door Dol & Kleinhans (2011).	In wijken die aangemerkt zijn als herstructureringswijk zal in de periode 2000-2008 meer gentrification optreden dan in wijken die niet zijn aangemerkt als herstructureringswijk.	Herstructureringswijken; Dol & Kleinhans (2011).
Kloof tussen arm en rijk in de stad	Hoe hoger het gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking in een wijk op buurt op tijdstip 0 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren erna.	Gemiddeld inkomen buurt: Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking per buurt (inkomen minus premies en belastingen)	Hoe hoger het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de buurt in 1996 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 1996 - 2007	Gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de buurt per 1996: online database van het CBS.

Hoofdstuk 3. Gentrification in Rotterdam, toetsing hypothesen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hypothesen getoetst door middel van een multivariate analyse en een kwalitatieve beschrijving van gentrification in Rotterdam.

3.2. Multivariate analyse hypothesen

In deze paragraaf worden de hypothesen getoetst. Allereerst wordt een toets gedaan per hypothese. Vervolgens wordt een multivariate analyse gedaan.

3.2.1. Analyse per hypothese

In tabel 3.1 wordt de analyse per hypothese weergegeven. Per hypothese is een lineaire regressieanalyse uitgevoerd met een N van 70. Uit de analyse blijkt het volgende.

Hypothese 1 wordt niet bevestigd. Allereerst laat de analyse zien dat de samenhang negatief is (-1,468E-7) en niet positief zoals op basis van de theorie wordt verwacht. Bovendien is de significantie onvoldoende (,155). Hypothese 2 kan net als hypothese 1 niet worden bevestigd. Hoewel de samenhang positief is (,003) zoals op grond van de theorie wordt verondersteld, is de significantie (,110) onvoldoende om hypothese 2 te bevestigen.

Ook hypothese 3 wordt - net als hypothese 1 en 2 - niet bevestigd. Op grond van de theorie wordt een positieve samenhang van de variabelen verwacht. Dit laat de analyse ook zien (,003). De significantie (,900) is echter onvoldoende. Hypothese 3 kan dan ook niet bevestigd worden. Voor wat betreft hypothese 4 het volgende. In tabel 3.1. wordt de hypothese getoetst die uitgaat van interactie effecten met de hypothese van Florida (een interactie effect met het aantal coffeeshops in de buurt) en de hypothese die uitgaat van interactie effecten met de theorie van Ley (een interactie effect met het aandeel huizen in de buurt gebouwd tussen 1906-1930. Beide hypothesen kunnen niet bevestigd worden. Bovendien wordt een andere samenhang gevonden dan mag worden verwacht op grond van de hypothesen. De analyse laat een negatieve samenhang zien (de B is bij beiden negatief).

Figuur 3.1. Analyse per hypothese. Lineaire regressieanalyse N = 70

	R2	B	Beta	Significantie
Hypothese 1	0,091			NS
Gemiddelde WOZ waarde woningen per buurt in 1995 * percentage sociale huurwoningen per buurt in 1995		-1,47E-07	-0,354	0,155
Gemiddelde WOZ waarde woningen per buurt in 1995		4,71E-06	0,23	0,268
Percentage sociale huurwoningen per buurt in 1995		0,009	0,611	0,035
	R2	B	Beta	Significantie
Hypothese 2	0,037			NS
Percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906-1930		0,003	0,002	0,11
	R2	B	Beta	Significantie
Hypothese 3	0			NS
Aantal coffeeshops in een buurt per 1997		0,003	0,015	0,9
	R2	B	Beta	Significantie
Hypothese 4	0,124			NS
Rentgap * percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906-1930		-1,83E-09	-0,194	0,543
Rentgap		-1,11E-07	-0,268	0,293
Gemiddelde WOZ waarde woningen per buurt in 1995		5,34E-06	0,261	0,222
Percentage sociale huurwoningen per buurt in 1995		0,009	0,611	0,046
Percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906-1930		0,006	0,358	0,269
Hypothese 4	0,095			NS
Rentgap * aantal coffeeshops in een buurt per 1997		-2,13E-08	-0,216	0,609
Rentgap		-1,49E-07	-0,36	0,154
Gemiddelde WOZ waarde woningen per buurt in 1995		5,39E-06	0,263	0,237
Percentage sociale huurwoningen per buurt in 1995		0,009	0,651	0,033
Aantal coffeeshops in een buurt per 1997		0,043	0,215	0,616
	R2	B	Beta	Significantie
Hypothese 5	0,005			NS
Herstructureringswijk		0,063	0,069	0,569
	R2	B	Beta	Significantie
Hypothese 6	0,119			NS
Gemiddeld besteedbaar inkomen in een wijk per 1996		-6,85E-05	-3,44	0,004

NS = niet significant

Afhankelijke variabele: gentrification in de periode 2000 - 2008

N = 70

Ook hypothese 5 wordt niet bevestigd. De samenhang is positief zoals uit de theorie verwacht wordt. Er is echter geen significant verband gevonden. Als laatste de toetsing van hypothese 6. Uit de analyse volgt dat hoe lager het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de

bevolking in de buurt in 1996 is, hoe meer gentrification optreedt in de jaren 2000 tot en met 2008. Vanuit de theorie wordt echter het tegenovergestelde verwacht. Hypothese 6 kan dus niet bevestigd worden.

Figuur 3.2 Multivariate analyse. Lineaire regressieanalyse N= 70

		R2	B	Beta	Significantie
		0,241			NS
Hypothese 1	Gemiddelde WOZ waarde woningen per buurt in 1995 * percentage sociale huurwoningen per buurt in 1995		1,53E-08	0,041	0,884 NS
Hypothese 4 (1)	Rentgap * percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906-1930		2,13E-10	0,025	0,936 NS
Hypothese 4 (2)	Rentgap * aantal coffeeshops in een buurt per 1997		-1,38E-08	-0,155	0,712 NS
	Gemiddelde WOZ waarde woningen per buurt in 1995		8,48E-06	0,454	0,08
	percentage sociale huurwoningen in een buurt per 1995		-0,001	-0,071	0,84
Hypothese 2	Percentage huizen in een buurt gebouwd in de periode 1906-1930		0,001	0,087	0,796 NS
Hypothese 3	Aantal coffeeshops in een buurt per 1997		0,014	0,078	0,854 NS
Hypothese 5	Herstructureringswijk		-0,032	-0,039	0,777 NS
Hypothese 6	Gemiddeld besteedbaar inkomen in een wijk per 1996		0	-0,717	0,004

N= 70

Afhankelijke variabele: gentrification in de periode 2000 - 2008

NS = niet significant

3.2.2. Multivariate analyse

In figuur 3.2. wordt een multivariate lineaire regressieanalyse weergegeven. Net als bij de individuele toetsing van de hypothesen blijkt dat geen van de hypothesen kan worden bevestigd door de multivariate lineaire regressieanalyse. Het significantieniveau is voor vijf van de zes hypothesen onvoldoende. Hypothese 6 is significant, echter niet met de samenhang zoals vanuit de theorie verwacht mag worden ($B= 0$). Tevens valt op dat analyses van een aantal hypothesen een andere samenhang laten zien dan op grond van de theorie verwacht mag worden. Dit betreft de tweede hypothese van Hamnett (een negatieve samenhang), hypothese 5 inzake de samenhang met herstructureringswijken (een negatieve samenhang).

