

Naar een Anatomie van Gentrification

Een onderzoek naar mechanismen in Middelland

**Ewout Versloot, 302391
Masterscriptie Sociologie
Grootstedelijke Vraagstukken en Beleid
Faculteit der Sociale Wetenschappen
Erasmus Universiteit Rotterdam
Augustus 2012, Justus Uitermark**

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Inleiding.....	3
2. Theoretisch Kader	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Definities van gentrification	6
2.3 Gentrification ‘verklaard’	8
3. Methodologie.....	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Indicatoren voor Gentrification	12
3.3 Sociologisch onderzoek naar mechanismen	13
3.4 Mechanismen en theorie.....	15
3.5 Data.....	18
4. Gentrification in Middelland.....	22
4.1 Inleiding	22
4.2 De structuur van Middelland.....	22
4.3 Gentrification in Middelland	23
4.4 Betrokken actoren	27
5. De verkoop van corporatiewoningen	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Woonstad Rotterdam / WBR.....	30
5.2.1 Middelland-Noord.....	32
5.2.2 Middelland-Midden.....	33
5.2.3 Middelland-Zuid	35
5.3 MVE-Verkoop.....	36
5.3.1 Introductie.....	36
5.3.2 Motieven	37
5.3.3 Gebeurtenissen	39
5.3.4 Mechanismen	40
5.4 Project Tafelzilver	42
5.4.1 Introductie.....	42
5.4.2 Motieven	42
5.4.3 Gebeurtenissen	43
5.4.4 Conclusie	44
5.5 Project SnelleCroon	45
5.5.1 Introductie.....	45
5.5.2 Motieven	46
5.5.3 Gebeurtenissen	49
5.5.4 Conclusie	49
5.6 Samenvatting.....	51
6. Conclusie	53
7. Literatuur	57
8. Bijlage1: Bezit van het WBR in 1999	60

Voorwoord

Vooraf werden we al gewaarschuwd: Een masterscriptie is niet zomaar iets en de meeste studenten doen er langer over dan gepland. Dat is gebleken. Gedurende de periode dat ik bezig ben geweest ben ik diverse obstakels tegengekomen. Een gebrek aan data, te weinig structuur, maar meestal ook gewoon de prioriteit bij andere zaken hebben liggen. Maar toch, als die structuur dan duidelijk wordt, de benodigde data beschikbaar komt en de motivatie tevoorschijn springt, dan resulteert dat toch in een lap tekst zoals dat nu voor u ligt.

Het schrijven van een dergelijk onderzoek is een lastig iets. Niet alleen door de inhoud zelf, natuurlijk gaat het doen van onderzoek niet over een nacht ijs, maar vooral doordat het is als een beklimming van een berg waarvan de top niet te zien is. Überhaupt beginnen met de beklimming is al lastig, maar eenmaal onderweg lijkt het steeds alsof je er bijna bent. En steeds als je op dat punt bent aangekomen blijkt de top toch nog een stukje verder te zijn. Tegelijkertijd wordt het uitzicht ook steeds beter naarmate je hoger komt, en eenmaal op de top, heb je iets bereikt waar je trots op kan zijn.

Genoeg over bergbeklimmen. Natuurlijk kan een onderzoek zoals dit niet tot stand komen zonder de hulp van dezen en genen. Ik wil daarom allereerst mijn begeleider, Justus Uitermark bedanken. Niet alleen is hij een van de scherpste sociologen die ik ken, maar hij kan ook doen wat elke begeleider zou moeten doen: Je aangeleverde stukken volledig afbranden, maar tegelijkertijd zorgen dat je nog net voldoende motivatie overhoudt om door te gaan.

Daarnaast heb ik ook veel te danken aan mijn collega's bij Woonstad Rotterdam. Diverse collega's hebben me enorm geholpen. Sommige vooral inhoudelijk, zoals Ad Visscher, maar sommige ook simpelweg door hun energie en support, zoals Armando Sorrentino. Tot slot bedank ik graag nog mijn ouders en vrienden, die regelmatig vroegen naar de stand van zaken en wanneer ik nou eindelijk eens afgestudeerd zou zijn.

Ik hoop dat iedereen dit onderzoek met veel plezier lezen zal en hopelijk ook nog iets opsteekt over Middelland, mechanismen en gentrification.

Ewout Versloot

1. Inleiding

Gentrification behelst een proces waarbij de gebruikers van een bepaald gebied veranderen, zodanig dat de nieuwe gebruikers van een hogere sociaaleconomische status zijn dan de vorige (Clark, 2005). Ruth Glass gebruikte deze term voor het eerst. In 1964 schreef zij een artikel over de 'invasie' van de middenklasse in verschillende arbeiderswijken van Londen. Kleine appartementen werden samengevoegd tot grotere, luxe woningen. Oude Victoriaanse huizen, eerder gesplitst tot kleine arbeiderswoningen, werden in hun oude glorie hersteld. Dit proces bleef doorgaan tot de volledige arbeidersklasse verdwenen was (Glass, 1964).

Sinds dit artikel is binnen de wetenschappelijke wereld een discours ontstaan waarin discussies gevoerd werden over de definiëring, verklaringen en sociale consequenties van gentrification. Hoewel er geen ruimte is op elke discussie afzonderlijk in te gaan zullen we ons zeker bezighouden met de definitie, in hoofdstuk 2.2, zodat het duidelijk is waar precies over gesproken wordt als we het in deze scriptie hebben over gentrification. De kern van dit onderzoek wordt echter gevormd door de vraag hoe dit fenomeen kan worden verklaard. Nu zal dit niet het eerste onderzoek die dat poogt te doen. In hoofdstuk 2.3 zal een lange rij aan wetenschappers worden besproken die ieder op hun eigen manier proberen het zich manifesteren van gentrification te duiden.

We zullen zien dat het grote aantal theorieën terug te brengen is tot twee hoofdstromingen: De theorieën die gentrification proberen te verklaren vanuit de vrije markt, en theorieën die gentrification zien als middel van de overheid. Onder de eerste categorie valt bijvoorbeeld Smith (1979, 1987), die gentrification ziet als een noodzakelijk gevolg van het verval van panden en de groeiende discrepantie tussen hun feitelijke en hun potentiële waarde. David Ley (1994) ziet vooral een verklaring in de veranderende arbeidsstructuren waardoor een grote, nieuwe middenklasse is ontstaan. Deze middenklasse werkt in de geavanceerde

dienstensector of heeft een creatief beroep en als gevolg daarvan raken zij geïnteresseerd in huizen dichtbij het centrum, met voorzieningen dichtbij die hun levensstijl faciliteren.

In beide theorieën wordt de markt gezien als aanjager, danwel vanuit de aanbodzijde (Smith), danwel vanuit de vraagzijde (Ley). In Nederland echter is de overheid veel meer onderdeel van de huizenmarkt, bijvoorbeeld door het bestaan van woningcorporaties. Uitermark, Duyvendak en Kleinshans (2007) zien de overheid dan ook als aanjager van gentrification. Voor hen is gentrification op zich geen doel, maar veel meer een middel om een ander doel te bewerkstelligen: Het oplossen van leefbaarheidsproblemen.

Deze theorieën worden in hoofdstuk 2.3 uitgebreid besproken. Wat we echter nu al waarnemen is dat de werking van deze verklaringen onduidelijk blijft. Zij bevinden zich op macroniveau en de relatie tot het zich feitelijk manifesteren van gentrification is onduidelijk. In dit onderzoek wordt getracht gentrification fijnmaziger te verklaren. Niet door het formuleren van een nieuwe macrotheorie, maar door onderzoek naar mechanismen. Een mechanisme behelst de beschrijving van een causaliteit. Door het onderzoeken van de gebeurtenissen, betrokken actoren, hun (inter)actie en hun motieven wordt duidelijk hoe een bepaalde macrotheorie een bepaalde uitkomst tot gevolg kan hebben. De functie en werking van mechanismen wordt tezamen met de volledige methodologie besproken in hoofdstuk 3.

Om deze mechanismen te kunnen vinden moeten we een plek hebben waar gentrification plaatsvindt, maar ook waar de diverse verklaringen gevonden zouden kunnen worden. Zo moeten er verval hebben plaatsgevonden van woningen (Smith), zo moet de wijk aantrekkelijk zijn voor de nieuwe middeklasse (Ley), en moeten er leefbaarheidsproblemen (geweest) zijn (Uitermark). Middelland, in Rotterdam, is zo'n wijk. Oude woningen uit de eerste helft van de 20^e eeuw zorgen dat er veelal problemen zijn met fundering of gevel (Smith). Daarnaast ligt Middelland net naast het centrum van Rotterdam, maar ook dichtbij uitvalswegen en nieuwe creatieve centra zoals het Lloydkwartier. Dit maakt de wijk aantrekkelijk voor de nieuwe middenklasse (Ley). En ook leefbaarheidsproblemen zijn hier niet onbekend. Tot niet heel lang geleden was de Nieuwe Binnenweg een berucht stuk Rotterdam en de nabij gelegen tippelzones zorgden gedurende de jaren '90 voor veel

overlast. Aangezien in Middelland ook gentrification plaatsvindt, wat in hoofdstuk vier wordt aangetoond, is dit de perfecte wijk voor ons onderzoek. De hoofdvraag die hieruit volgt is:

Waardoor wordt gentrification in Middelland verklaard?

Om tot een antwoord te komen op deze vraag worden eerst de volgende deelvragen beantwoord:

1. Welke mechanismen worden door de bestaande theorieën verondersteld?
2. Is er sprake van gentrification in Middelland?
3. Welke actoren zijn betrokken bij gentrification in Middelland?
4. Welke mechanismen hebben er gespeeld bij het zich manifesteren van gentrification?

De opbouw van deze scriptie is zodanig dat allereerst het concept gentrification zelf besproken zal worden. In hoofdstuk twee komt de definiëring en de diverse verklaringen aan de orde. In hoofdstuk drie zal worden ingegaan op de methodologie, waar de werking van mechanismen een groot onderdeel van is en ook deelvraag een zal worden beantwoord. In hoofdstuk vier zal worden ingegaan op deelvragen twee en drie. In hoofdstuk vijf vervolgens zal worden ingezoomd op een drietal projecten van de woningcorporatie waaruit mechanismen gedestilleerd kunnen worden die hebben gespeeld bij het zich manifesteren van gentrification in Middelland. In hoofdstuk zes worden conclusies getrokken, en kan de hoofdvraag worden beantwoord.

2. Theoretisch Kader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het concept gentrification worden besproken. Hiertoe zal eerst de definitie van het begrip zelf beschreven worden, om vervolgens te kijken naar indicatoren voor gentrification. Het grootste gedeelte van dit hoofdstuk zal worden besteed aan de theorieën die gentrification trachten te verklaren.

2.2 Definities van gentrification

Er is veel onderzoek gedaan naar gentrification sinds de term in 1964 voor het eerst door Ruth Glass werd gebruikt. In deze onderzoeken wordt de term gentrification vaak verschillend omschreven. Smith & Williams (1986) bijvoorbeeld, beschrijven gentrification als: “the rehabilitation of working-class and derelict housing and the consequent transformation of an area into a middle-class neighborhood.” (1986 in: Lees et. al. 2010: 9). Hoewel niet het enige probleem, stellen zij dat het gaat om *housing*. Hoewel dit inderdaad in veruit de meeste onderzoeken een belangrijk onderdeel is, is dit zeker niet noodzakelijk. Ook commerciële gebieden kunnen ‘rehabiliteren’. Een andere poging wordt gedaan door Hamnett (1984; 1991: 235):

Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied ‘twilight areas’ and the replacement or displacement of many of the original occupants. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected, both renovated and unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such a process of neighbourhood transition commonly involves a degree of tenure transformation from renting to owning.

Dit is nogal een mond vol, en dat komt, nog los van de inhoud, met name doordat Hamnett waarschijnlijkheden en 'net-niet-noodzakelijkheden' probeert op te vangen met extra aanvullingen. Dit is niet nodig en geeft vooral aan wat er vaak mis gaat in de definiëring van gentrification. Veel van de definities zijn onnodig precies geformuleerd. Zo precies dat zij aspecten van gentrification uitsluiten die weldegelijk een belangrijk onderdeel kunnen vormen. Verklaringen worden gelijk gesteld met de definitie waardoor deze definities onnodig worden verengd. Clark (2005) doet dit anders, hij stelt:

'gentrification is an inner city process'. Why? The process occurs in other places as well (...) 'Gentrification takes place in residential areas'. Why? Are not daytime and workplace populations as relevant as night time and residential populations? (...) 'Gentrification involves the rehabilitation architecturally attractive but unmaintained buildings'. Why? In many instances, yes, but these are hardly necessary or definitive. (Clark, 2005: 25)

Derhalve pleit Clark voor een ruime definitie. Onnodige verenging wordt volgens hem verward met precisie (2005: 25). De extra kwalificaties die aan een definitie worden toegevoegd kunnen nuttig zijn, maar zoals in bovenstaande voorbeelden zijn deze kwalificaties niet noodzakelijk met het fenomeen verbonden. Verklaringen worden verward met definiëring. We moeten het begrip gentrification niet onnodig vernauwen. Daarom zal de definitie van gentrification die gebruikt gaat worden ook zijn zoals Clark die poneert:

"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 build environment through a reinvestment in fixed capital" (2005: 25).

Ik zou deze definitie als volgt willen vertalen: Gentrification behelst een proces waarbij de gebruikers van een bepaald gebied veranderen, waarbij de nieuwe gebruikers van een hogere sociaaleconomische status zijn dan de vorige. Dit gaat samen met (her)investeringen in het vastgoed. Deze definitie verward verklaringen niet met de beschrijving van het concept en maakt ook het aantonen van gentrification mogelijk: Wanneer een buurt stijgt op sociaaleconomisch vlak, en er sprake is van (her)investeringen in het vastgoed, kunnen we spreken van gentrification.

2.3 Gentrification ‘verklaard’

In het kort kunnen de verklaringen voor gentrification worden gezocht in twee categorieën:

- De klassieke theorieën die uitgaan van een vrije markt zonder al te veel bemoeienis van de overheid. Hieronder valt de rent gap theorie van Smith (1979, 1987), maar ook de theorie van de nieuwe middenklasse (Ley, 1994, Jager, 1986).
- De theorieën die uitgaan van de overheid als aanjager van gentrification. Bijvoorbeeld Uitermark et. al. (2007) die stelt dat gentrification geen doel is, maar een middel van de Nederlandse overheid, bedoeld om leefbaarheidsproblemen aan te pakken in achtergestelde wijken.