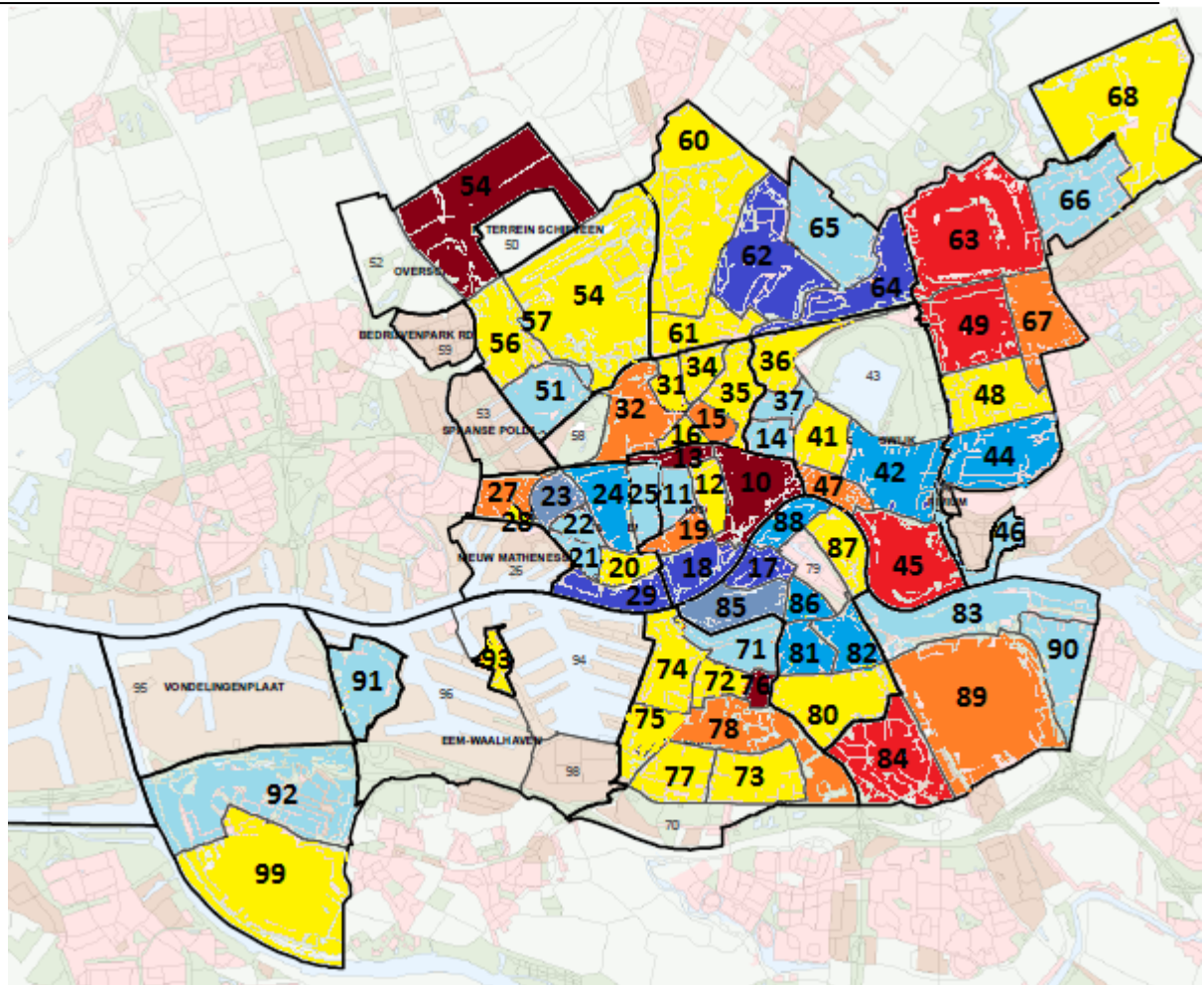
3.3 Multivariate analyse versus kwalitatieve analyse

In bovenstaande paragraaf (3.2) is gebleken dat geen van de hypothesen kunnen worden bevestigd door de individuele en de multivariate analyse. Het is echter nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken. Eerst is een verdere analyse van de Rotterdamse situatie gewenst. Wellicht kan een meer kwalitatieve analyse van gentrification in Rotterdam helpen om patronen van gentrification te identificeren en kan een kwalitatieve analyse verklaren waarom de multivariate regressieanalyse geen enkele hypothese kan bevestigen. In onderstaand gedeelte wordt daarom een kwalitatieve analyse gedaan van gentrification in Rotterdam. Allereerst wordt een kwalitatieve beschrijving gegeven van gentrification van Rotterdamse wijken. Door middel van een plattegrond wordt weergegeven in welke mate Rotterdamse wijken gentrificeren. Vervolgens wordt beschreven welke kenmerken wijken hebben die gentrification laten zien. Een en ander resulteert in een ‘waarheidstabel’ een tabel waarin schematisch wordt weergegeven welke kenmerken Rotterdamse wijken hebben die gentrificeren. Op deze manier worden patronen inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van deze patronen wordt vervolgens ingezoomd op wijkniveau. Voor deze kwalitatieve analyse wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de data zoals in hoofdstuk 2 wordt beschreven. Waar dat niet het geval is, wordt de databron door middel van een voetnoot verduidelijkt.

3.4. Patronen van gentrification in Rotterdam

In figuur 3.3 is de mate van gentrification van wijken in Rotterdam weergegeven voor de periode 2000 tot en met 2008. Wat opvalt, is dat gentrification van wijken ruimtelijk geclusterd is.

Figuur 3.3 Mate van gentrification wijken in Rotterdam, periode 2000 tot en met 2008



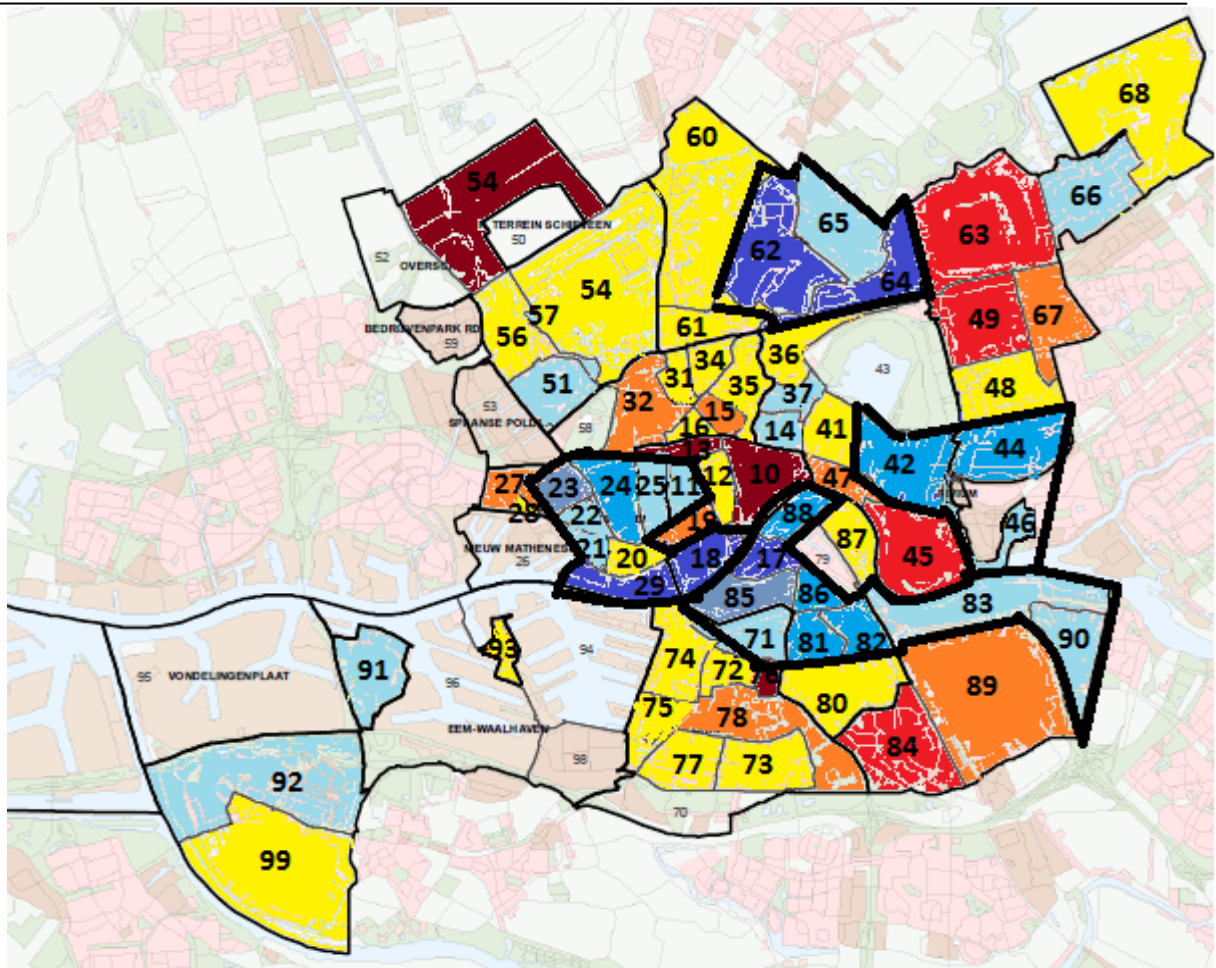
Deelgemeente, gebieden en buurten

Mate van gentrification

Deelgemeente, gebieden en buurten					Mate van gentrification	
Stadscentrum (1) 10 Stadsdriehoek 11 Oude Westen 12 Cool 13 C.S. Kwartier 18 Nieuwe Werk 19 Dijkzigt	Delfshaven (3) 20 Delfshaven 21 Bospolder 22 Tussendijken 23 Spangen 24 Nieuwe Westen 25 Middelland 27 Oud Mathenesse 28 Witte Dorp 29 Schiemond	Overschie (4) 51 Kleinpolder 52 Noord Kethel 54 Schieveen 55 Zestienhoven 56 Overschie 57 Landzicht	Noord (5) 15 Agniesebuurt 16 Provenierswijk 31 Bergpolder 32 Blijdorp 34 Liskwartier 35 Oude Noorden 58 Blijdorpsepolder	Hillegersberg-Schiebroek (6) 60 Schiebroek 61 Hillegersberg Zuid 62 Hillegersberg Noord 64 Terbregge 65 Molenlaankwartier	-0,45 en lager	
					-0,30 tot -0,45	
					-0,15 tot -0,30	
					< 0 tot -0,15	
					> 0 tot 0,15	
					0,15 tot 0,30	
0,30 tot 0,45						
0,45 en hoger						
Kralingen-Crooswijk (8) 14 Rubroek 36 Nieuw Crooswijk 37 Oud Crooswijk 41 Kralingen West 42 Kralingen Oost 43 Kralingse Bos 45 De Esch 47 Struisenburg	Feijenoord (10) 17 Kop van Zuid 79 Kop van Zuid-Entrepot 80 Vreewijk 81 Bloemhof 82 Hilleslus 85 Katendrecht 86 Afrikaanderwijk 87 Feijenoord 88 Noordereiland	IJsselmonde (12) 83 Oud IJsselmonde 84 Lombardijen 89 Groot IJsselmonde 90 Beverwaard Pernis (13) 91 Pernis	Prins Alexander (14) 44 's Gravenland 46 Kralingseveer 48 Prinsenland 49 Het Lage Land 63 Ommoord 66 Zevenkamp 67 Oosterflank 68 Nesselande	Charlois (15) 70 Charlois-Zuidrand 71 Tarwewijk 72 Carnisse 73 Zuiwijk 74 Oud Charlois 75 Wielewaal 76 Zuidplein 77 Pendrecht 78 Zuiderpark 93 Heijplaat		
Hoogvliet (16) 92 Hoogvliet Noord 99 Hoogvliet Zuid Spaanse Polder (18) 53 Spaanse Polder Nieuw Mathenesse (19) 26 Nieuw Mathenesse	Waalhaven -Eemhaven (21) 94 Waalhaven 96 Eemhaven 98 Waalhaven Zuid	Vondelingenplaat (22) 95 Vondelingenplaat Botlek-Europoort-Maasvlakte (23) 6 Botlek 7 Europoort 8 Maasvlakte	Rotterdam Noord-West (24) 59 Bedrijvenpark Rotterdam Noord-West Rivium (25) 40 Rivium	Bedrijvenpark Schieveen (26) 50 Bedrijvenpark Schieveen Rozenburg (27) 4 Rozenburg 5 Noordzeeweg		

Er zijn vier clusters te onderscheiden, te weten een cluster in Rotterdam Noord met de wijken 62, 64, 65 (Hillegersberg Noord, Terbregge en Molenlaankwartier), een cluster in Rotterdam Centrum met de wijken 11, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 29 (Oude Westen, Nieuwe Werk, Bospolder, Tussendijken, Spangen, Nieuwe Westen, Middelland en Schiemond) een cluster die grenst aan het cluster Rotterdam Centrum, maar ruimtelijk is gescheiden door de rivier, te weten een cluster Rotterdam Zuid met de wijken 17, 71, 81, 82, 83, 85, 86, 88, 90 (Kop van Zuid, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Oud IJsselmonde, Katendrecht, Afrikaanderwijk, Noordereiland en Beverwaard) en een cluster in Rotterdam Oost (grenzend aan cluster Rotterdam Zuid, maar gescheiden door de rivier) met de wijken 42, 44, 46 (Kralingen Oost, ‘Schravenland en Kralingseveer). De clusters worden in figuur 3.4 getoond.

Figuur 3.4. Clusters van Gentrification



Deze ruimtelijke clustering doet vermoeden dat de wijken in deze clusters onderscheidende kenmerken hebben. Wellicht hebben de clusters onderling verschillende kenmerken. In onderstaand gedeelte worden dit geduid door middel van een waarheidstabel. In deze tabel

worden alle wijken weergegeven, inclusief de voor de wijk onderscheidende kenmerken. Per cluster wordt gekeken of de wijken die gentrificeren een bovengemiddeld (bg) of ondergemiddeld (og) aandeel huurwoningen hebben, of de WOZ-waarde van de huizen per 1995 boven- of ondergemiddeld was (og,bg) of er per 2007 coffeeshops in de wijk zijn, of de wijk een herstructureringswijk betreft en of het gemiddeld besteedbaar inkomen in de wijk per 2000 boven- of ondergemiddeld (bg, og) is.

Tevens wordt gemeten of er in de periode 2000 – 2008 uitbreidingsnieuwbouw in de wijk heeft plaatsgevonden⁶. Op deze manier wordt geïnventariseerd of de wijken in een cluster een set van unieke, identieke kenmerken hebben.