De klassieke theorieën hebben veruit de meeste ruimte ingenomen in de literatuur die door de jaren heen gepubliceerd is. Wat deze twee theorieën gemeen hebben is het uitgangspunt dat de markt verantwoordelijk is voor gentrification, zij het door de productiezijde danwel door de vraagzijde. Dit laatste vormt gelijk het grote verschil waarop zij elkaar bestreden hebben. We zullen hier in eerste instantie ingaan op Smith's theorie van de 'rent gap' die gentrification vanuit de productiezijde verklaart. Vervolgens zal de theorie van de veranderende middenklasse bestudeerd worden. Deze theorie benadert gentrification vanuit de vraagzijde van de markt.

Smith definieert de rent gap als: “the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use” (1979: 93). ‘Ground rent’ zouden we moeten vertalen als grondwaarde, en niet als huizenwaarde of de hoogte van de huur (1987: 100). De rent gap is daarmee dus de discrepantie tussen de *potentiële* waarde van een gebied gebaseerd op de grondprijzen en de *actuele* waarde van een gebied zoals dat op een moment verzilverd wordt door het *gebruik* van de grond. Deze discrepantie zorgt volgens Smith voor gentrification doordat het voor makelaars, projectontwikkelaars, woningcorporaties, etc. aantrekkelijk wordt te investeren in het gebied. De rent gap moet hiervoor groot genoeg zijn omdat een grote investering zichzelf moet terugverdienen. Het is daarom aantrekkelijk een vervallen gebouw met een grote potentiële waarde te vernieuwen dan een complex dat al dicht tegen de maximale potentiële waarde aan zit.

De kritiek op de rent-gap theorie behelst met name de grote moeilijkheid van operationaliseren. Pogingen zijn gedaan door o.a. Ley (1986) en Clark (1987), maar dit blijkt niet eenvoudig. Bourassa (1993: 115) reduceert aan de hand van deze onderzoeken de rent-gap tot de stelling dat een project simpelweg winstgevend moet zijn om het voor ontwikkelaars aantrekkelijk te maken te investeren. Ook David Ley ziet de productiezijde van gentrification als slechts afhankelijk van de mogelijkheid tot winst in een bepaald gebied. Wat volgens Ley veel belangrijker is, is de aanwezigheid van een groep consumenten die geïnteresseerd zijn in passende woningen in de binnenstad in plaats van in de buitenwijken. Ley (1994) laat zien hoe de middenklasse door processen van postindustrialisering vergroot en veranderd is. Arbeid waarbij het overdragen van kennis centraal staat, bijvoorbeeld in managementposities, is gegroeid ten koste van fysieke arbeid in fabrieken (1994: 135). Deze nieuwe klasse is geïnteresseerd in het wonen in de stad in plaats van in buitenwijken of randsteden.

Jager (1986) schrijft dit toe aan een concept van Veblen: 'Conspicuous consumption' behelst het consumeren, zowel om de daadwerkelijke functie van het consumeren als de status die eraan ontleend wordt. Het voorbeeld van Veblen wat Jager noemt gaat over bedienden die zowel moesten werken alsook symbool stonden voor de status van hun meester. Gentrification werkt volgens Jager hetzelfde: "On the one hand, housing has to confer social status, meaning and prestige, but on the other it has to function economically" (1986 in Lees et. al. 2010: 153-154). Voor de nieuwe middenklasse zijn gegentrificeerde huizen een manier hun status te bevestigen tegenover anderen, en dit is voor te stellen in het geval van architectonisch aantrekkelijke wijken. Loretta Lees (2003) bijvoorbeeld beschrijft hoe Brooklyn Heights een aantrekkelijke wijk wordt door gentrification. Hier staan zogenaamde 'brownstones', een type woningen dat aantrekkelijk is voor een bepaalde groep in een bepaalde tijd en het is voor te stellen hoe na gentrification een woning in deze wijken kan dienen als vorm van conspicuous consumption. Dit is echter veel minder evident voor wijken die van zichzelf minder aantrekkelijke architectuur bevatten, maar wel gentrification laten zien.

Hamnett (2003) houdt het principe van de veranderende middenklasse wat ruimer. Hij spreekt net als Ley over veranderingen in arbeidsstructuren waardoor er een nieuwe middenklasse ontstaat. Deze verdient meer, werkt in de stad en is simpelweg geïnteresseerd in een huis in de stad, in plaats van erbuiten. Conspicuous consumption kan daarbij een onderdeel zijn, maar dit is niet noodzakelijk. Toch verklaart dit nog niet gentrification die niet in de (binnen)stad plaatsvindt, maar in buitenwijken. Deze zouden immers niet vallen onder de wensen van de nieuwe middenklasse.

We komen hier aan bij verklaringen die zich niet meer beroepen op het functioneren van de markt, maar die beschrijven hoe naast producenten en consumenten ook andere actoren actief betrokken kunnen zijn bij processen van gentrification. Het eerste onderzoek dat we daarbij noemen is van Uitermark, Duyvendak & Kleinhans (2007). Zij deden onderzoek naar de wijk Hoogvliet, een buitenwijk van Rotterdam waar gentrification plaats heeft gevonden. Dit was niet te verklaren vanuit de zojuist behandelde theorie over veranderende middenklasse, die zou niet bepaald geïnteresseerd zijn in het type woningen in Hoogvliet. Daarnaast konden ook theorieën gericht op de productiezijde van gentrification, zoals de theorie van Smith, hierboven behandeld, de situatie in Hoogvliet niet verklaren. Omdat de woningen waar de onderzoekers zich op richtten van woningcorporaties waren speelt marktwerking een veel kleinere rol omdat winst verplicht geherinvesteerd moet worden ten bate van de sociale woningbouw (2007 in Lees et. al. 2010: 510).

De onderzoekers zien de oorzaak voor gentrification in Hoogvliet veel meer als een overheidsmechanisme ter controle van leefbaarheidsproblemen. Gentrification is daarmee geen doel, maar een middel: “Serving the middle classes (...) is not their ultimate *goal*. Instead, gentrification is a *means* through which governmental organisations and their partners lure the middle classes into disadvantaged areas with the purpose of civilising and controlling the neighbourhoods” (2007: 511). De onderzoekers bepleiten dat bestuurlijke en politieke motieven, veel meer dan economische motieven, drijfveer zijn van gentrification in Nederland.

Alle besproken auteurs, Smith, Bourassa, Ley, Jager, Lees, Hamnett en Uitermark, Duyvendak & Kleinhans, ‘verklaren’ gentrification op een manier zodat A leidt tot B. Zo leidt

volgens Smith de Rent-Gap (A) tot gentrification (B), terwijl Ley juist stelt dat er veranderingen optreden in de middenklasse (A), wat tot gentrification tot gevolg heeft (B).

Dit is nuttig in de zin dat op globaal niveau bekend wordt hoe processen van gentrification werken en waar deze vandaan kunnen komen. Echter, gentrification manifesteert zich op dusdanig verschillende manieren dat voor elke wijk individueel bekeken zal moeten worden welke verklaring (of, meer waarschijnlijk, combinatie van verklaringen) van toepassing is.

Wanneer statistisch is vastgesteld dat A een correlatie heeft met B, kan gesteld worden, op basis van theorie, dat A verklarend is voor B. Dit is echter niet vanzelfsprekend. B kan verklarend zijn voor A, of er kan een andere variabele zijn die de correlatie tussen beiden verklaard. Door het vaststellen van een correlatie hebben we dus nog niks gezegd over de werking van deze causale relatie. Sociale mechanismen bieden hiervoor een uitkomst. Zij geven door analyse van (inter)menselijk gedrag een fijnmazig inzicht in de werking van deze causale relaties. In hoofdstuk 3.3 wordt hier dieper op ingegaan, nadat er gekeken is hoe gentrification zelf kan worden aangetoond.

3. Methodologie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de methodologie die gebruikt wordt in het onderzoek. Hiertoe zal allereerst besproken worden hoe, met welke indicatoren, gentrification in een wijk kan worden aangetoond. Vervolgens zal besproken worden wat een mechanisme is en hoe dit nuttig kan zijn binnen sociologisch onderzoek. Dit zal vervolgens gekoppeld worden aan de in hoofdstuk 2 besproken theorieën die gentrification verklaren. Tot slot zal de data besproken worden die in hoofdstukken 4 en 5 gebruikt wordt.

3.2 Indicatoren voor Gentrification

In hoofdstuk 2.1 hebben we geconcludeerd dat gentrification een proces behelst waarbij de gebruikers van een bepaald gebied veranderen, waarbij de nieuwe gebruikers van een hogere sociaaleconomische status zijn dan de vorige, waarbij eveneens (her)investeringen in het vastgoed worden gedaan. Dit betekent dat in een buurt die gentrificeert een stijging zou moeten plaatsvinden van het inkomen per individu. Het inkomen per individu is hier belangrijk omdat grote huishoudens met een gemiddeld inkomen minder koopkracht hebben dan kleine huishoudens met eenzelfde inkomen. Derhalve zijn grote huishoudens met een bepaald inkomen van een lagere sociaaleconomische klasse dan kleine huishoudens met eenzelfde inkomen. Derhalve is het belangrijk het inkomen terug te rekenen naar het individu zodat huishoudgrootte geen discrepantie kan veroorzaken.

Andere indicatoren die van belang zijn behelzen allereerst het inkomen uit loon, of winst uit eigen bedrijf. Wanneer dit harder stijgt in een wijk dan op stadsniveau kan gesteld worden dat de bewoners stijgen op sociaaleconomisch niveau. Daarnaast kan een stijging in het aandeel midden en hoge inkomens ten opzichte van lage inkomens de sociaaleconomische stijging bevestigen. In de definitie wordt ook een fysiek aspect genoemd van gentrification, namelijk de (her)investeringen in het vastgoed. Dit is echter niet direct te meten, maar een

vermoeden is af te leiden uit de stijging van gemiddelde woningwaarde in de buurt ten opzichte van de stad, daar dit een direct gevolg van investeringen in het vastgoed kan zijn.

We weten nu hoe gentrification in een wijk te meten is, maar dit onderzoek behelst meer. Als gentrification in een wijk is aangetoond willen we te weten komen welke oorzaken hieraan ten grondslag liggen. Dit kan door het destilleren van mechanismen. Zij kunnen inzicht geven in de werking van causale relaties.

3.3 Sociologisch onderzoek naar mechanismen

Sociale mechanismen kunnen inzicht geven in de werking van causale relaties. Mechanismen kunnen de brug vormen tussen macro-oorzaak A en macro-uitkomst B of, met andere woorden: Een sociaal mechanisme is een analytisch construct dat een hypothetische link tussen waarneembare gebeurtenissen verschaft (Hedström & Swedberg, 1998: 13). In het discours omtrent gentrification zien we veel verklaringen op macro niveau, maar zelden een poging om op wijkniveau te ontdekken wat er precies gebeurt, welke mechanismen achter gentrification zitten en waardoor de gentrification op wijkniveau te verklaren is.

Volgens Hedström & Ylikoski (2010) is het gebruik van mechanismen ter verklaring van fenomenen een vrij simpel principe: “At its core, it implies that proper explanations should detail the cogs and wheels of the causal process through which the outcome to be explained was brought about” (2010: 50). Een ander belangrijk punt dat de auteurs maken is dat het draait om het vangen van de cruciale elementen: Het ontdekken van de actoren en hun (inter)actie wat uiteindelijk een verschil maakt in het wel of niet voorkomen van de uitkomst, in dit geval gentrification (2010: 53). Waar het hier om draait is dat onder bepaalde omstandigheden actoren wel of niet bepaalde actie ondernemen. Deze actie kan leiden tot de uitkomst, of juist niet. Dat is een mechanisme: De verklaring van een causaal verband door de beschrijving van gebeurtenissen, actoren, hun (interactie) en hun motivatie.

Elster (1989: 4-5) beschrijft een voorbeeld dat het belang van het beschrijven van mechanismen in causale relaties aantoont: Wanneer we stellen dat een persoon is overleden na het eten van bedorven voedsel gaan we ervan uit dat het mechanisme voedselvergiftiging

is. Wanneer we echter weten dat hij allergisch was, gaan we ervan uit dat een allergische reactie het mechanisme was waardoor het eten heeft geleid tot het overlijden. Echter, zonder dat dit er duidelijk bij vermeldt wordt hebben we geen duidelijke verklaring waarom de persoon overleden is. Het kan evengoed zijn dat de persoon een allergische reactie kreeg, naar het ziekenhuis ging, en onderweg is aangereden. Elster probeert met dit voorbeeld duidelijk te maken hoe belangrijk het is het causale mechanisme te onderzoeken en te benoemen. Het is, in dit voorbeeld, immers onvoldoende te melden dat een persoon is overleden na het eten van voedsel waar hij allergisch voor is. Er dient te worden beschreven hoe dit gevolg tot stand is gekomen.

Om de waarde van deze sociale mechanismen aan te tonen gebruiken we een onderzoek van Eric Klinenberg (2002). In zijn boek *Heat Wave* gaat hij op zoek naar de mechanismen die het aantal doden verklaren tijdens hittegolven. De casus die hij gebruikt is de hittegolf van 1995 die Chicago bijna een week in de ban hield. Gedurende deze hittegolf waren er dagen dat er 5 keer zoveel mensen stierven als op een gewone dag. Het doel van Klinenberg is de sociale context te begrijpen waarbij een hittegolf de kans krijgt te zorgen voor zoveel meer doden dan normaal. Hij komt tot de ontdekking dat er diverse sociale mechanismen spelen die de brug vormen tussen het verband 'hittegolf → groot aantal sterfgevallen'.

Het eerste mechanisme dat hij benoemt is de sociale isolatie van met name oudere bewoners van Chicago. Het is niet zozeer dat deze mensen de hitte niet konden overleven maar eerder dat de nodige hulp hen niet kon bereiken, danwel omdat zij niemand hadden die op hen lette, danwel omdat zij zelf de deur niet uit wilden, konden of durfden. Diverse trends liggen hieraan ten grondslag, zoals gevoelens van onveiligheid buiten de deur en het verdwijnen van publieke voorzieningen, maar het is belangrijk te noemen dat het de sociale isolatie is waardoor veel ouderen kwetsbaar waren (2002: 48).