⁶ Bron: <http://rotterdam.buurtmonitor.nl/>. Voor het jaar 2000 en voor het jaar 2008 zijn de aantallen woningen geïnventariseerd. Het verschil in aantallen woningen tussen het jaar 2000 en 2008 betreft de uitbreidingsnieuwbouw. Hierbij is een marge van 50 woningen gehanteerd.

cluster	Wijken	Gentrification Periode 2000- 2008	aandeel huurw 95 (gem 55,3)	WOZ- waarde 95 (gem 41393)	woningen 1906-1930 (gem 20,5)	Coffeeshops Per 2007	herstructureringswijk	besteedbaar inkomen 2000 (gem 10345)	Uitbreidingsnieuwbouw Periode 2000-2008
Noord	Hilligersberg-Noord	ja	og	bg	bg	nee	nee	bg	ja
	Terbregge	ja	og	bg	bg	nee	nee	bg	ja
	Molenlaankwartier	ja	og	bg	og	nee	nee	bg	nee
Centrum	Oude westen	ja	bg	og	og	ja	nee	og	nee
	Nieuwe Werk	ja	og	bg	og	nee	nee	bg	ja
	Bospolder	ja	bg	og	bg	ja	ja	og	nee
	Tussendijken	ja	bg	og	bg	nee	ja	og	nee
	Spangen	ja	bg	og	bg	nee	ja	og	nee
	Nieuwe Westen	ja	bg	og	bg	ja	nee	og	ja
	Middelland	ja	og	og	bg	ja	nee	og	nee
	Schiemon	ja	bg	og	og	nee	nee	og	ja
Zuid	Kop van Zuid	ja	bg	og	og	nee	nee	og	Ja
	Tarwewijk	ja	og	og	bg	ja	ja	og	nee
	Bloemhof	ja	bg	og	bg	nee	ja	og	nee
	Hillesluis	ja	bg	og	bg	nee	ja	og	nee
	Oud-ijselmonde	ja	og	bg	og	nee	nee	bg	ja
	Afrikaanderwijk	ja	bg	og	bg	ja	ja	og	ja
	Noordereiland	ja	bg	og	og	nee	nee	og	ja
	Beverwaard	ja	bg	bg	og	nee	nee	og	nee
	Katendrecht	ja	bg	og	og	nee	ja	og	ja
Oost	Kralingen Oost	ja	og	bg	bg	nee	nee	bg	nee
	's Gravenland	ja	og	bg	og	nee	nee	bg	ja
	Kralingse Veer	ja	og	Bg	bg	nee	nee	og	Nee

Cluster	Wijken	Gentrification Periode 2000- 2008	Aandeel huurw 95 (gem 55,3)	WOZ- waarde 95 (gem 41393)	Woningen 1906-1930 (gem 20,5)	Coffeeshops Per 2007	Herstructureringswijk	Besteedbaar inkomen 2000 (gem 10345)	Uitbreidingsnieuwbouw Periode 2000-2008
Overig	Stadsdriehoek	nee	og	bg	og	ja	nee	bg	ja
	Cool	nee	og	bg	og	ja	nee	bg	nee
	C.S. Kwartier	nee	og	bg	og	nee	nee	bg	nee
	Dijkzicht	nee	bg	og	og	nee	nee	bg	ja
	Delfshaven	nee	bg	og	bg	nee	nee	og	nee
	Oud-Mathenesse	nee	og	og	og	nee	nee	og	nee
	Witte Dorp	nee	bg	bg	og	nee	nee	og	nee
	Kleinpolder	ja	bg	og	og	nee	nee	og	nee
	Schieveen	nee	og	bg	og	nee	nee	bg	onbekend
	Zestienhoven	nee	og	bg	og	nee	nee	og	nee
	Overschie	nee	og	og	bg	nee	nee	bg	ja
	Landzicht	nee	bg	og	og	nee	nee	og	nee
	Agniesebuurt	nee	bg	og	og	ja	nee	og	nee
	Provenierswijk	nee	og	og	og	nee	nee	og	nee
	Bergpolder	nee	og	og	og	nee	nee	bg	nee
	Blijdorp	nee	og	og	og	ja	nee	bg	nee
	Liskwartier	nee	og	og	bg	nee	nee	og	nee
	Oude Noorden	nee	bg	og	bg	ja	ja	og	nee
	Schiebroek	nee	bg	bg	og	nee	ja	bg	jee
	Hillergersberg-Zuid	nee	og	bg	bg	nee	nee	bg	ja
Rubroek	ja	bg	og	og	nee	nee	og	ja	
Nieuw-Crooswijk	nee	bg	og	bg	nee	ja	og	nee	
Oud-Crooswijk	ja	bg	og	og	ja	nee	og	nee	

Cluster	Wijken	Gentrification	Aandeel huurw 95 (gem 55,3)	WOZ-waarde 95 (gem 41393)	Woningen 1906-1930 (gem 20,5)	Coffeeshops Per 2007	Herstructureringswijk	Besteedbaar inkomen 2000 (gem 10345)	Uitbreidingsnieuwbouw Periode 2000-2008
Overig	Kralingen-West	nee	bg	og	og	ja	nee	og	nee
	De Esch	nee	bg	bg	og	nee	nee	bg	Ja
	Struisenburg	nee	og	bg	og	nee	nee	bg	ja
	Vreewijk	nee	bg	og	bg	nee	ja	bg	nee
	Feijenoord	nee	bg	og	og	ja	nee	og	nee
	Lombardijen	nee	bg	og	og	nee	ja	og	nee
	Groot-ijselmonde	nee	bg	og	og	nee	ja	og	nee
	Pernis	ja	og	og	og	nee	nee	bg	ja
	Prinsenland	nee	bg	bg	og	nee	nee	bg	ja
	het Lage Land	nee	og	og	og	nee	nee	bg	ja
	Ommoord	nee	bg	bg	og	nee	nee	bg	nee
	Zevenkamp	ja	og	bg	og	nee	nee	og	ja
	Oosterflank	nee	bg	bg	og	nee	nee	bg	ja
	Nesseland	nee	og	nb	og	nee	nee	bg	ja
	Carnisse	nee	og	og	og	ja	nee	og	nee
	Zuidwijk	nee	bg	og	og	nee	ja	og	nee
	Oud-Charlois	nee	og	og	bg	ja	nee	og	ja
	Wielewaal	nee	bg	og	og	nee	nee	og	nee
	Zuidplein	nee	og	bg	og	nee	nee	bg	nee
	Pendrecht	nee	bg	og	og	nee	ja	og	nee
	Zuiderpark	nee	og	bg	og	nee	nee	bg	ja
Heijplaat	nee	bg	og	bg	nee	nee	og	nee	
Hoogvliet-Noord	ja	bg	og	og	nee	ja	og	nee	
Hoogvlied Zuid	nee	bg	bg	og	nee	ja	og	nee	

Cluster Noord

De wijken in cluster Noord hebben veel identieke kenmerken. Het aandeel huurwoningen per 1995 in dit cluster is voor alle wijken onder het stadsgemiddelde, de WOZ-waarde per 1995 is voor alle wijken bovengemiddeld ten opzichte van het stadsgemiddelde. Ditzelfde geldt voor het gemiddeld besteedbaar inkomen per 2000. Het besteedbaar inkomen is bovengemiddeld. Geen van de wijken is een herstructureringswijk en in geen van de wijken is een coffeeshop gevestigd. Twee van de wijken hebben een woningvoorraad met een bovengemiddeld aandeel huizen gebouwd tussen 1906 en 1930. Gesteld kan dus worden dat het cluster Rotterdam Noord een elitecluster is. Het is duidelijk een cluster van de bovenklasse die gentrificeert. Deze bovenklasse woont voornamelijk in woningen die begin deze eeuw zijn gebouwd. Als we inzoomen op wijkniveau, zien we het volgende:

- Terbregge: het inwoneraantal in Terbregge is in de jaren 2000 - 2008 flink gestegen: in 2008 was het inwoneraantal 307% ten opzichte van het jaar 2000. In Terbregge heeft dan ook veel uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden, in de periode 2000 tot en met 2008 is het aantal huizen flink gestegen. Deze nieuwbouw is afgerond in 2005 (Nieuw-Terbregge)⁷. Het betreffen woningen aan de bovenkant van de woningmarkt. De gemiddelde WOZ waarde van de woningen in Terbregge is in de jaren 2001 tot en met 2008 flink gestegen (61,22%).
- Hilligersberg Noord: ook in Hilligersberg Noord heeft uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden in de periode 2000- 2008. Het aantal inwoners is echter nauwelijks gestegen (101,15% in 2008 ten opzichte van 2000). Ook in Hilligersberg Noord betreft het nieuwbouw aan de bovenkant van de markt. Zowel in 2001 als in 2008 was de WOZ waarde van de woningen bovengemiddeld. (146.000 in 2001 en 311000 in 2008).
- Molenlaankwartier: het aantal inwoners in de periode 2000 - 2008 is in de Molenlaankwartier gelijk gebleven. Er heeft dan ook nauwelijks nieuwbouw plaatsgevonden in de Molenlaankwartier. Het aantal huizen is in de Molenlaankwartier nauwelijks gestegen. Ook de Molenlaankwartier is een wijk aan de bovenkant van de markt: de WOZ waarde van de woningen ligt zowel in 1995 als in 2001 en 2008 boven het stadsgemiddelde.

⁷ http://www.nieuw-terbregge.nl/?page=informatie&foto=f_6, geraadpleegd 30 april 2012.

Cluster Oost

Ook de wijken in cluster Oost hebben veel identieke kenmerken. Het aandeel huurwoningen per 1995 ligt onder het stadsgemiddelde, de WOZ-waarde van de woningen per 1995 ligt bij alle wijken in dit cluster boven het stadsgemiddelde. De wijken zijn geen herstructureringswijken en ook in dit cluster zijn geen coffeeshops gevestigd. In twee van de drie wijken in dit cluster is het gemiddelde besteedbaar inkomen bovengemiddeld. Bij twee van de drie wijken in dit cluster bevat de woningvoorraad een bovengemiddeld aandeel huizen gebouwd tussen 1906 en 1930. Gesteld kan worden dat ook cluster Oost een elitecluster is, met dezelfde kenmerken als cluster Noord.

- Kralingen Oost: Kralingen Oost is een oorspronkelijk zelfstandig dorp met een oude kern. Het aantal huizen dat tussen 1906 en 1930 is gebouwd is dan ook boven het stadsgemiddelde. Kralingen Oost is een elitewijk met woningen aan de bovenkant van de markt. In 1995 is de WOZ waarde boven het stadsgemiddelde. Ditzelfde geldt ook voor de jaren 2001 en 2008. In Kralingen Oost heeft in de periode 2000-2008 geen nieuwbouw plaatsgevonden. Ook het aantal inwoners is nagenoeg gelijk gebleven.
- 'S Gravenland: ook 's Gravenland is een wijk met woningen aan de bovenkant van de markt. De WOZ waarde is in 1995, 2001 en 2008 boven het stadsgemiddelde. In 's Gravenland heeft in de periode 2000-2008 uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden, zowel het inwoneraantal (102, 52% in 2008 ten opzichte van 2000) als het aantal huizen zijn in deze periode gestegen.
- Kralingse Veer: ook Kralingse Veer is een oorspronkelijk zelfstandige gemeente met een oude kern. Het aantal huizen gebouwd in de periode 1906 en 1930 is bovengemiddeld. Ook in Kralingse Veer is de WOZ waarde van de woningen per 1995 bovengemiddeld. In Kralingse Veer heeft geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Het aantal woningen in de periode 2000-2008 is nagenoeg gelijk gebleven.

Cluster Centrum

Cluster centrum heeft andere kenmerken dan cluster Noord en cluster Oost. Cluster Centrum heeft een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen per 1995 (6 van de 8 wijken) ten opzichte van het stadsgemiddelde. Ook is de WOZ-waarde van de woningen per 1995 ten opzichte van het stadsgemiddelde lager. Dit geldt voor 7 van de 8 wijken in dit cluster. 7 van de 8 wijken hebben tevens per 2000 een lager gemiddeld besteedbaar inkomen dan het stadsgemiddelde. Het overgrote gedeelte van de wijken hebben een woningvoorraad met een bovengemiddeld aandeel huizen gebouwd tussen 1906 en 1930 (5 van de 8 wijken).

In de helft van de wijken in dit cluster is een coffeeshop gevestigd en 3 van de 8 wijken zijn herstructureringswijken. Het cluster Centrum heeft dus duidelijk andere kenmerken dan cluster Noord en Oost. Cluster Noord en Oost zijn elitewijken, cluster Centrum is dit niet. Cluster centrum heeft alle kenmerken van een cluster dat achtergesteld is aan het Rotterdamse gemiddelde.

- Oude Westen: in de wijk Oude Westen heeft geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden in de periode 2000 tot en met 2008: het aantal woningen is in deze periode niet gestegen. Het Oude Westen is ook geen herstructureringswijk. Het Oude Westen is een wijk die in meerdere opzichten te kenmerken is als een achterstandswijk: het aandeel sociale huurwoningen is bovengemiddeld, de WOZ waarde van de woningen is onder gemiddeld gerelateerd aan het stadsgemiddelde en ook het gemiddelde inkomen blijft achter bij het stadsgemiddelde.
- Nieuwe Werk: in het Nieuwe Werk heeft uitbreidingswoningbouw plaatsgevonden in de periode 2000 tot en met 2008. Zowel het aantal inwoners als het aantal huizen is in deze periode flink gestegen. Het Nieuwe werk is een wijk die meer dan bijvoorbeeld Oude Westen aan de bovenkant van de markt gepositioneerd is. Zowel de gemiddelde WOZ-waarde van de huizen als de inkomens zijn bovengemiddeld gerelateerd aan het stadsgemiddelde.
- Bospolder: Bospolder is een wijk aan de onderkant van de markt met een ondergemiddeld inkomen gerelateerd aan het stadsgemiddelde en een bovengemiddelde voorraad sociale woningbouw. In Bospolder is zowel het aantal huizen als het aantal inwoners niet gestegen. Toch heeft in Bospolder wel woningbouw plaatsgevonden vanaf 2000. Dit betrof herstructureringsnieuwbouw. Een voorbeeld hiervan is de buurt Le Midi, waar 700 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd als vervanging voor verouderde panden⁸. Bospolder is aangemerkt als herstructureringswijk.
- Tussendijken: Tussendijken is een achterstandswijk met een benedengemiddelde WOZ-waarde van de woningen, een bovengemiddelde huurvoorraad van de woningen en een lager inkomen dan het stadsgemiddelde. In Tussendijken heeft geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Tussendijken is wel een herstructureringswijk. In Tussendijken worden veel verouderde woningen vervangen door nieuwbouwwoningen.

⁸ <http://www.lemedi.nl/home/>, geraadpleegd 30 april 2012.

Dit is een proces dat zich vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw heeft ingezet, maar dat vanaf 2000 ook heeft plaatsgevonden⁹.