Een tweede mechanisme die Klinenberg noemt is de sociale omgeving waarin een individu zich bevindt. Hij maakt hiervoor de vergelijking tussen twee wijken, de een 95% Afro-Amerikaans, de ander 85% Latino, waarbij de eerste wijk tijdens de hittegolf tien keer zoveel doden kende dan de tweede. De overige karakteristieken, e.g. armoede, criminaliteit, microklimaat, van de twee wijken waren nagenoeg gelijk (2002: 87). Het verschil tussen de wijken bleek te liggen in de sociale 'ecologie'. De Afro-Amerikaanse wijk bleek er eentje waar

alle voorzieningen verdwenen waren door het verdwijnen van de grote fabrieken in de jaren '60 en '70: "residents lacked *places to go* in the neighborhood as well as *places to work*" (2002: 94). Door het verdwijnen van deze voorzieningen verdween ook de basis voor publieke veiligheid en sociale controle (*ibid.*). Deze voorzieningen zijn er wel in de Latino-wijk, waardoor hier de sociale omgeving een stevige basis biedt voor sociale contacten en daardoor ook voor sociale controle (2002: 110).

Wat we hier zien is wellicht inhoudelijk niet interessant voor een onderzoek naar gentrification, echter de manier van onderzoeken is er een die ook hier heel waardevol is. Wat Klinenberg doet is inzoomen op de causale relatie, en vervolgens de focus leggen op de wijken en mensen waar problemen zich hebben voorgedaan. Hij vindt hierdoor mechanismen waardoor hitte de kans heeft gekregen slachtoffers te maken. Hetzelfde zullen wij in dit onderzoek bij gentrification. Door in te zoomen op Middelland zullen we mechanismen ontdekken waardoor gentrification zich kan manifesteren. Hierdoor kan de verbinding gelegd worden tussen het zich manifesteren van gentrification, en de verklaringen die hiervoor gegeven worden, zoals besproken in hoofdstuk 2. In de volgende paragraaf gaan we hier dieper op in.

3.4 Mechanismen en theorie

De theorieën die gentrification verklaren zijn in hoofdstuk 2 opgedeeld in de klassieke theorieën, die de vrije markt als uitgangspunt nemen, en de theorieën die de overheid zien als aanjager van gentrification. Door onderzoek naar mechanismen kunnen deze theorieën plausibel of onwaarschijnlijk worden verklaard voor gentrification in Middelland. Onderzoek naar mechanismen draait om het verklaren van een causaal verband door de beschrijving van gebeurtenissen, actoren, hun (interactie) en hun motivatie. In deze paragraaf zullen de theorieën ter verklaring van gentrification worden besproken, zodanig dat duidelijk wordt welke actoren, wanneer, welke actie moeten ondernemen om gentrification te laten plaatsvinden.

Bij de zogenaamde klassieke theorieën kijken we allereerst naar de rent gap theorie, zoals geformuleerd door Smith (1979, 1987). Het was reeds duidelijk geworden dat de rent gap de

discrepancie betreft tussen de potentiële waarde van een gebied gebaseerd op de grondprijzen en de actuele waarden van een gebied zoals dat op een moment verzilverd wordt door het gebruik van de grond. Hoe groter de discrepantie, hoe aantrekkelijker het wordt voor woningcorporaties of projectontwikkelaars om te investeren in een bepaald pand, complex of gebied. Volgens Smith (1979: 90-92) is de degradatie van een woonwijk onvermijdelijk, en verloopt volgens een vast patroon. De bouw van een complex en het eerste gebruik is hierin stap één. Tijdens deze fase vindt slijtage plaats, waarvan het meeste met kleine reparaties kan worden opgelost. De tweede fase behelst volgens Smith de overname van woningen door 'landlords', particuliere verhuurders of woningcorporaties. Zij kunnen panden onderhouden, maar naarmate de panden ouder worden, wordt dit steeds duurder. Op een gegeven moment brengt de huur van de woningen niet meer voldoende op om degelijk onderhoud te betalen, en benaderen we de derde fase. Smith noemt deze fase 'blockbusting' wat staat voor de verkoop van panden aan particuliere eigenaarsbewoners, die vervolgens niet de financiële middelen hebben om de panden degelijk te onderhouden. De volgende fase 'redlining', staat voor het niet meer willen investeren door banken in een bepaalde wijk. Volgens Smith leidt dit vervolgens tot 'milking' en 'subdividing', het splitsen van panden om zo meer huur uit hetzelfde pand te halen. Wanneer ook dit niet meer mogelijk is worden panden verlaten, omdat de huiseigenaren hier geen profijt meer uit kunnen halen, dit is fase vijf.

Het verval van een pand of complex hoeft niet per sé al deze stappen te doorlopen, ofwel volledig te doorlopen om te leiden tot gentrification. Waar het om gaat is dat het verschil tussen de feitelijke en de potentiële waarde zodanig groot is, de rent-gap, dat investeren winstgevend wordt. Uit de theorie van Smith is een mechanisme te destilleren: Het verval van een pand of complex en het uiteindelijk renoveren ervan is wat er feitelijk moet plaatsvinden, de gebeurtenis. De betrokken actoren kunnen we vervolgens vinden in de pandeigenaren, dit kunnen private eigenaren zijn, maar ook woningcorporaties. De acties die zij ondernemen moeten te maken hebben met het door Smith veronderstelde verval. Bijvoorbeeld dat een woningcorporatie een pand laat vervallen, totdat zij wel moeten investeren om deze weer winstgevend te kunnen verhuren. Dit is het mechanisme wat zou moeten spelen wanneer de theorie van Smith opgaat. Er moet dan ook gezocht worden naar de meest vervallen (en gerenoveerde) panden in Middelland, willen we mechanismen voor

deze verklaring vinden. Bijvoorbeeld wanneer panden door de eigenaar worden gerenoveerd op het moment dat zij niet meer winstgevend te verhuren zijn. Eveneens kan het zo zijn dat we andere momenten in het proces van verval vinden, bijvoorbeeld wanneer panden verkocht worden die niet meer rendabel te verhuren zijn door eigenaren. Deze verkoop zou, afhankelijk van de nieuwe eigenaar, kunnen leiden tot gentrification, maar eveneens tot verder verval. Met name de financiële mogelijkheden van de nieuwe eigenaar zijn hierbij van belang.

Voor de tweede van de klassieke theorieën concentreren we ons op David Ley. Hij ziet de veranderende middenklasse als aanjager van gentrification. De middenklasse is door processen van postindustrialisering vergroot en veranderd, waardoor zogenaamde kennisberoepen zijn toegenomen ten opzichte van fysieke arbeid in fabrieken. Dit zorgt ervoor dat deze nieuwe middenklasse geïnteresseerd is in het wonen in de stad in plaats van buitenwijken of randsteden. Deze verklaring veronderstelt op macroniveau gebeurtenissen en interacties van actoren die niet te onderzoeken zijn in deze scriptie. Wat betreft het daadwerkelijk plaatsvinden van gentrification in een wijk veronderstelt deze theorie de komst van de nieuwe middenklasse. Zij kopen een woning dichtbij het centrum, en in de buurt van voorzieningen. Een belangrijke actor voor deze verklaring zou dus vooral de nieuwe eigenaar van verkochte woningen zijn. Hun motivaties liggen besloten in Ley's concept van de nieuwe middenklasse: Werkzaam in de 'advanced service sector' of juist in de creatieve sector (Ley, 1994: 145).

Wanneer deze theorie gentrification in een wijk zou verklaren, moeten er diverse zaken hebben plaatsgevonden: Allereerst moet een wijk beschouwd worden als liggend in of rond het stadscentrum. Dit is volgens Ley een van de vereisten voor de nieuwe middenklasse. Zij willen snel in het centrum kunnen zijn, omdat daar voor hen de mogelijkheden tot ontspanning en vermaak liggen: Bioscopen, theater en winkelcentra. Daarnaast moeten de nieuwe bewoners van een gegentrificeerde wijk behoren tot de 'nieuwe middenklasse'. Door te kijken naar de beroepen van nieuwe bewoners van een wijk kan deze nieuwe middenklasse geïdentificeerd worden. Mensen met kennisberoepen moeten toetreden tot de wijk om deze verklaring van Ley aannemelijk te maken. Middelland is een wijk vlakbij het centrum van Rotterdam, dus er moet in dit geval vooral gekeken worden naar de nieuwe

eigenaren van de verkochte woningen in Middelland. Wanneer dit vooral de nieuwe middenklasse behelst kan de theorie van Ley bevestigd worden.

Uitermark, Duyvendak & Kleinhans (2007) zien gentrification vooral als een middel dat door overheden gebruikt wordt om leefbaarheidsproblemen in te dammen. Deze verklaring veronderstelt een mechanisme waarin de overheid, of de woningcorporatie namens de overheid, de belangrijkste actor is. Zij passen gentrification toe, bijvoorbeeld door de verkoop van woningen, en maken (daarmee) geld vrij voor leefbaarheidsprojecten. De nieuwe bewoners van de wijk zullen van een hoger sociaaleconomisch niveau zijn, maar de overheid zal niet selecteren op een 'type' bewoner. De kern van dit mechanisme zal dus gevonden moeten worden in het motief van de overheid om gentrification toe te passen. Pas wanneer zij dit bewust doen om leefbaarheidsproblemen te bestrijden, kunnen we de theorie van Uitermark bevestigen.

Ieder van de bovenstaande verklaringen veronderstelt verschillende mechanismen. Door in een wijk op zoek te gaan naar specifieke gebeurtenissen, actoren, hun interacties en hun motieven kan gentrification nauwkeuriger worden verklaard. Om deze mechanismen te vinden, en om de andere deelvragen uit dit onderzoek te beantwoorden, wordt er gebruik gemaakt van verschillende data. Deze zal in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk besproken worden.

3.5 Data

De data benodigd voor de beantwoording van de verschillende deelvragen is divers. In deze paragraaf zal per deelvraag worden ingegaan op de data die gebruikt wordt. Om gentrification in Middelland aan te tonen, wordt er gebruik gemaakt van data van het Centrum Onderzoek en Statistiek (COS) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In diverse feitenkaarten, alsook de modules RotterdamData (COS) en Statline (CBS), is de sociaaleconomische data per wijk tot op postcodeniveau te verkrijgen en te vergelijken met andere buurten, wijken of steden. In hoofdstuk 4.3 worden de uitkomsten van onderzoek naar deze data besproken.

Om te onderzoeken welke actoren betrokken zijn bij gentrification, wordt eveneens gebruik gemaakt van data van het COS. Door het verloop in woningbezit te bestuderen zien we waar de grote veranderingen zich bevinden en ook wie de betrokken actoren zijn. In dit geval is het aantal corporatiewoningen sterk afgenomen ten opzichte van het aantal koopwoningen. Het is vervolgens evident dat met name de corporatiesector invloed heeft gehad op de gentrification in Middelland. Hier is dan ook specifiek naar gekeken, hoewel het zo zou kunnen zijn dat ook andere actoren invloed hebben gehad. Het verloop in corporatiewoningen is echter zo groot dat hier de eerste focus op is komen te liggen.

De vragen hoe en waarom de betrokken actoren betrokken zijn bij de gentrification in Middelland, zijn te beantwoorden door de feitelijke gebeurtenissen te onderzoeken. Aangezien het woningbezit van de woningcorporatie voor een groot gedeelte is verkocht, is er gezocht naar projecten van de woningcorporatie waarbij de verkoop van woningen centraal stond. Als hoofdbron zijn hiertoe de archieven van de woningcorporatie zelf gebruikt, waarbij enkele tientallen gesprekken met medewerkers als aanvullende bronnen hebben gediend.

Het onderzoek naar de verkoop van woningen door de corporatie kan op verschillende manieren worden uitgevoerd. Omdat er uiteindelijk mechanismen ontdekt dienen te worden die gentrification in Middelland verklaren is er gekozen voor onderzoek bij en naar de corporatie zelf. Omdat de sociaaleconomische stijging waar te nemen is vanaf 1997 is er ook gezocht naar informatie vanaf die tijd, met name in de vorm van wijkvisies, straatplannen en memo's. Dit type 'harde' data laat zien wat voor de corporatie in die tijd belangrijk was en waar de wijk naar toe moest. Tevens geeft deze data inzicht in het verloop van de besluitvorming over projecten en de daarbij invloed hebbende krachtvelden.

Omdat deze data niet zelden onvolledig was, is er tevens gebruik gemaakt van interviews met medewerkers van Woonstad Rotterdam, met name diegenen die in het verleden ook al bij het WBR¹ werkten. Zij kunnen gaten in de harde data opvullen of bepaalde keuzes in beleid duiden. Ook over de tijd voor 1997, waar geen harde data meer over beschikbaar is,

¹ Woonstad Rotterdam is een fusie van de Nieuwe Unie en het WBR. Het WBR was de corporatie die nagenoeg alle sociale huurwoningen in Middelland in bezit had.

maar die wel van belang kan zijn, kunnen medewerkers vaak meer vertellen. Het moge echter duidelijk zijn dat de harde data altijd leidend is geweest.

Uit deze harde data zijn uiteindelijk drie projecten naar voren gekomen die nader zijn onderzocht daar de verkoop van woningen essentieel onderdeel vormde van deze projecten. Los van deze projecten bevatte de data echter ook andere informatie die de verkoop van corporatiewoningen kon duiden. Uiteindelijk is er zo een totaalbeeld ontstaan van de visie van het WBR op Middelland en de diverse projecten, en konden mechanismen worden gedestilleerd die de verkoop van woningen, en daarmee gentrification, kunnen verklaren.

De harde data bestaat uit een algemene stadsvisie van het WBR uit 1996, alsmede een wijkvisie uit 1997, waarin het WBR uitweidt over wat er gebeurd is met de wijk en waar die volgens hen naartoe moet. Vervolgens is er gebruik gemaakt van twee kaarten uit 1999, waarvan één het bezit van dat moment weergeeft en de ander wat het bezit moet zijn in 2015. Uit de periode daarna is de informatie geclusterd per project.