- Spangen: Spangen is een wijk aan de onderkant van de markt, met lage WOZ-waarde van de woningen, bovengemiddelde huurvoorraden en ondergemiddelde besteedbare inkomens gerelateerd aan het stadsgemiddelde. In Spangen heeft geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Spangen is een herstructuringswijk: in de periode 2000 tot en met 2008 heeft herstructurering plaatsgevonden van de woningvoorraad.
- Nieuwe Westen: Het Nieuwe Westen is een wijk aan de onderkant van de markt, met ondergemiddelde besteedbare inkomens gerelateerd aan het stadsgemiddelde, een bovengemiddeld aandeel huurwoningen en een ondergemiddelde WOZ waarde van de woningen. In het Nieuwe Westen heeft uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. In de periode 2000 tot en met 2008 zijn zowel het aantal inwoners als het aantal woningen gestegen.
- Middelland: de wijk Middelland is een achterstandswijk, met ondergemiddelde besteedbare inkomens gerelateerd aan het stadsgemiddelde, en een ondergemiddelde WOZ waarde van de woningen. In Middelland heeft geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden: zowel het aantal inwoners als het aantal huizen is niet gestegen in de periode 2000 tot en met 2008. Middelland is een relatief oude wijk: het aantal woningen dat gebouwd is tussen 1906 en 1930 ligt boven het stadsgemiddelde. Middelland is een veelkleurige wijk: in Middelland zijn bijvoorbeeld coffeeshops gevestigd.
- Schiemon: de wijk Schiemon is een achterstandswijk, met ondergemiddelde besteedbare inkomens gerelateerd aan het stadsgemiddelde, een bovengemiddeld aantal huurwoningen en een ondergemiddelde WOZ waarde van de woningen. In de periode 2000 tot en met 2008 heeft in Schiemon uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Zowel het aantal inwoners als het aantal huizen is in Schiemon in deze periode gestegen.

Cluster Zuid

Voor cluster Zuid geldt hetzelfde als voor cluster Noord. Cluster Zuid heeft net als cluster Noord een achterstandspositie ten opzichte van het stadsgemiddelde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per 2000 is voor alle wijken in dit cluster onder het stadsgemiddelde.

⁹<http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Bestemmingsplannen%20in%20procedure/Delfshaven/Bospolde%20Tussendijken%2025%20febr%202009%20onherroepelijk.pdf>, geraadpleegd 30 april 2012.

6 van de 8 wijken in cluster Zuid heeft per 1995 een woningvoorraad met een bovengemiddeld aantal huurwoningen. De WOZ-waarde van de woningen per 1995 is in 6 van de 8 wijken ondergemiddeld ten opzichte van het stadsgemiddelde. 4 van de 8 wijken in dit cluster zijn herstructureringswijken en in 2 van de 8 wijken is een coffeeshop gevestigd. Het beeld dat dit oproept, is dezelfde als bij cluster centrum: die van een achterstandscluster.

- Kop van Zuid: In Kop van Zuid heeft in de periode 2000 tot en met 2008 uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Het aantal inwoners is in 2008 dan ook 420% ten opzichte van 2000. Het aantal woningen is ook in aantal toegenomen. In Kop van Zuid heeft dan ook een grootschalig woningbouwproject plaatsgevonden, waarbij woningen zijn gebouwd aan de bovenkant van het marktsegment¹⁰. De WOZ-waarde van de woningen is in deze periode dan ook gestegen.
- Tarwewijk: Tarwewijk is een achterstandswijk. De WOZ waarde van de woningen is ondergemiddeld gerelateerd aan het stadsgemiddelde en ook het besteedbaar inkomen is ondergemiddeld. Tevens zijn er coffeeshops in de wijk gevestigd. De Tarwewijk is aangemerkt als herstructureringswijk. In de Tarwewijk heeft geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Zowel het aantal inwoners als het aantal woningen is in de periode 2000 - 2008 gelijk gebleven.
- Bloemhof: ook Bloemhof is een traditionele herstructureringswijk. Het aandeel huurwoningen is bovengemiddeld. De WOZ waarde van de woningen is ondergemiddeld. Tevens is het besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ondergemiddeld. In Bloemhof heeft in de periode 2000 - 2008 geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Zowel het aantal inwoners als het aantal woningen is gelijk gebleven.
- Hillesluis: de wijk Hillesluis is een herstructureringswijk. Hillesluis is net als de Tarwewijk en Bloemhof een achterstandswijk met een bovengemiddeld aandeel huurwoningen en een ondergemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking. In Hillesluis heeft in de periode 2000 - 2008 geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Zowel het aantal inwoners als het aantal woningen is gelijk gebleven.
- Oud-IJselmonde: de wijk Oud-IJselmonde is een elitewijk. Zo is het gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking bovengemiddeld aan het stadsgemiddelde. Ook is de WOZ waarde van de woningen bovengemiddeld gerelateerd aan het stadsgemiddelde.

¹⁰ http://www.rotterdam.nl/tekst:kop_van_zuid, geraadpleegd 30 april 2012.

De huurvoorraad is ondergemiddeld ten opzichte van het stadsgemiddelde. Oud- IJsselmonde is een jonge wijk voor wat betreft de woningbouw: het aandeel woningen gebouwd tussen 1906 en 1930 is ondergemiddeld aan het stadsgemiddelde. De laatste tien jaar heeft in Oud-IJsselmonde nieuwbouw plaatsgevonden. Het betreft zogenaamde uitbreidingsnieuwbouw: het aantal inwoners en het aantal huizen is in Oud-IJsselmonde gestegen in de periode 2000-2008.

- Afrikaanderwijk: de Afrikaanderwijk is een wijk die is aangemerkt als herstructureringswijk. In de periode 2000 - 2008 is dan ook geïnvesteerd in de wijk, bijvoorbeeld door middel van uitbreidingsnieuwbouw. Zowel het aantal woningen als het aantal inwoners is in deze periode gestegen. De Afrikaanderwijk is een achterstandswijk met als kenmerken een bovengemiddelde huurvoorraad, ondergemiddelde besteedbare inkomens en een ondergemiddelde WOZ-waarde van de woningen gerelateerd aan het stadsgemiddelde.
- Noordereiland: het Noordereiland is een achterstandswijk met als kenmerken een bovengemiddelde huurvoorraad, ondergemiddelde besteedbare inkomens gerelateerd aan het stadsgemiddelde en ondergemiddelde WOZ-waarde van de woningen. In het Noordereiland heeft uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. In de periode 2000 - 2008 is het aantal huizen in de wijk gestegen.
- Beverwaard: de wijk Beverwaard is een achterstandswijk. Het inkomen in de wijk is ondergemiddeld aan het stadsgemiddelde. De WOZ waarde van de woningen is in de periode 2000-2008 ook ondergemiddeld gerelateerd aan het stadsgemiddelde. In Beverwaard heeft in de periode 2000 - 2008 geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Zowel het aantal inwoners als het aantal woningen is gelijk gebleven.
- Katendrecht: de wijk Katendrecht is aangemerkt als herstructureringswijk. In de wijk Katendrecht heeft in de periode 2000 - 2008 dan ook uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. De wijk Katendrecht is een achterstandswijk. De WOZ waarde van de woningen is ondergemiddeld en het gemiddeld besteedbare inkomen per hoofd van de bevolking is ondergemiddeld gerelateerd aan het stadsgemiddelde.

Overall beeld

Het beeld dat bovenstaande beschrijving oproept, is dat er in Rotterdam twee soorten wijken gentrificeren (onderverdeeld in vier clusters). Er zijn wijken - verdeeld in cluster Noord en Oost - die duidelijk een voorsprong hebben op de rest van de stad.

Dit zijn de wijken waar de elite woont - mensen met bovengemiddelde salarissen - en waar de behuizing van bovengemiddelde waarde is. Daarnaast zijn er achterstandswijken, ook verdeeld in twee clusters, die gentrificeren (te weten cluster Centrum en cluster Zuid). Deze clusters zijn achtergesteld aan het stadsgemiddelde. Dit uit zich in een inkomstenniveau dat onder het stadsgemiddelde ligt, een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen en bijvoorbeeld een ondergemiddelde waarde van de behuizing gerelateerd aan het stadsgemiddelde.

Wat opvalt is dat zowel in de eliteclusters als in de achterstandsclusters in veel gentrificationwijken uitbreidingsnieuwbouw heeft plaatsgevonden. In de eliteclusters betreft dit drie van de zes wijken, in de achterstandswijken betreft het zes van de zeventien wijken. In totaal heeft dus in bijna de helft van de gentrificationwijken uitbreidingsnieuwbouw plaatsgevonden. Dit doet vermoeden dat uitbreidingsnieuwbouw samenhangt met gentrification. Dit vermoeden wordt versterkt doordat in de literatuur ook wordt gesproken over nieuwbouwgentrification. Dit betreft dan nieuwbouw in bestaande elitewijken, vaak gerelateerd aan supergentrification. Davidson & Lees (2005) beschrijven dit voor Londen, Visser & Kotze (2008) voor Central Cape Town en Rérat e.a. (2009) voor Zwitserse steden. Uitbreidingsnieuwbouw is in deze literatuur een vorm van Newbuildgentrification: door bestaande bouw uit te breiden met nieuwe woningen worden bewoners aangetrokken met een hogere sociaal-economische status dan de bestaande bewoners, waardoor gentrification ontstaat. In onderstaand gedeelte wordt dit vermoeden nader geduid: in figuur 3.5 wordt uitbreidingsnieuwbouw gerelateerd aan gentrification voor de periode 2000-2008.

Figuur 3.5. Uitbreidingsnieuwbouw en gentrification. Lineaire regressieanalyse N = 70

	R2	B	Beta	Significantie
Nieuwbouw in de wijk in de periode 2000 tot en met 2008	0,065	0,129	0,255	0,035

N = 70

Onafhankelijke variabele: gentrification in de periode 2000 tot en met 2008

Uit figuur 3.5 blijkt dat gentrification inderdaad samenhangt met uitbreidingsnieuwbouw. In wijken met uitbreidingsnieuwbouw vindt significant meer gentrification plaats dan in wijken zonder uitbreidingsnieuwbouw.

3.5. Samenvattend

In dit hoofdstuk is weergegeven dat geen van de hypothesen bevestigd kan worden. Daarom is de data op een meer kwalitatieve wijze geanalyseerd, namelijk door middel van een waarheidstabel. Hierdoor is in ruimtelijke zin een patroon waar te nemen. Gentrification vindt namelijk plaats in een tweetal eliteclusters en een tweetal clusters met achterstandwijken. In deze clusters vindt veelal nieuwbouwgentrification plaats: statistisch gezien is aangetoond dat gentrification samenhangt met uitbreidingsnieuwbouw.

Hoofdstuk 4. Conclusie

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het onderzoek naar patronen van gentrification in Rotterdam (paragraaf 4.2.). De bevindingen die in dit onderzoek aan het licht kwamen, vragen om nader onderzoek. Een aanzet hiervoor wordt in paragraaf 4.3. gegeven.

4.2. Samenvatting onderzoek

In deze scriptie is onderzoek gedaan naar patronen van gentrification in Rotterdam, waarin de belangrijkste onderzoeksrichtingen met betrekking tot gentrification zijn getoetst in Rotterdam. Om dit te doen is allereerst in hoofdstuk 2 een theoretische uiteenzetting weergegeven van de belangrijkste onderzoeksrichtingen inzake gentrificationprocessen. Allereerst is de aanbodtheorie van Smith weergegeven, te weten zijn theorie over de rent gap. Vervolgens zijn een tweetal aanbodtheorieën weergegeven, de theorie van Ley inzake de esthetische voorkeuren van de nieuwe middenklasse en de idee van Florida inzake de voorkeuren van de creatieve klasse voor een open, divers en tolerant leefklimaat. De theorie van Hamnett probeert de aanbod- en vraagtheorieën te combineren door beide componenten als voorwaarde te stellen voor gentrification. Ook is een theorie uiteengezet die overheidsingrijpen als uitgangspunt neemt. Als laatste is een theorie uiteengezet die uitgaat van het fenomeen supergentrification en die stelt dat er geen eindpunt is van gentrification.

In hoofdstuk 3 is weergegeven dat geen van de hypothesen die voortvloeien uit de theorieën beschreven in hoofdstuk 2 bevestigd kan worden. Daarom is in het tweede gedeelte van hoofdstuk 3 de data op een meer kwalitatieve wijze geanalyseerd, onder andere met behulp van een waarheidstabel. Door middel van deze analyse is in ruimtelijke zin een patroon waar te nemen. Gentrification vindt plaats in een tweetal eliteclusters en een tweetal clusters met achterstandswijken. In deze clusters vindt veelal nieuwbouwgentrification plaats: statistisch gezien is in hoofdstuk 3 aangetoond dat gentrification in Rotterdam significant samenhangt met uitbreidingsnieuwbouw.

4.3. Aanzet tot nader onderzoek

De bevindingen van dit onderzoek - te weten het falsifiëren van de hypothesen en de bevinding dat gentrification in Rotterdam samenhangt met uitbreidingsnieuwbouw - vragen om een nadere analyse. Zijn er bijvoorbeeld verschillen tussen de elitewijken en de achterstandswijken? In een aantal wijken vindt geen uitbreidingsnieuwbouw plaats, maar wel gentrification. Hoe kan dit verklaard worden? Voor een nadere duiding dient op cluster- en op wijkniveau een nadere analyse plaats te vinden. In onderstaand gedeelte wordt hiervoor een richting gegeven. Het betreft een duiding van de ontwikkelingen op basis van onderzoeksmateriaal dat beschikbaar is. Dit materiaal is onvoldoende om duidelijke empirische conclusies te trekken. Daarom worden op basis van beschikbaar onderzoeksmateriaal richtinggevende uitspraken gedaan. Deze duiding kan in nader onderzoek uitgewerkt worden. Allereerst worden de eliteclusters onder de loep genomen. Vervolgens wordt dit gedaan bij de achterstandswijken. Hiermee is een aanzet tot nader onderzoek gegeven.

In de eliteclusters heeft in Terbregge, Hillegersberg Noord en 's Gravenland nieuwbouwgentrification plaatsgevonden. Klaarblijkelijk betreffen het wijken die al bovenaan stonden aan de ladder en nog welvarender zijn geworden. Wat opvalt, is dat het veilige wijken zijn met relatief weinig culturele voorzieningen en horeca ten opzichte van het stadsgemiddelde¹¹. Dit geeft een indicatie dat theorievorming van Florida voor deze wijken niet opgaat. Het is aannemelijk dat zich in deze buurten mensen vestigen die de voorzieningen niet belangrijk vinden maar vanwege andere motieven in de buurt gaan wonen. Dit kan ook aannemelijk worden gemaakt door het soort nieuwbouw te analyseren. Het betreffen allen wijken aan de rand van de stad. ('s Gravenland aan de oostkant van de stad, Terbregge en Hilligersberg Noord aan de Noordkant van Rotterdam). In Terbregge is een omvangrijke Vinex wijk gebouwd (Nieuw Terbregge). Beleid betreffende Vinex wijken is gericht op het aan de rand van de stad laten wonen van de hoogopgeleiden inwoners zodat deze bewoners gebruik kunnen maken van de binnenstedelijke arbeidsmarkt¹². Alles bijeengenomen schetst dit een beeld van nieuwbouwgentrification, tot stand gekomen doordat inwoners in relatief rustige, veilige nieuwbouwwijken willen wonen aan de rand van de stad.

¹¹ Bron: (buurtmonitor.nl), geraadpleegd 1 mei 2012.

¹² http://www.rotterdam.nl/tekst:thema_vinexwijken, geraadpleegd 30 april 2012.

Voorzieningen zijn hierin minder relevant. De verwachting is dat nieuwe theorievorming van onder andere Lees (2003, 2005) hun opgeld doen.