Van project tafelzilver zijn er enkele memo's bekend uit 2005, waarin wordt aangegeven wat de bedoeling is met enkele van de panden behorende tot dit project. Uit de interviews kwam echter naar voren dat dit project al veel langer speelde. Project SnelleCroon is het langstlopende en uitgebreide project. De eerste informatie hierover vinden we reeds in de wijkvisie van 1997, maar de echte besluitvorming vond pas plaats vanaf 2003. Deze informatie is aangevuld met interviews met betrokkenen vanuit Woonstad alsook vanuit de uiteindelijke projectontwikkelaar Era Contour.

Voor de aanvulling van de data hebben er interviews plaatsgevonden met vijf personen, waarvan vier van Woonstad Rotterdam en een van Era Contour. Daarnaast hebben er een groot aantal informele gesprekken plaatsgevonden waarbij weer nieuwe informatie boven water kwam. Al deze data is gebruikt ter aanvulling van de harde data zoals die is verkregen uit de archieven van Woonstad Rotterdam zelf en is op zichzelf geen basis geweest voor destilleren van mechanismen.

Samenvattend kunnen we zeggen dat dit onderzoek draait om het 'inzoomen' op de wijk Middelland, om vervolgens de link te kunnen leggen met de bestaande theorie. Dit is ook terug te zien in het gebruik van de data. Van kwantitatieve data naar steeds meer

kwantitatieve data. Door dit inzoomen zijn de mechanismen te vinden die gentrification in Middelland kunnen verklaren. In het volgende hoofdstuk zal echter begonnen worden met het aantonen van gentrification in Middelland en het ontdekken van de actoren die hier mee te maken hebben gehad.

4. Gentrification in Middelland

4.1 Inleiding

Wanneer we gentrification in Middelland willen verklaren, zullen we eerst aan moeten tonen dat gentrification in Middelland plaats vindt. In dit hoofdstuk zullen we daarom een blik werpen op de structuur van Middelland, om vervolgens aan de hand van cijfers van het CBS en COS gentrification aan te tonen. Hiermee kunnen we deelvraag 1, is er sprake van gentrification in Middelland, beantwoorden. Vervolgens kunnen we, door in te zoomen op het verloop in huizenbezit, de meest betrokken actoren vinden en daarmee deelvraag twee, wie zijn verantwoordelijk voor gentrification in Middelland, beantwoorden.

4.2 De structuur van Middelland

Middelland is een middelgrote wijk, onderdeel van de deelgemeente Delfshaven in Rotterdam. De wijk ligt ten westen van het centrum en wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor, aan de zuidzijde door de Rochussenstraat, aan de westzijde de Heemraadsingel en aan de oostzijde door de 's Gravendijkwal en de Henegouwerlaan. Hierdoor is de wijk smal en langgerekt. Middelland wordt van oost naar west doorkruist door zowel de 1^e Middellandstraat als de Mathenesserlaan. De eerste is een drukke multiculturele winkelstraat, de tweede een laan met statige herenhuizen. Dit tekent de wijk. Sociale woningbouw wisselt particulier vastgoedbezit af. De woningcorporaties bezitten in 2010 38% van de 5.216 woningen. Dit betekent dat de overige 62% aan woningen bestaat uit particuliere verhuur (29%), koopwoningen (31%) en van 2% van de woningen is onbekend wiens bezit dit is (tabel 1; COS, 2011).

Tabel 1: Verdeling woningbezit in Middelland in % (2010).

	Totaal aantal woningen	Bezit corporaties	Particuliere verhuur	Particulier eigendom	Overig/ Onbekend
Middelland	5.216	38%	29%	31%	2%

Dat 38% van het aantal woningen bezit is van woningcorporaties lijkt veel, maar vergeleken met andere wijken waar gentrification plaatsvindt zoals Spangen (77%) of Pendrecht (67%) valt dit mee. In de wijk Feyenoord bezitten de corporaties zelfs 93% van de 3085 woningen (*ibid.*). Dit maakt dat Middelland wat betreft gentrification niet alleen afhankelijk is van de corporatie, maar ook (of misschien juist) van particuliere eigenaren.

4.3 Gentrification in Middelland

In paragraaf 2.2 zagen we reeds dat gentrification twee aspecten kent, sociaaleconomisch en fysiek, waarbij het zwaartepunt op de eerste ligt. We zullen aantonen dat beide pijlers in Middelland aanwezig zijn. De informatie hiervoor is verkregen via het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Voor een zo compleet mogelijk beeld gaan we terug tot 1995. Sinds dat jaar zijn er bij het CBS gegevens op buurtniveau beschikbaar zodat een goede vergelijking kan worden gemaakt.

Allereerst zullen we de sociaaleconomische indicatoren behandelen, om te beginnen met het gemiddeld besteedbaar inkomen per individu (tabel 2). Deze cijfers zijn afkomstig van het CBS (2011) voor de periode 1995-2007. Het COS (2009) levert cijfers voor huishoudinkomen tot en met 2008, maar stelt hierbij dat deze door “verschillen in methodologie (...) niet zonder meer vergeleken mogen worden” (2009: 5). De meerwaarde is hierdoor twijfelachtig waardoor gekozen is voor alleen de cijfers van het CBS. De gegevens zijn geconstrueerd door het gehele besteedbare inkomen van de buurt op te tellen en te delen door het aantal inwoners. Van de absolute cijfers is vervolgens door de auteur een index gemaakt waarbij de relatieve stijging ten opzichte van het eerste jaar 1995 wordt bepaald. Door middel van deze index is het mogelijk de wijk te vergelijken met de deelgemeente Delfshaven en Rotterdam. Het is belangrijk op te merken dat de deelgemeente Delfshaven pas vanaf 1997 in die hoedanigheid is opgenomen. Daarvoor werd dit stadsdeel simpelweg ‘west’ genoemd. De bijbehorende wijken zijn echter hetzelfde en voor de gebruikte gegevens maakt dit geen verschil.

Tabel 2: Gemiddeld besteedbaar inkomen per individu + index (1995 = 100) (CBS, 2011).

	1995	1997	1999	2001	2003	2004	2005	2006	2007
Middelland	7.011	7.850	8.894	9.700	10.900	11.700	11.600	12.000	12.500
Index	100	112	127	138	155	167	166	171	178
Delfshaven	6.648	7.283	7.941	8.700	10.100	9.500	9.400	9.800	10.300
Index	100	110	119	131	152	143	141	147	155
Rotterdam	8.236	8.894	9.620	10.500	12.200	11.700	11.600	12.000	12.500
Index	100	108	117	128	148	142	141	146	152

Te zien is dat in de twaalf jaar tussen 1995 en 2007 het gemiddeld besteedbaar inkomen in Middelland meer gestegen is dan in Delfshaven of Rotterdam. Dit verschil is vooral te zien vanaf 1999, op dat moment neemt Middelland afstand. In 1997 was het verschil tussen Middelland en Rotterdam 4, in 1999 al 10. Later in 2007 zien we dat het verschil is opgelopen tot 25 Dit is een eerste indicatie van het aanwezig zijn van gentrification in Middelland.

Vervolgens kijken we naar het inkomen uit loon of winst (tabel 3). Deze cijfers zijn afkomstig van het COS (2010) en behelzen het percentage inwoners dat het grootste deel van zijn inkomen vergaart uit inkomen uit loon of winst van een eigen bedrijf in de periode 1996-2008. We vergelijken de gebieden opnieuw via een index (1996 = 100). We zien dat het inkomen uit werk of winst in Middelland sterk is toegenomen. In 2008 is het inkomen uit werk of winst zelfs hoger dan het landelijk gemiddelde: 71% tegenover 66%.

Tabel 3: Percentage huishoudens met inkomen uit arbeid of winst + index (1996 = 100) (COS, 2010)

	1996	1998	2002	2002	2004	2006	2008
Middelland	52%	60%	61%	63%	62%	64%	71%
Index	100	115	117	121	119	123	137
Delfshaven	48%	53%	56%	60%	59%	61%	65%
Index	100	110	117	125	123	127	135
Rotterdam	48%	51%	54%	58%	57%	59%	62%
Index	100	106	113	121	119	123	129
Nederland	60%	62%	62%	66%	64%	65%	66%
Index	100	103	103	110	106	108	110

Om het manifesteren van gentrification definitief vast te stellen bekijken we ook nog het aantal lage, midden en hoge inkomens ten opzichte van Delfshaven en Rotterdam (tabel 4). Een inkomen is in deze relatief ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De onderste 40% valt onder laag, de volgende 40% onder midden, de bovenste 20% onder hoog. De gegevens hiervan zijn opnieuw afkomstig van het CBS (2011) en lopen van de periode 1997-2007.

We zien hier dat het aandeel hoge inkomens in Middelland ligt stijgt, evenals het aandeel lage inkomens. Het lijkt daarmee of er een tweedeling ontstaat in de wijk waarbij middeninkomens plaats maken voor hoge danwel lage inkomensgroepen. Het kan echter ook zijn dat de bestaande middengroepen in inkomen gestegen of juist gedaald zijn. Wanneer we dit vergelijken met Delfshaven zien we dat hier de lage inkomens in aandeel gestegen zijn ten koste van de middeninkomens, maar dat de hoge inkomens dit niet hebben gedaan. Voor Rotterdam zien we eigenlijk hetzelfde, hoewel door de grootte van het gebied deze gegevens het gemiddelde van Nederland benaderen.

Tabel 4: Percentage lage, midden en hoge inkomens (CBS, 2011)

		1997	1999	2001	2003	2005	2007
Middelland	Laag	50	46	45	48	49	56
	Midden	39	41	41	38	37	31
	Hoog	11	13	14	14	14	14
Delfshaven	Laag	53	51	50	48	48	61
	Midden	38	40	40	42	42	29
	Hoog	9	9	10	10	10	9
Rotterdam	Laag	47	45	44	42	41	51
	Midden	38	40	40	42	43	34
	Hoog	15	15	16	16	16	15

Alle sociaaleconomische gegevens samen laten zien dat Middelland een wijk is die, sociaaleconomisch gezien, stijgt. Ten opzichte van Rotterdam en Nederland verbetert de wijk zich op het gebied van inkomen en werk. We kunnen hiermee stellen dat gentrification zich hier manifesteert. De gekozen definitie van Clark (2005) kent echter ook een fysiek aspect: De (her)investering in vastgoed. We meten dit door te kijken naar de WOZ-waarde (tabel 5). Deze representeert de waarde van woningen. Door de stijgingen in WOZ-waarde te bestuderen zien we of de huizenprijzen in deze wijk meer zijn gestegen dan elders. De cijfers lopen van 1997-2009 (met uitzondering van 2003) (CBS, 2011) en zijn geïndexeerd (1997 = 100).

Tabel 5: Gemiddelde WOZ-waarde (1.000 euro) + index (1997 = 100)(CBS, 2011)

	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009
Middelland	51	50	78	-	110	125	160
Index	100	98	153	-	216	245	314
Delfshaven	44	41	61	-	110	125	132
Index	100	93	139	-	250	284	300
Rotterdam	58	56	83	-	137	150	164
Index	100	97	143	-	236	259	283

We zien dat de huizenprijzen in Middelland, over deze 12 jaar gemeten, harder zijn gestegen ten opzichte van Delfshaven en Rotterdam. Met name in de jaren na 2007 zien we dat de huizenprijzen harder zijn gestegen dan in Delfshaven of Rotterdam. Tezamen met de sociaaleconomische indicatoren die we reeds bestudeerd hebben kunnen we stellen dat gentrification zich manifesteert in Middelland. Hiermee is deelvraag 1, is er sprake van gentrification in Middelland, beantwoord.

4.4 Betrokken actoren

Deelvraag twee behelst de betrokken actoren. Deze vraag kunnen we beantwoorden door te kijken naar de verdeling van het huizenbezit. We zagen reeds eerder dat op dit moment woningcorporaties 38% van de woningen bezitten, private verhuurders 29% en individuele eigenaren 31%. Door naar de veranderingen ten opzichte van eerdere jaren te kijken, met het startpunt 1997, kunnen we zien welke actoren in actie zijn geweest de afgelopen jaren. Dit geeft een startpunt van waaruit dit onderzoek begonnen kan worden. Immers, dat er veranderingen hebben plaatsgevonden in het bezit van de sociale woningcorporaties hoeft niet te betekenen dat zij hebben bijgedragen aan gentrification. Echter wel dat hier iets gebeurd is wat van invloed zou kunnen zijn geweest op dit proces.

Onderstaande tabel geeft een goed beeld van de ontwikkelingen in Middelland. De cijfers zijn afkomstig van het COS (2010) en lopen van 1997-2010. Opvallend is de 'dip' in particuliere verhuur tussen 2007 en 2009, maar dit kan wellicht worden verklaard door de opvallende stijging bij 'overig/onbekend'. Doordat deze schommeling in 2010 is rechtgetrokken wordt dit niet meegenomen in dit onderzoek. Wat wel wordt meegenomen is de gestage afname van corporatiebezit sinds 1997. Van 54% naar 38% is een daling die komt door de verkoop van woningen: het aantal koopwoningen neemt in dezelfde periode toe met 15 procentpunten.

Tabel 6: Verdeling van het woningbezit in Middelland (1997-2010)(COS, 2011)

	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2010
Corporatie	54%	53%	49%	50%	44%	42%	40%	38%
Part. Verhuur	30%	31%	31%	30%	31%	16%	15%	29%
Koopwoningen	16%	15%	16%	19%	24%	27%	30%	31%
Overig/onbekend	0%	1%	4%	1%	1%	15%	15%	2%
Totaal:	5.014	5.236	5.200	5115	5095	5136	5224	5216

Uit bovenstaande gegevens blijkt hoe het woningbezit veranderd is. Hieruit kan worden gedestilleerd dat er met name veranderingen zijn opgetreden in het bezit van de woningcorporaties en de koopwoningen². We kunnen deze overgang, de verkoop van corporatiewoningen, aanmerken als kern van ons onderzoek. Het is dit proces waar mechanismen verborgen kunnen zitten die gentrification in Middelland kunnen verklaren. Hierbij is, logischerwijs, de woningcorporatie als eerste betrokken. In Middelland is Woonstad Rotterdam nagenoeg de enige betrokken corporatie waardoor dit onderzoek zich voornamelijk op hen zal richten.