Achterstandswijken waarin nieuwbouwgentrification heeft plaatsgevonden zijn Kop van zuid, Afrikaanderwijk, Noordereiland, Katendrecht, Nieuwe Werk, Nieuwe Westen en Schiemond. Het betreffen over het algemeen wijken die zowel in 2000 als in 2008 onder het stadsgemiddelde liggen qua gemiddeld besteedbaar inkomen. Ondanks het gentrificationproces blijven dit dus achterstandswijken. Een tweetal wijken zijn herstructureringswijken (Afrikaanderwijk en Katendrecht). Het betreffen wijken met relatief veel voorzieningen als horeca¹³. Het beeld wat hieruit ontstaat is nieuwbouwgentrification, tot stand is gekomen door nieuwe inwoners die het prettig vinden om te wonen in opbouw wijken die volop in ontwikkeling zijn voor wat betreft veiligheid en leefbaarheid, maar tegelijkertijd typische trekken hebben van een bruisende buurt met horeca en voorzieningen. Dit wordt bevestigd door het type nieuwbouw dat over het algemeen kleinschalige projecten betreft. Voor wat betreft deze wijken wordt de verwachting uitgesproken dat de meer traditionele theorieën hun opgeld doen.

Gentrificationwijken, niet zijnde uitbreidingsnieuwbouwwijken.

Gentrification hangt samen met nieuwbouw, in Rotterdam vindt uitbreidingsnieuwbouw plaats. Dit betekent dat gentrification in Rotterdam samenhangt met overheidsingrijpen. Op basis van een korte beschrijving is de stelling geponeerd dat dit in de eliteclusters anders uitpakt dan in de achterstandsclusters. De vraag is echter hoe gentrification plaatsvindt in wijken die geen uitbreidingsnieuwbouw kennen. Voor de achterstandswijken is het patroon waar te nemen dat wel is waar geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsvindt, maar wel herstructurering. Veel achterstandswijken zijn herstructureringswijken, waarin wel degelijk nieuwbouw plaatsvindt. Een voorbeeld hiervan is het nieuwbouwproject Le Midi (in bovenstaand gedeelte beschreven). Ook in andere achterstandswijken vindt nieuwbouw plaats. Een voorzichtige stelling is dan ook dat ook in deze wijken gentrification samenhangt met overheidsingrijpen door nieuwbouw.

¹³ Bron: (buurtmonitor.nl), geraadpleegd 1 mei 2012.

Literatuuropgave

Bieleman, B. Beelen, A. Nijkamp, R. de Bie, E. (2008). Aantallen coffeeshops en gemeentelijk beleid 1999-2007, Coffeeshops in Nederland 2007, *Intraval*, Groningen - Rotterdam

Bieleman, B. Nijkamp, R. Schaap, F. (2010). Monitor coffeeshopbeleid Rotterdam, *Intraval*, Groningen - Rotterdam

Bondi, L. (1991). Divisions and Gentrification: A Critique, *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, Vol. 16, No 2, pp 190-198

Buttler, T., Lees, L. (2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level, *Department of Geography, King's College London, London WC2R 2LS*

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification, a political change. *In: gentrification in a global context*

Dagevos, J. (2009). Ruimtelijke concentratie van niet-westerse immigranten. *Sociaal en Cultureel Planbureau*, Den Haag

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

Kees Dol & Reinout Kleinhans (2011) Op zoek naar de kernvoorraad, Ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad in Breda, Den Haag en Rotterdam. *Technische Universiteit Delft, Nicis institute, platform corpovensista, Delft*

Engbersen, G & Snel, E. Sociale herovering in Amsterdam en Rotterdam. *Paper gepresenteerd op de "Amsterdam-Rotterdam Conferentie", 23 februari 2006 te Amsterdam*

Florida, R. (2002). The rise of the creative class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life. *The Perseus Books Group*

Florida, R. (2003). Cities and the Creative Class, *City & Community 2:1 March 2003*

Florida, R. (2008). *Who's Your City?: How the Creative Economy Is Making Where to Live the Most Important Decision of Your Life*

Gotham, F.K. (2005) Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter) *Urban Studies, Vol. 42, No. 7, 1099–1121*

Hamnet (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the institute of British Geographers, the gentrification reader*

Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of Inner London, 1961-2001 *Urban Studies, 40(12), 2401-2426*

Hodes, S.J. (2005). De creatieve stad en leisure – Amsterdam een case study. *Rede, uitgesproken bij de aanvaarding van het ambt als lector Leisure Management aan Hogeschool INHOLLAND te Diemen op 1 februari 2005*

Lees, R. (2003) Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City, *Urban Studies, Vol 40, No. 12, 2487-2509*

Ley, D (1980). Ideology and the Postindustrial City, *Annals of the Association of American Geographers, Vol 70, No 2 pp 238 -258*

Ley, D (1987) The rent gap revisited, *Annals of the Association of American Geographers, the gentrification reader*

Ley, D (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment, *Annals of the Association of American Geographers, Volume 76, Issue 4 December 1986 , pages 521 - 535*

Marlet & Poort (2005). Cultuur en creativiteit naar waarde geschat. *Atlas voor gemeenten*, Stichting voor economisch onderzoek der Universiteit van Amsterdam

May (1996). Globalization and the Politics of Place: Place and Identity in an Inner London Neighbourhood, *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, Vol. 21, No 1*, pp 194 – 215

Nimwegen, N., Estveldt, E., red. (2006). Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006. Grote steden in demografisch perspectief. *Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut*, Den Haag

Noije, L. van., K. Wittebrood (2008). Sociale veiligheid ontsleuteld. Veronderstelde en werkelijke effecten van veiligheidsbeleid. *SCP, Den Haag*

Rérat, P., Söderström, O., Pigué, E., Besson., R. (2009). From Urban Wastelands to New-Build Gentrification: The Case of Swiss Cities, *Published online in Wiley InterScience* (www.interscience.wiley.com) DOI: 10.1002/psp.595

Schaffer, R, Smith, N (1986). Gentrification of Harlem? *Annals of the Association of American Geographer, Vol.76, No 3 (Sep., 1986), pp 247 - 365*

Smith, N (1979). Toward a Theory of Gentrification A back to the City movement by Capital, not People, *Journal of the American Planning Association, 45: 4, 538-548*

Smith, N (1987). Gentrification and the Rent Gap, *Annals of the Association of American Geographers, Vol. 77, No 3 (se., 1987) pp 462 – 465*

Smith, N. (1996) The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. *New York: Routledge*

Uitermark, J, J. W. Duyvendak & R. Kleinhans (2007). Gentrification as a governmental strategy. Social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam, *Environment and Planning A 39 (1): 125-141*

Uitermark, J. , Loopmans, M., Duyvendak, J.W., Schuermans, N. (2005) De wraak van de middenklasse Gentrification en het failliet van progressief stedelijk beleid. *Agora, Tijdschrift voor sociaal-ruimtelijke vraagstukken (2005-4)*

Uitermark, J & Duyvendak, J.W. (2005). Civilizing the City. Revanchist urbanism in Rotterdam (the Netherlands) (*unpublished paper*)

Visser, G., Kotze, N. (2008). The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, South Africa, *Urban studies*, 45(12) 2565–2593, November 2008

Vries, A de., Hamers, B., Manting, D. Latten, J. (2007). Stad uit balans: een grotere kloof tussen arme en rijke wijken? *Bevolkingstrends; 3e kwartaal; p20-31*

Zander, van der , W.H.M. (2007). Monitor gentrification in pilotgebieden, *Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam*

<http://www.creatiestad.nl/nl-nl/sturen/creatieve-steden/amsterdam.html>, geraadpleegd 8 juni 2010