In het volgende hoofdstuk zullen we dit proces, de verkoop van corporatiewoningen, onderzoeken, hiermee kan deelvraag 4, welke mechanismen hebben er gespeeld bij het zich

² Het is, theoretisch, mogelijk dat er veranderingen zijn opgetreden binnen het bezit van de particuliere verhuurders. Het is echter niet mogelijk gebleken dit in een realistisch tijdsbestek te onderzoeken.

manifesteren van gentrification, beantwoord worden. De mechanismen worden gevormd door gebeurtenissen, actoren, hun interactie en hun motieven. Daarom zullen met name beleidsstukken van de woningcorporatie worden onderzocht, e.g. wijkvisies en straatplannen. Deze informatie wordt aangevuld door gesprekken met betrokkenen, daar zij gaten in de 'harde data' kunnen duiden.

5. De verkoop van corporatiewoningen

5.1 Inleiding

Zoals gezegd is de data in dit onderzoek afkomstig van de woningcorporatie zelf. In dit geval is dat Woonstad Rotterdam, voorheen WBR. Zij bezit op 4% na alle corporatiewoningen in Middelland, waardoor zij de kern van dit hoofdstuk vormt. De tweede paragraaf van dit hoofdstuk zal dan ook gaan over Woonstad Rotterdam en haar bezit in Middelland. Zij hebben sinds 1997 diverse projecten uitgevoerd waarbij woningen verkocht werden. Drie van deze projecten hebben bijgedragen aan gentrification en worden besproken in paragraaf 5.3, 5.4 en 5.5. Deze projecten worden eerst ingeleid, om vervolgens de besluitvorming te beschrijven die ten grondslag lag aan het uitvoeren van de projecten. Hierin komen de motivaties van de direct betrokkenen naar voren. Hierna wordt gekeken naar wat er onder welke omstandigheden gebeurd is. Tot slot kan geconcludeerd worden welke mechanismen er spelen en of deze mechanismen verband houden met een van de macroverklaringen.

5.2 Woonstad Rotterdam / WBR

Woonstad Rotterdam is op dit moment de grootste woningcorporatie in Rotterdam met 55.000 woningen in bezit. Zij is in 2007 ontstaan uit een fusie van het Woningbedrijf Rotterdam (WBR) en de Nieuwe Unie (KEI, 2007). Aangezien dit onderzoek terug gaat tot 1997 zal er veelal over het WBR gesproken worden, en slechts sporadisch over Woonstad Rotterdam, daar het WBR tot de fusie nagenoeg al de corporatiewoningen in Middelland bezat. De Nieuwe Unie was hier geen onderdeel in en zal verder niet worden genoemd.

In paragraaf 4.1 werd reeds omschreven dat Middelland een wijk is waar sociale woningbouw en particulier bezit elkaar afwisselen. Grote lanen en smalle straatjes tekenen de wijk. Het bezit van het WBR is in 1999 op kaart weergegeven³. Dit is onderdeel van hun visie voor Middelland in 2015, maar nu bruikbaar om het bezit van het WBR aan het begin

³ Bijlage 1

van de door ons onderzochte periode te duiden. De verschillende kleuren staan voor verschillende woningcategorieën. Oranje staat voor categorie 4, hier moest op korte termijn sloop en nieuwbouw of renovatie plaatsvinden. Groen staat voor categorie 5, wat betekent dat woningen daar sociaal verhuurd werden en qua kwaliteit goed waren. Blauw staat voor categorie 6, wat betekent dat deze woningen 'bovenbereikbaar' verhuurd werden. Tegenwoordig zijn dit woningen in de 'vrije sector', wat wil zeggen dat deze woningen niet gebonden zijn aan de voorwaarden die wel voor 'sociale woningbouw' gelden, zoals huurtoeslag of beperkte huurverhoging. Categorieën 1, 2 en 3 zijn niet te vinden op deze kaart. Los van deze kleuren zien we nog een groot aantal zwarte stippen op de kaart. Dit zijn panden die behoren tot het project 'Tafelzilver'. Deze panden behoren niet tot grotere complexen en zijn zeer verschillend in onderhoudsstatus. Hierop zullen we later uitgebreid terugkomen.

Door de verdeling van de kleuren op de kaart kunnen we Middelland in drieën delen. Middelland-Noord, tussen het spoor en de 1^e Middellandstraat, Middelland-Midden, tussen de 1^e Middellandstraat en de Mathenesserlaan, en Middelland-Zuid, tussen de Mathenesserlaan en de Rochussenstraat. Ieder deel zit net anders in elkaar, qua woningbouw en qua bezit. We zullen daarom de gebieden afzonderlijk bespreken en de projecten benoemen die van belang zijn voor dit onderzoek.

Foto 1: Jan van Avennestraat



5.2.1 Middelland-Noord

Middelland Noord, tussen het spoor en de 1^e Middellandstraat, bestond, op een uitzondering na, voornamelijk uit 'groen' bezit. Het WBR bezat hier slechts sociale huurwoningen, vooral in vooroorlogse panden zoals in de Jan van Avennestraat (foto 1), maar ook veelal in zogenaamde Trespablokken. Dit is oudbouw, waar in de jaren '70 een woonlaag op is gebouwd door middel van een goedkoop type hout in combinatie met kunststof. Trespas is hiervan de merknaam en wordt door medewerkers van Woonstad gebruikt om dit type woningen te duiden. Middelland-Noord wordt getekend door dit soort panden, zoals in de Oostervantstraat (foto 2). Wat opvalt is dat met name het huidige bezit van Woonstad gekenmerkt wordt door deze trespabeplating, terwijl veel particulieren, zoals in de Graaf Florisstraat, de authentieke architectuur van de panden behouden.

Foto 2: Oostervantstraat



De staat van de woningen van het WBR was goed en er is in Middelland-Noord sinds 1999 dan ook weinig tot niks veranderd qua woningvoorraad. Enkele woningen zijn verkocht, maar er zijn geen projecten geweest die van belang zijn voor dit onderzoek.

5.2.2 Middelland-Midden

Waar Middelland-Noord wordt gekenmerkt door oudbouw, waarvan het corporatiebezit in de jaren '70 veelal vergroot is met Trespablokken, bestaat Middelland-Midden uit een mengelmoes van oudbouw en nieuwbouw. Rondom het Branco van Dantzigpark heeft veel nieuwbouw plaatsgevonden, bijvoorbeeld in de Jan van Vughtstraat (foto 3), maar ook in de Hendrick Sorchstraat staat nieuwbouw. We zien dat deze nieuwbouwpanden vooral behoren tot wat in 1999 'bovenbereikbare' verhuur werd genoemd. De huurprijzen lagen hier hoger dan in oudbouwpanden, zoals in de Bellevoystraat (foto 4). Hier zien we opnieuw de trespabeplating, zoals ook in Middelland-Noord veel te zien is.

Foto 3: Jan van Vughtstraat



Foto 4: Bellevooystraat



Middelland-Midden is in vergelijking met Middelland-Noord een veel meer gemêleerde buurt, niet alleen wat betreft woningbouw, maar ook qua bezit van het WBR. Hier bezat het WBR veel sociale woningen (groen), maar ook bovenbereikbare woningen (blauw). Wat verder in Middelland Midden opvalt is het grote aantal zwarte stippen op de kaart. Hiervan zien we er ook enkele in Middelland-Noord en –Zuid, maar niet in de mate zoals dat in Middelland-Midden te zien is. Deze stippen geven de panden aan die vallen onder project Tafelzilver, een van de projecten die we later uitgebreid zullen gaan bespreken. Tafelzilver, hoewel in 1999 nog niet als zodanig benoemd, is bezit van WBR/Woonstad dat niet behoort tot een groter complex. Doordat zij niet tot een groot complex behoren is onderhoud duur. Daarnaast kennen veel van deze panden problemen met de fundering. In de loop der tijd zijn veel van deze panden verkocht, wat dit project tot een van de onderzoeksobjecten van deze scriptie maakt. In paragraaf 4 wordt hierop ingegaan.

5.2.3 Middelland-Zuid

Middelland-Zuid bestaat zoals Middelland-Midden uit een combinatie van oudbouw en nieuwbouw. De Claes de Vrieselaan, bijvoorbeeld, bestaat in het zuiden van Middelland voor een groot deel uit nieuwbouw (foto 5). Ook Middelland-Zuid is een mengeling van groene en blauwe stippen, wat betekent dat in 1999 hier zowel sociale woningen als bovenbereikbare woningen verhuurd werden. Deze panden waren van goede kwaliteit en worden nu nog steeds op dezelfde wijze verhuurd. Er zijn echter ook oranje stippen te zien in Middelland-Zuid. Deze oranje stippen staan voor bezit waarvan men in 1999 vond dat er gesloopt of gerenoveerd moest worden. De complexen waar het om gaat, Hondiusstraat en SnelleCroon (Snellinckstraat en Zwaerdecroonstraat), vormden beiden grote projecten, waarbij project SnelleCroon onderdeel is geworden van dit onderzoek. Hier zijn een groot aantal sociale huurwoningen gerenoveerd en verkocht. Hierdoor is dit project een belangrijk onderdeel geworden van dit onderzoek.

We zullen nu de verschillende projecten analyseren, te beginnen met de verkoop van woningen volgens het MVE-principe en vervolgens de projecten Tafelzilver en SnelleCroon.

Foto 5: Claes de Vrieselaan



5.3 MVE-Verkoop

Door de analyse van de verkoop van woningen door het WBR volgens het MVE-principe kunnen we een eerste mechanisme destilleren. Allereerst zal worden ingegaan op deze manier van verkopen en wat dit betekent, om vervolgens de achterliggende motieven van het WBR te bespreken waardoor deze manier van verkopen tot stand is gekomen. Vervolgens wordt gekeken welke voor het ontstaan gentrification belangrijke gebeurtenissen er feitelijk hebben plaatsgevonden, om vervolgens conclusies te kunnen trekken over de betrokken mechanismen.

5.3.1 Introductie

MVE staat voor Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (WBR, 1997: 2). Het verkopen van woningen volgens dit principe behelst een product dat het WBR omschrijft als

maatschappelijk verantwoord vanwege de randvoorwaarden die geboden worden (WBR, 1997: 2-3):

- Een verkoopprijs die 90% bedraagt van de taxatiewaarde in het vrije verkeer;
- een onderhoudsgarantie ten aanzien van kwaliteit en kosten;
- een terugkoopplicht/-recht van het Woningbedrijf Rotterdam;
- een vangnet voor de vermogensrisico's bij verkoop (50% van het eventuele verlies is voor rekening van het WBR);
- van de eventuele vermogenswinsten bij verkoop vloeit 50% terug naar het WBR;
- de woning is na terugkoop weer inzetbaar voor de oorspronkelijke doelgroep (ook op basis van verhuur).

Het WBR noemt dit maatschappelijk verantwoord omdat zij risico's wegneemt bij de potentiële kopers en tegelijkertijd zelf controle houdt over het onderhoud en de toekomst van de woningen. De bedoeling was de opbrengsten van de MVE-Verkoop te besteden aan leefbaarheidsprojecten in de wijk (*ibid.*). De kopers van MVE woningen konden zowel zittende huurders zijn als nieuwe eigenaren. Zij moesten verleid worden tot het kopen van een woning door een lagere verkoopprijs en bepaalde onderhoudsvoordelen. Sommige woningen werden verkocht met terugkoopplicht, wat inhield dat WBR de woning moest terugkopen wanneer de eigenaar er vanaf wilde. Eventueel winst of verlies werd gedeeld tussen eigenaar en de corporatie.

Door heel Rotterdam werden door het WBR woningen volgens dit principe verkocht. Het ontstaan hangt dan ook samen met een nieuwe beleidsplan van het WBR uit 1996 waarin afscheid wordt genomen van de stadsvernieuwing en er een focus komt op leefbaarheid. In 1997 is dit beleidsplan gespecificeerd voor Middelland en daarin vinden we ook de motieven die aan de MVE-verkoop ten grondslag lagen.

5.3.2 Motieven

“Na een periode van stadsvernieuwing is het tijd voor maatregelen die de leefbaarheid in Middelland verbeteren. Middelland heeft alle kansen om een leefbare en veelzijdige wijk te worden. Gezamenlijke inspanningen om kansen om te zetten in

realiteit zijn dringend gewenst. Tijd voor de volgende stap derhalve. De toekomst van Middelland begint vandaag.” (WBR, 1997: 1)

Zo luidt het voorwoord van de wijkvisie van het WBR uit 1997. Men nam afstand van de periode van de stadsvernieuwing: “Veel huurders willen verhuizen omdat zij hun woonomgeving steeds minder leefbaar vinden. Dit wijst er op dat vijftien jaar stadsvernieuwing de bewoners niet heeft gebracht wat ervan werd verwacht” (WBR, 1997: 2). De uitdaging ligt erin, zo stelde het WBR, samen met andere partijen de buurt leefbaarder te maken. Dit was dan ook “het speerpunt” van deze wijkvisie: “schakels effectief en efficiënt koppelen, met het verbeteren van de leefbaarheid op buurtniveau als inzet” (*ibid.*).

Middelland zelf werd door het WBR omschreven als “Een wijk met een behoorlijke variatie in woningtypen. Brede lanen en smalle ‘stenige’ straatjes wisselen elkaar af” (1997: 4). Middelland was in 1997, volgens het WBR, vooral in trek bij jonge tweeverdieners. Dit kwam vooral door de authentieke, vooroorlogse woningen. Het WBR vond ook dat Middelland beschikt over twee ‘gouden randen’: De Heemraadsingel en Mathenesserlaan. Daarentegen werd de ‘s-Gravendijkwal omschreven als een ‘verkeersriool’ waardoor veel overlast ontstaat (*ibid.*).

Qua voorzieningen stelde het WBR in 1997 dat het winkelbestand “redelijk tot goed” was, maar de kwaliteit van de winkels wel achteruit gaat. Qua speeltuinen en groenvoorzieningen vond men de kwaliteit in Middelland-Noord en –Midden goed, maar in –Zuid onder te maat. Middelland-Zuid ging volgens het WBR “nog gebukt onder de naweeën van de voormalige gedoogzone aan de G.J. de Jonghweg”. In deze gedoogzone mocht tot 1994 worden getippeld, wat volgens het WBR veel criminaliteit met zich meebracht (1997: 5).

Het WBR wilde een sterkere gemiddelde sociaaleconomische positie van de bewoners bereiken. Dit moest bereikt worden door goed beheer van de huidige voorraad, de verkoop van woningen en het terugdringen van drugsoverlast (1997: 5-6). Qua beheer moesten er aanpassingen worden gedaan om bijvoorbeeld gehorigheid van woningen tegen te gaan, maar ook door binnenterreinen schoon te houden. Overlast moest worden beperkt door activiteiten voor jongeren te organiseren, het aannemen van wijkhuismeesters, maar ook door met partners tegen overlastgevende coffeeshops maatregelen te treffen.

De inzet van het WBR in 1997 is duidelijk: Het verhogen van de leefbaarheid en het aantrekken van een hogere sociaaleconomische klasse. Het is interessant te zien dat zij dit niet slechts willen doen door de hierboven genoemde maatregelen, zoals het beperken van overlast, maar ook door de verkoop van woningen “doordat het de eenzijdige opbouw van de buurt qua inkomens en eigendomsverhoudingen doorbreekt” (1997: 2). Opvallend hieraan is dat op dit moment de eigendomsverhoudingen in Middelland al behoorlijk verdeeld waren: 54% corporatiewoningen, 30% particuliere verhuur en 16% koopwoningen (tabel 6).

De verkoop van woningen moest dus gebeuren volgens het principe van MVE. Aantrekkelijke voorwaarden moesten sociaaleconomisch sterkere bewoners naar de wijk trekken en weer andere voorwaarden zorgden ervoor dat het WBR controle hield over groot onderhoud en de toekomst van de woningen. De motieven voor het initiëren van deze vorm van verkopen liggen duidelijk in het willen verbeteren van de leefbaarheid. Aan de ene kant door het aantrekken van een sociaaleconomisch sterkere bewonersgroep, aan de andere kant door het vrijmaken van financiële middelen voor andere leefbaarheidsprojecten.

5.3.3 Gebeurtenissen

Nadat in 1997 de verkoop volgens het MVE-principe werd aangekondigd, is men in 1999 daadwerkelijk begonnen met het verkopen van deze woningen. Uit cijfers van Woonstad Rotterdam blijkt dat in de jaren daarna een groot aantal woningen zijn verkocht (tabel 7). Vanaf 2001 is er een grote stijging waar te nemen die uitmondt in een piek in 2004, toen er in het hele jaar 107 woningen verkocht werden. De laatste jaren echter nam de verkoop van woningen weer af, waarvan de oorzaken wellicht in Middelland zelf, maar waarschijnlijker in macro-economische evenementen liggen.

Tabel 7: Aantal MVE-verkopen per jaar (Woonstad Rotterdam, 2012).

Jaar	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal verkopen	7	6	51	67	90	107	50	64	76	29	12	25

Wanneer we deze verkopen naast de sociaal economische stijging leggen van de bewoners in Middelland (tabel 8) is er een parallel waar te nemen⁴. Zoals we al eerder zagen vindt er gentrification plaats al vanaf 1999, waarbij de sociaaleconomische stijging iets hoger was dan in Delfshaven of Middelland. Dit nam pas echt een vlucht in 2004, waar de stijging in Middelland 24 punten verschilt met Delfshaven. Dit houdt in de jaren daarna aan. Ook de MVE-verkopen in Middelland waren in deze periode op een hoogtepunt, met 90 verkopen in 2003 en 107 in 2004. Het grote aantal verkopen lijkt gentrification in Middelland te hebben bespoedigd.

Wat er feitelijk heeft plaatsgevonden is nu duidelijk, het initiëren van de MVE-verkoop heeft geleidt tot een groot aantal verkochte woningen, en daarmee tot gentrification. Tezamen met de eerder besproken motieven kunnen we nu uitspraken doen over welke mechanismen ten grondslag liggen aan de gentrification die hier heeft plaatsgevonden.

Tabel 8: Aantal MVE-verkopen tegenover de sociaaleconomische stijging (index) in Middelland.

Jaar	1995	1997	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal verkopen	-	-	7	6	51	67	90	107	50	64	76
Sociaaleconomische stijging Middelland (index)	100	112	127	-	138	-	155	167	166	171	178
Sociaaleconomische stijging Delfshaven (index)	100	110	119	-	131	-	152	143	141	147	155
Sociaaleconomische stijging Rotterdam (index)	100	108	117	-	128	-	148	142	141	146	152

5.3.4 Mechanismen

⁴ De sociaaleconomische data is beschikbaar vanaf 1995 tot 2007, waarbij de jaren 1996, 1998, 2000 en 2002 missen. De data over verkoop van MVE-woningen is beschikbaar vanaf 1999, waarbij de jaren 2000 en 2002 wel worden meegenomen. Hierdoor zijn er twee lege kolommen waar te nemen onder de jaren 2000 en 2002. De jaren 2008, 2009 en 2010 zijn weggelaten.

Dat de verkoop van MVE-woningen heeft geleid tot gentrification is aannemelijk. Een dergelijk aantal woningverkoppen komen we immers bij geen van de andere projecten tegen. De vraag is echter met wat voor mechanisme we hier te maken hebben. We kunnen hier de rent-gap theorie uitsluiten, daar er geen sprake is van woningen in verval, of grote renovatieprojecten, essentieel voor de theorie van Smith. We zullen kijken naar de nieuwe eigenaren van deze woningen. Woonstad Rotterdam houdt sinds 2007 zogenaamde kopersprofielen bij, waarin ook het beroep van kopers wordt ingevuld. Hierdoor ontstaat er een beeld over de kopers die sinds 2007 woningen in Middelland hebben gekocht.

Van de in 2007 76 verkochte MVE-woningen zijn er 74 kopersprofielen ingevuld. Van slechts 13 daarvan is het beroep bekend, echter deze personen zijn slechts voor een klein gedeelte in de nieuwe middenklasse te scharen. Kopers met beroepen zoals accountant, theatermaker en interieurarchitect zouden we hier onder kunnen scharen, terwijl de stuurman, panelenbouwer en ziekenverzorger hier niet toe behoren. Over 2008 en 2009 komen we van 37 kopers van MVE-woningen te weten welk beroep zij hebben. Opnieuw zijn dit met name conventionele beroepen die we niet kunnen scharen onder de nieuwe middenklasse, zoals administratief medewerker, uitvoerder bij een aannemer en aircomonteur. Hoewel we slechts van een klein aantal kopers van MVE woningen weten welk beroep zij uitvoerden, en dat dit slechts vanaf 2007 gemeten is, kan er niet gesteld worden dat de nieuwe bewoners van deze woningen duidelijk behoren tot de nieuwe middenklasse.

Zowel Smith als Ley blijken hier niet van toepassing, maar de verkoop van woningen volgens het MVE-principe kan een mechanisme vormen voor overheidsgestuurde gentrification. In hoofdstuk 3 zagen we dat er in dit geval sprake moet zijn geweest van leefbaarheidsproblemen, alsmede een overheidsinstantie die bewust stuurt op gentrification om de leefbaarheid te verbeteren. Het WBR stelt in 1997 dat zij woningen wilden verkopen om de eenzijdige opbouw van de buurt qua inkomen en woningverdeling te doorbreken en zo een bijdragen te leveren aan de leefbaarheid (WBR, 1997: 2). Ook in een meer algemeen beleidsplan van het WBR uit 1996, dat gold voor heel Rotterdam, wordt het verkopen volgens het MVE-mechanisme beschreven als een methode om “leefbaarheidsprojecten verantwoord te kunnen financieren” (WBR, 1996:16).

Het WBR wilde de woningen verkopen om leefbaarheidsprojecten te kunnen financieren en om een betere inkomensverdeling te creëren in de wijken. Dit sluit aan bij wat Uitermark, Duyvendak en Kleinhans (2007) veronderstellen wanneer zij stellen dat gentrification een middel van de overheid is om leefbaarheidsproblemen in wijken op te lossen. De MVE-verkoop vormt daarmee een mechanisme die de verbinding kan vormen tussen deze theorie en het plaatsvinden van gentrification. Het WBR wil leefbaarheidsproblemen aanpakken en bewerkstelligt gentrification door de verkoop van woningen volgens het MVE-principe.

5.4 Project Tafelzilver

5.4.1 Introductie

In de wijkvisie van het WBR uit 1997 wordt project Tafelzilver nog niet benoemd, ook niet onder een andere naam, maar op de kaarten uit 1999, die besproken is in paragraaf 5.2, zagen we wel al de zwarte stippen op de kaart. Deze stippen geven zogenaamd ‘verspreid bezit’ van het WBR weer. Dit behelst panden in het bezit van het WBR die geen onderdeel uitmaakten van grotere complexen. Sommige van deze panden zijn van goede kwaliteit en vergen weinig onderhoud, anderen zijn in slechte staat en dienen snel gerenoveerd te worden. Met name onderhoud is duur in deze panden, omdat er niet direct een heel complex aangepakt kan worden. Het project Tafelzilver behelst een poging van het WBR om te bepalen wat er diende te gebeuren met welk pand. Hiertoe werden alle panden geanalyseerd op basis van ligging ten opzichte van andere complexen van het WBR en onderhoudsstatus. Op basis van deze analyse bleven sommige panden voor het WBR behouden en werden andere panden verkocht.

Opnieuw wordt er eerst gekeken naar de motieven die ten grondslag aan dit project lagen om vervolgens de feitelijke gebeurtenissen te analyseren. Op die manier kunnen we opnieuw een mechanisme identificeren

5.4.2 Motieven

In een memo van 18 oktober 2005 (WBR, 2005a) wordt besproken of de diverse panden moeten worden behouden, verkocht of geherstructureerd. Verkoop hier betreft vrije verkoop, aangezien het WBR hier, in tegenstelling tot MVE-Verkoop, juist geen controle over het bezit wilde houden. Het memo is niet compleet, zodat er niet van alle panden bekend is wat de plannen van het WBR waren. Van 9 clusters zien we echter de visie, waardoor er een goed beeld ontstaat wat de mogelijkheden met dergelijke panden waren.

Het is niet zo dat het WBR alle panden die behoorden tot project tafelzilver wilde verkopen. Sommige clusters konden door aankoop van missende panden worden aaneengesmeed tot volledige complexen. Andere panden konden met andere complexen worden gerenoveerd. Deze beoordeling hing af van het wel of niet geclusterd liggen van het bezit en de technische staat van het pand (*ibid.*).

Een voorbeeld hiervan zijn de woningen aan de Graaf Florisstraat in Middelland-Noord. Deze woningen waren in 2005 volgens het WBR in redelijke staat, maar niet geclusterd, en moesten dus verkocht worden wanneer ze leeg kwamen (*ibid.*). Het was niet de bedoeling dat de bewoners per direct hun woning moesten verlaten. Uit de huidige databases van Woonstad Rotterdam blijkt dan ook dat enkele woningen aan de Graaf Florisstraat nog steeds bewoond worden. Hetzelfde nemen we waar aan de Jan Porcellistraat (oneven). Deze woningen konden worden verkocht bij leegkomst. De even genummerde woningen aan de Jan Porcellistraat waren echter in dermate slechte staat dat zij zo snel mogelijk verkocht dienden te worden (*ibid.*). Hier zijn huurders dan ook actief geherhuisvest.

Onduidelijkheid over de toekomst van diverse panden lag aan de basis van project Tafelzilver. Dit is de reden voor het opstarten van dit project. Vervolgens zien we dat gedurende dit project woningen werden beoordeeld op zowel ligging, wel of niet geclusterd, als onderhoudsstatus om te bepalen welke woningen behouden moesten blijven, of juist verkocht moesten worden.

5.4.3 Gebeurtenissen

Het besluit werd genomen om alleen de panden van slechte onderhoudsstatus, die niet geclusterd lagen te verkopen. Alle overige panden konden ofwel samen met andere complexen worden gerenoveerd, of waren nog goed genoeg om te blijven exploiteren. In

sommige gevallen moesten woningen direct verkocht worden en moesten de zittende huurders worden geherhuisvest. In andere gevallen kon worden gewacht totdat de zittende huurders de woning uit zichzelf zouden verlaten, om deze vervolgens te verkopen.

De woningen die verkocht werden, waren dus zowel in slechte staat en hadden een slechte ligging ten opzichte van andere complexen. Succesvol doorexpluiten was geen optie, in tegenstelling tot panden die ook in slechte staat waren, maar konden worden opgeknapt in combinatie met andere panden.

Uit de verkoopcijfers blijkt dat er in 1999 4 hele panden zijn verkocht, maar in de jaren daarna slechts 1 per jaar. Pas in 2006 steeg dit naar 3, om in de jaren 2008 en 2009 zelfs 4 per jaar te verkopen. In totaal zijn tot op heden in totaal 30 panden verkocht, wat neerkomt op 67 woningen. In tegenstelling tot bij de MVE-verkopen heeft het WBR geen kopersprofielen bijgehouden voor de verkochte panden van project Tafelzilver.

5.4.4 Conclusie

Wanneer we kijken naar de theorieën en de door hun veronderstelde acties, kunnen we allereerst de theorie van Uitermark, Duyvendak en Kleinhans uitsluiten. Hoewel de verkopen van project tafelzilver in dezelfde tijd speelde als de MVE-verkopen liggen hier volledig andere motieven aan ten grondslag. Leefbaarheid is geen argument geweest om deze woningen te verkopen en ook is er niet bewust gestuurd op een bepaalde inkomensgroep om bewust gentrification te veroorzaken.

De kopersprofielen die voor de MVE-woningen wel beschikbaar waren, zijn voor de tafelzilverpanden door het WBR niet bijgehouden. Hierdoor kunnen we ons geen beeld vormen van de nieuwe eigenaren van deze panden en ook niet bepalen of zij wel of niet tot de nieuwe middenklasse behoren. Het is daarmee niet mogelijk deze theorie wel of niet te bevestigen voor dit project. De theorie die zich richt op de aanbodzijde van de markt, de rent-gap theorie van Smith, komt meer in de buurt, hoewel niet per se ter verklaring voor gentrification.

We zagen dat Smith uitgaat van verschillende fasen van verval, die elk complex doormaakt. De derde fase daarvan behelst het zogenaamde 'blockbusting', waarmee Smith bedoelt dat

op een gegeven moment een pandeigenaar niet meer de financiële middelen heeft om een pand te onderhouden, en in plaats daarvan verkoopt (Smith, 1979: 91-92). Vervolgens veronderstelt Smith dat de nieuwe eigenaar eveneens die financiële middelen heeft en het pand verder laat vervallen. Hoewel door het gebrek aan gegevens over de nieuwe eigenaren de laatste veronderstelling niet valt te toetsen, is het eerste deel van zijn theorie kloppend met de situatie van project tafelzilver. De panden die in goede staat waren werden behouden en doorgeëxploiteerd, evenals de panden die in slechte staat waren, maar nog wel geclusterd lagen zodat zij financieel gunstig konden worden gerenoveerd. Echter, de slechte panden waar geen financieel uit te halen was werden verkocht.

Het is verleidelijk dit project door de woningverkoop als gentrification verklarend mechanisme te duiden, maar aannemelijker is het dat deze woningen juist de derde fase van verval kenmerken zoals Smith dat beschrijft: Vervallen woningen worden verkocht aan particuliere eigenaren die niet de financiële middelen hebben de panden te renoveren (1979: 90-92). Hoewel het kan zijn dat de nieuwe eigenaren inderdaad financieel daadkrachtiger zijn dan de woningcorporatie en de panden hebben gerenoveerd, is daar geen bewijs voor. Specifiek onderzoek naar de eigenaren die deze panden hebben gekocht zou hier uitsluitsel over kunnen geven. Tot die tijd kunnen we niet met zekerheid stellen of een project zoals hierboven beschreven een mechanisme is dat gentrification of juist verval bevordert.

5.5 Project SnelleCroon

5.5.1 Introductie

Tot slot behandelen we project SnelleCroon, later Een Blok Stad genoemd. Dit project bestond uit de renovatie van 137 sociale huurwoningen. Reeds in 1997 bestonden er plannen voor dit complex, dat de even nummers van de Zwaerdecroonstraat, en de oneven nummers van de Snellinckstraat behelst. Maar we zullen zien dat de besluitvorming een lange tijd heeft geduurd waardoor de laatste werkzaamheden pas in 2011 zijn afgerond.

De motieven voor dit project vinden we met name terug in de memo's die verhalen over de besluitvorming omtrent dit project. Een onderzoek van de SEV (2012) geeft hier eveneens inzicht in, alsmede over de daadwerkelijke uitvoering van het project.

5.5.2 Motieven

In de wijkvisie van 1997, die reeds eerder besproken werd, komt naar voren dat dit project draait om 75 verouderde woningen. De plannen waren om deze woningen al in 2001 te slopen, zodat er plaats gemaakt kon worden voor "meer speel- en buitenruimte". Dit was volgens het WBR nodig om de leefbaarheid in Middelland-Zuid te vergroten (WBR, 1997: 7).

De eerstvolgende informatie over dit project vinden we pas weer in 2003. Hierin worden de uitkomsten van een extern adviesrapport besproken, maar ook de 'aanleiding' voor het adviesrapport. Hieruit leren we dat in het jaar 2000 onderzoek is verricht naar nieuwbouw en dat dit enkele scenario's heeft opgeleverd waar verder niks mee gedaan is. Vervolgens werd het WBR in 2002 aangeschreven door de deelgemeente in verband met de ernstige technische gebreken in de woningen. Er wordt gesteld dat er vervolgens voor € 190.000,- is besteed aan onderhoud en het verwijderen van zwam, een ernstig soort schimmel (WBR, 2003: 1).

Uiteindelijk is begin 2003 opdracht gegeven voor een nieuw funderings- en renovatieonderzoek. Die resultaten worden in dit memo beschreven, maar niet voordat men beschrijft wat het doel is. Het WBR wijkt hier af met de plannen van 1997, toen het nog draaide om meer speel- en leefruimte. Ondertussen heeft het WBR besloten dat het gaat om de woningen "geschikt maken voor verkoop in M.V.E. verband en verhuur voor de vrije markt (boven bereikbaar) door middel van renovatie en/of nieuwbouw"(sic)(*ibid.*). Er zijn door diverse onderzoeksbureaus gekeken naar de mogelijkheden van deze panden. Inhoudelijk zijn deze niet interessant omdat deze plannen uiteindelijk niet zijn uitgevoerd. Wel interessant is de doelgroep WBR zegt te willen aantrekken: "Doelgroepen voor deze locaties zijn doorstromers die bewust kiezen voor stedelijk wonen. Dit zijn naast 1 en 2 persoonshuishoudens ook jonge gezinnen met kinderen met een inkomen rond de €50.000,-

“ (WBR, 1997: 7). Hier zien we dat het WBR in 2003 al bewust op zoek was naar de sociaaleconomisch welvarende burger, maar het motief hierachter is nog onbekend.

In de memo uit begin 2004 wordt het bestuur verzocht de complexen te renoveren volgens een model waarbij de in totaal 49 panden worden gesplitst in 49 koop en 49 huurwoningen. Hier wordt opnieuw de doelstelling omschreven, concreter dan in 2003: “Het doel van de aanpak is het realiseren van goede en ruimte woningen voor de middengroepen om daarmee de buurt een economische impuls te geven. Ook biedt de aanpak de mogelijkheid aan buurtbewoners om wooncarrière in hun eigen buurt te maken” (WBR, 2004a: 4). Dit duidt erop dat het WBR hier bewust hogere inkomens wilt plaatsen, koste wat kost. Het zou immers ook mogelijk zijn geweest de woningen te renoveren en er slechts sociale huurwoningen te bouwen. Uit de uitvoering blijkt echter dat het de bedoeling is geweest nieuwe hogere inkomens te trekken. Een klein aantal oude bewoners mocht terugkeren, maar veruit de meeste woningen werden verkocht aan nieuwe bewoners. We komen hier later uitgebreid op terug.

In mei 2004 is tussen het bestuur en het projectmanagement overleg geweest en zijn er besluiten genomen over het uit te voeren project (WBR, 2004b). De verkoop mag niet verliesgevend zijn en er dienen wijzigingen in de plattegronden plaats te vinden. Zo moet de ontsluiting van enkele woningen op een andere plaats komen en dienen er buitenbergingen te worden gerealiseerd voor de bovenwoningen (*ibid.*). Alles wijst erop dat dit het einde van het besluitvormingstraject inluidt, ware het niet dat een betrokken bewoner uit Middelland een brief stuurde die de zaken toch nog veranderde.

Deze bewoner was geen klant van WBR en woonde hij ook niet in een van de betrokken straten. Zijn brief, helaas niet terug te vinden in de archieven van Woonstad Rotterdam, maakte zoveel indruk dat de bewoner werd uitgenodigd voor een gesprek met het WBR. Een memo uit 2005 verhaalt over dit gesprek en zet het plan van deze bewoner uiteen (WBR, 2005b):

“Betrokkene geeft aan dat binnen zijn kennissenkring grote interesse bestaat om specifiek in de wijk Middelland te wonen. Het gaat hier om hoger opgeleide mensen met midden – hogere inkomens. Drielaagse stadswoningen met veel vierkante meters in eigendom wordt het meest op prijs gesteld. Opvallend is dat niet de kant en klare woning wordt

geprefereerd, maar juist de woning waarvan men zelf de binnenkant in kan vullen, met name indeling en uitrusting” (sic) (WBR, 2005b).

Dit gesprek leidde, volgens het WBR, uiteindelijk tot een hernieuwd bestuursbesluit waarbij projectontwikkelaar ERA Contour wordt gevraagd een plan te ontwikkelen voor renovatie, zodanig dat kopers zelf de woning van binnen kunnen afbouwen. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV, 2012), geeft een andere lezing van het verhaal. Volgens de onderzoeker, die haar conclusies baseert op interviews met zowel betrokkenen vanuit de corporatie, alsook vanuit ERA Contour en nieuwe bewoners, wist het WBR in 2004 niet meer wat ze met dit blokje woningen aanmoesten. Het was te goed, of te mooi, om te slopen, maar te slecht om te renoveren. Met name de kosten vormden een probleem. Daarnaast was het verzet vanuit de buurt tegen sloop of renovatie hoog, vanwege de lage huurprijzen (van soms slechts 200 euro per maand) die deze huurders betaalden (2012: 15). Het WBR benadert op dat moment ERA Contour om een oplossing te bedenken waardoor deze panden kunnen worden aangepakt, zonder dat hier (al te veel) verlies op wordt geleden. Zij bedenken vervolgens het plan om de woningen casco te renoveren en de nieuwe eigenaren alle vrijheid te geven in het afbouwen. Dit project lijkt op de het project ‘klushuizen’ van de gemeente Rotterdam, maar verschilt in de zekerheid die kopers geboden wordt. Bij de klushuizen zijn de kopers voor nagenoeg alles zelf verantwoordelijk, terwijl bij dit project de fundering, gevel en dak reeds gerenoveerd zijn. De toekomstwaarde is daarmee voor de kopers geborgd.

Een memo van 23 maart 2006 verhaalt over de toekomstige samenwerking tussen het WBR met ERA Contour. Hierin wordt gesproken over 23 huurwoningen per straat. Dit wordt financieel haalbaar gemaakt door woningen te creëren die niet uit twee, maar uit drie lagen bestaan, zodat er enkele woningen sociaal verhuurd kunnen worden. Vanaf dat moment wordt het project uitgevoerd onder de naam Een Blok Stad.

Samenvattend is op te maken dat de uiteindelijke besluitvorming rondom dit project 9 jaar geduurd heeft, wanneer 1997 als beginjaar wordt gekozen. Te zien is hoe het WBR vatbaar is voor meningen van buitenaf zoals van de bewonersvereniging, maar ook van een individuele wijkbewoner. De lange duur rondom deze besluitvorming kan door deze inmenging worden verklaard, alsmede de zorgen van het WBR of dit project wel kostenneutraal kan worden

uitgevoerd. Qua doelstelling is er in de loop der jaren weinig veranderd. Hoewel het WBR in 1997 nog sprak over sloop om er speel- en groenvoorzieningen te plaatsen, maakte dit al snel plaats voor de 'economische impuls' als doel. Er zijn diverse plannen gemaakt hoe dit uit te voeren, waarbij Era Contour uiteindelijk als projectontwikkelaar is aangewezen. We zullen hieronder beschrijven wat er uiteindelijk is uitgevoerd.

5.5.3 Gebeurtenissen

Het project Snelle Croon is uiteindelijk uitgevoerd onder de naam Een Blok Stad, onder leiding van Era Contour. Bij dit project zijn de woningen zodanig gerenoveerd dat de fundering, de gevel en het dak werden aangepakt, maar de woningen van binnen casco werden opgeleverd. Op die manier zijn de woningen degelijk gerenoveerd, maar hadden kopers invloed op de indeling van hun woning. De huurwoningen zijn ook van binnen afgebouwd, zodat het WBR deze direct kon verhuren. Opvallend hierbij is dat de woningen waarin oude huurders zouden terugkeren, zijn afgebouwd volgens de wensen van de huurders, dit kostte het WBR, later Woonstad, zo'n € 70.000,- per woning, waar eerder op €50.000,- was gerekend (SEV, 2012: 19). Het afbouwen van de koopwoningen konden de kopers door ERA laten doen, of uitbesteden aan een eigen aannemer. De eerste woningen werden in 2007 opgeleverd, de laatste in 2011. Era Contour beschouwt dit project als zeer geslaagd, en heeft het 'concept' van woningen renoveren en casco opleveren ook gebruikt voor andere projecten, zoals aan de Marnixkade en Indische Buurt in Amsterdam.

Voor de renovatie bevatten de 48 panden 137 woningen, stuk voor stuk sociale huur. Dit komt neer op gemiddeld 2,8 woningen per pand. Na de renovatie zijn er 81 woningen overgebleven waarvan 64 koop en 17 huur, wat neerkomt op 1,7 woningen per pand (SEV, 2012: 18). Alle huurwoningen worden verhuurd tegen een maximum huurprijs van € 480,- per maand, terwijl deze woningen een huurprijs zouden kunnen hebben van tussen de € 900,- en € 1.000,- (SEV, 2012: 55). Bij vertrek van deze huurders worden de woningen verkocht.

5.5.4 Conclusie

De verschillende theorieën die gentrification verklaren veronderstellen elk bepaalde mechanismen op basis waarvan gentrification wordt bewerkstelligd. Uitermark, Duyvendak en Kleinhans stellen dat de overheid leefbaarheidsproblemen wil oplossen door het gebruiken van gentrification. Het WBR heeft in haar memo's aangegeven op zoek te zijn naar financieel daadkrachtige kopers, maar het valt te betwijfelen of dit te maken had met leefbaarheidsproblemen. Uit de diverse memo's blijkt dat alleen in 1997 de leefbaarheid wordt genoemd als argument om dit project te starten (1997: 7). Vanaf dat moment komen we het echter nergens meer tegen. Het is daarom aannemelijker dat het WBR financieel daadkrachtige kopers wilde aantrekken om de gehele renovatie winstgevend uit te kunnen voeren.

Aangezien we leefbaarheid niet als motief voor het uitvoeren van dit project aan kunnen voeren is het aannemelijker te kijken naar de theorieën van Ley en Smith dan naar die van Uitermark, Duyvendak en Kleinhans. Ley veronderstelt een terugkeer naar de stad door de nieuwe middenklasse, die interesse hebben in woningen dichtbij het centrum en voorzieningen. Waar we zagen dat bij de woningverkopen volgens het MVE-principe er geen sprake was van deze nieuwe middenklasse, is dat bij dit project wel het geval. De bewoners die door de SEV (2012) zijn geïnterviewd zouden we allemaal kunnen scharen onder de nieuwe Middenklasse. Het betreft hoger opgeleiden, HBO of universitair, die werkzaam zijn als architect, stedenbouwkundige, arts, makelaar, communicatieadviseur of bedrijfskundige (2012: 27). Deze respondenten geven ook aan dat ze deze woningen gekocht hebben, niet alleen voor hun centrumligging, maar ook omdat ze de vrijheid hadden een volledig gerenoveerde woning van binnen naar eigen wensen zelf af te bouwen. Dit lijken typische kenmerken van de nieuwe middenklasse.

Er lijkt hierdoor sprake van een mechanisme dat aansluit bij de theorie van Ley. De nieuwe middenklasse wil dichtbij het centrum wonen en zoekt daar naar een woning die bij hun wensen aansluit. Zij vinden deze woningen in het project Een Blok Stad, waar er goede woningen gerealiseerd worden, maar waar zij zelf de vrijheid hebben deze af te bouwen. Het renoveren van dit complex heeft gentrification bewerkstelligd. Er ontstond immers de mogelijkheid voor een welvarende klasse om de plek van sociale huurders in de wijk over te nemen. Deze woningen werden echter casco gerenoveerd, en de nieuwe bewoners hadden

de mogelijkheid de woning van binnen zelf af te bouwen. Dit is het mechanisme geweest waardoor de nieuwe middenklasse is aangetrokken.

De aanleiding voor het renoveren van de woningen, of dit nou casco moest gebeuren of niet, vinden we eerder bij Smith's verklaring voor gentrification. De woningen die bij project Tafelzilver verkocht werden konden we plaatsen in Smith's derde fase van verval. De woningen die bij project Een Blok Stad gerenoveerd zijn, zouden we misschien zelfs in fase 5 kunnen plaatsen: Abandonment. De woningen stonden voor een groot deel al leeg, waren in zeer slechte staat en er diende renovatie plaats te vinden om hier weer winst te kunnen maken. Dit is gebeurd en daarom is ook Smith een theorie die als verklaring kan dienen voor de gentrification die hier heeft plaatsgevonden. Woningen die niet meer winstgevend verhuurd konden worden zijn gerenoveerd, waarna deze in gebruik kwamen van sociaaleconomisch sterkere bewoners.

Gesteld kan worden dat Een Blok Stad een typisch voorbeeld is geweest van hoe Smith en Ley beiden verklarend kunnen zijn voor dezelfde gentrification. Een vervallen complex moest worden gerenoveerd om het weer winstgevend te maken en de manier waarop dit gebeurde opende de weg voor nieuwe middenklasse om deze woningen te kopen. Getwijfeld kan worden over de aanwezigheid van deze nieuwe middenklasse als de woningen niet casco zouden zijn gerenoveerd, maar volgens een meer conventionele weg. De cascorenovatie is daarom een specifieke gebeurtenis die essentieel is geweest voor deze uitkomst. De theorieën van zowel Ley als Smith kunnen als verklarend worden gezien voor de hier plaatsgevonden gentrification.

5.6 Samenvatting

In deze paragraaf is de verkoop van corporatiewoningen in Middelland geanalyseerd, zodanig dat er mechanismen konden worden gedestilleerd die gentrification in Middelland verklaren. Hiertoe is allereerst een beeld geschetst van de belangrijkste corporatie in Middelland ten tijde van ons onderzoek, het WBR. Vervolgens is de visie van het WBR sinds 1997 besproken waarbij de focus werd gelegd op de verkoop van woningen volgens het MVE-principe, alsmede twee projecten waarbij eveneens woningen verkocht zijn. Bij ieder project is niet alleen gekeken naar de uitvoering, maar ook naar de besluitvorming rondom

deze projecten en de omstandigheden waaronder deze projecten tot stand zijn gekomen. Op deze manier was het mogelijk mechanismen te destilleren en deze te koppelen aan de bestaande verklaringen voor gentrification.

De theorie van Uitermark, Duyvendak en Kleinhans, die stelt dat gentrification een middel is van de overheid om leefbaarheidsproblemen op te lossen, is verklarend geweest voor de gentrification in Middelland volgens het mechanisme van MVE-verkoop. Deze verkoop is door de woningcorporatie ingezet om leefbaarheidsproblemen op te lossen, door middel van het aantrekken van hogere inkomensgroepen, maar ook om financiën vrij te maken voor andere leefbaarheidsprojecten, zoals het inbraakwerend maken van woningen.

Mechanismen die de theorieën van zowel Ley als Smith ondersteunen vonden we bij project Een Blok Stad. Het draaide hier om verouderde woningen die niet meer winstgevend verhuurd konden worden. De woningcorporatie renoveerde deze woningen zodanig dat de nieuwe middenklasse geïnteresseerd raakte in de woningen en deze kocht. Op die manier heeft hier gentrification plaatsgevonden die door Ley als Smith tezamen verklaard kan worden. Verklaard door Smith, omdat het complex zodanig vervallen was dat er renovatie moest plaatsvinden om hier nog winst uit te kunnen halen. Verklaard door Ley, omdat de manier van renoveren heeft geleid tot woningen waar de nieuwe middenklasse in geïnteresseerd is.

Het project Tafelzilver echter vormde geen overtuigend bewijs van gentrification, ook al zijn hier woningen verkocht. De woningen die hier verkocht werden waren in slechte staat en doordat de aard van de kopers onbekend is, kan onmogelijk worden vastgesteld of hier sprake is van bewoning door de nieuwe middenklasse. Aannemelijker lijkt het om de verkoop van deze panden te zien als een manifestatie van de derde fase van verval, zoals Smith die beschrijft (1979: 91-92). Hierin worden panden die niet meer winstgevend zijn verkocht, waarbij de nieuwe eigenaren ook niet de financiële middelen hebben deze op te knappen. Hierbij moet worden aangemerkt dat ook dit laatste gedeelte niet met zekerheid kan worden bevestigd.

6. Conclusie

In dit onderzoek is allereerst geprobeerd een heldere definitie van te geven, zodat het onderzoeksobject duidelijk kon worden afgebakend. Dit is gedaan door een definitie van Clark (2005) te kiezen waarbij hij stelt dat gentrification een proces behelst waarbij de gebruikers van een bepaald gebied veranderen, zodanig dat de nieuwe gebruikers van een hogere sociaaleconomische status zijn dan de vorige. Daarbij moesten er (her)investeringen plaatsgevonden hebben in het vastgoed. Dit proces konden we waarnemen in Middelland, een middelgrote wijk net ten westen van het centrum van Rotterdam.

Het doel van dit onderzoek was om mechanismen te ontdekken die de werking van de bestaande verklaringen van Ley, Smith of Uitermark konden omschrijven. Allen komen zij met andere macro-oorzaken die gentrification in een wijk kunnen verklaren. Hierbij draait het met name om de vrije markt als oorzaak (Smith en Ley), ofwel de overheid als aanjager van gentrification (Uitermark). Stuk voor stuk plausibele theorieën, maar wat er mist is een fijnmazige beschrijving van hoe deze gentrification dan tot stand komt: Een onderzoek naar mechanismen ter verklaring van gentrification in een specifieke wijk. Dat is wat in dit onderzoek is gedaan. We hebben gezien dat het bij mechanismen gaat om de actoren, hun interactie en hun motieven. Wie zijn er betrokken geweest bij gentrification? Wat hebben zij uitgevoerd en waarom hebben zij dat gedaan? Op die manier wordt duidelijk waardoor gentrification in een wijk is ontstaan en welke verklaring daaraan ten grondslag ligt.

De hoofdvraag die in dit onderzoek is beantwoord is: Waardoor wordt gentrification in Middelland verklaard? Deze vraag is beantwoord door de bestaande drie verklaringen te ontleden, zodanig dat duidelijk werd welke mechanismen zij veronderstelden werkzaam te zijn in een gebied waar gentrification plaats vond:

- Welke mechanismen worden door de bestaande theorieën verondersteld?

Het antwoord op deze vraag werd gevonden in hoofdstuk drie, waar de theorieën van Ley, Smith en Uitermark, Duyvendak en Kleinhans werden ontleed. Hierbij werd ontdekt dat in het geval van Smith er een duidelijk verval van een complex waarneembaar moet zijn,

alsmede de keuze van renovatie van een dergelijk complex. In het geval van Ley moest er sprake zijn van een nieuwe middenklasse die de wijk uitkoos vanwege zijn uitstraling en ligging ten opzichte van het centrum en voorzieningen. In het geval van Uitermark, Duyvendak en Kleinhans moest er sprake zijn van een overheid die leefbaarheidsproblemen wilde aanpakken door het bewust bewerkstelligen van gentrification.

Nadat de veronderstelde mechanismen duidelijk werden moest worden ingezoomd op Middelland, om zo de andere deelvragen beantwoord te krijgen:

- Is er sprake van gentrification in Middelland?
- Welke actoren zijn betrokken bij gentrification in Middelland?

Gentrification in Middelland is aangetoond in hoofdstuk 4, waar met cijfers van het CBS en COS de sociaaleconomische stijging in vergelijking met Rotterdam en de deelgemeente Delfshaven evident bleek. Daarna kon worden gekeken wie verantwoordelijk is geweest voor de gentrification die hier heeft plaatsgevonden. Dit is gedaan door het verloop van het woningbezit in de afgelopen 15 jaar te bestuderen. Hieruit bleek dat de woningcorporatie een groot gedeelte van zijn woningen verkocht heeft, een gegeven waardoor vooral het WBR als belangrijkste actor kan worden benoemd. Vervolgens kon de laatste deelvraag beantwoord worden:

- Welke mechanismen hebben er gespeeld bij het zich manifesteren van gentrification?

Het bleek dat woningcorporatie WBR, de grootste in Middelland, drie grote projecten heeft ondernomen waarbij woningen verkocht werden. Allereerst was dat een project waarbij woningen verkocht werden volgens het MVE-principe, een vorm van kopen waarbij de kopers een garantie hadden op terugkoop en het WBR controle bleef houden over het groot onderhoud. Tafelzilver vervolgens behelsde een project waarbij verspreid bezit, woningen die geen onderdeel vormden van een groter complex, werden beoordeeld, en waarbij de slechtste panden verkocht werden. Het derde project betrof SnelleCroon of Een Blok Stad, een project waarbij een sterk vervallen complex casco is gerenoveerd en de woningen vervolgens werden verkocht aan eigenaren die zelf de mogelijkheid hadden deze van binnen af te bouwen.

Twee van deze projecten bevatten mechanismen die de link konden vormen tussen een of twee van de bestaande macrotheorieën. De MVE-verkoop bleek een mechanisme te zijn waarmee het WBR leefbaarheidsproblemen in Middelland wilde aanpakken. Zij stuurde aan op de verkoop van deze woningen, aan de ene kant om hogere inkomens naar de wijk te trekken, aan de andere kant om geld vrij te maken voor investeringen in leefbaarheidsprojecten. Het project Een Blok Stad bleek echter veel eerder een mechanisme die de theorieën van Smith en Ley kon koppelen aan het zich manifesteren van gentrification. De woningen waren vervallen en stonden grotendeels leeg. Zij werden vervolgens gerenoveerd om deze weer winstgevend te maken. Dit strookt met de theorie van Smith. De nieuwe eigenaren van deze panden konden echter omschreven worden als behorend tot de nieuwe middenklasse, die volgens Ley verantwoordelijk zijn voor gentrification. De manier van renoveren, casco, is hiervoor verantwoordelijk geweest. Doordat de woningen van binnen naar wens afgebouwd konden worden, waren ze aantrekkelijk voor de nieuwe middenklasse.

Het project tafelzilver kon moeilijk worden gekoppeld aan een bestaande verklaring, met name omdat gegevens van de nieuwe eigenaren ontbreken. Behoren zij tot de nieuwe middenklasse, dan zouden we daarmee Ley's theorie kunnen onderbouwen, echter, behoren zij tot een minder welvarende sociaaleconomische klasse, dan is het aannemelijker te veronderstellen dat het hier geen gentrification betreft, maar eerder een van de fasen van verval die Smith verondersteld. Hierbij verkopen eigenaren hun woningen omdat zij door exploitatie geen winst meer kunnen maken. Onderzoek naar de nieuwe eigenaren van deze woningen zou hierover uitsluitsel kunnen geven. De vraag hier zou moeten zijn in hoeverre deze nieuwe eigenaren investeren in de door hun gekochte panden, of dat zij deze panden in de huidige staat doorexploiteren en verder laten vervallen. In het eerste geval zou er inderdaad sprake kunnen zijn van gentrification, in het tweede geval zou er sprake zijn van verder verval.

Wanneer we terugkeren naar de hoofdvraag dan kunnen we stellen dat gentrification in Middelland wordt verklaard door zowel Smith, Ley en Uitermark, Duyvendak en Kleinhans. Het is interessant te zien dat zowel overheidsgestuurde gentrification als gentrification veroorzaakt door processen van de vrije markt naast elkaar plaatsvinden. Daar waar de gentrification, afkomstig door de MVE-verkoop verklaard wordt door Uitermark, Duyvendak

en Kleinhans, wordt de gentrification die is ontstaan door het project Een Blok Stad, verklaard door de theorieën van Smith en Ley.

Hoewel het identificeren en kunnen koppelen van deze mechanismen een stap is in het fijnmazig verklaren van gentrification, zou verder onderzoek dit nog gedetailleerder kunnen doen. De MVE-verkoop, bijvoorbeeld, is in het geval van Middelland een mechanisme waardoor gentrification heeft kunnen plaatsvinden. Deze manier van verkopen is door het WBR echter in meer wijken in Rotterdam toegepast. De vraag kan gesteld worden in hoeverre deze manier van verkopen sowieso leidt tot gentrification, of dat dit afhankelijk is van bepaalde omstandigheden. Het identificeren van deze omstandigheden kan vervolgens leiden tot het nog fijnmaziger verklaren van gentrification dat door de overheid wordt geïnitieerd.

Evenzo interessant is het te kijken naar projecten vergelijkbaar met Een Blok Stad. Bij dit project werd een vervallen pand casco gerenoveerd, wat heeft geleid tot de komst van de nieuwe middenklasse. De vraag kan worden gesteld in hoeverre deze nieuwe middenklasse eveneens de woningen zouden hebben gekocht, wanneer deze woningen volledig zouden zijn gerenoveerd. Daarmee kan de vraag beantwoord worden wat precies het mechanisme is dat de theorie van Ley, in het geval van Een Blok Stad, koppelt aan gentrification. Zijn dat de woningen op zich, die zich vlakbij het centrum en andere voorzieningen vinden? Of is de nieuwe middenklasse geïnteresseerd geraakt doordat zij de mogelijkheid hadden zelf hun woning af te bouwen, waardoor niet de renovatie van de woningen zelf, maar de manier van renoveren het mechanisme vormt.

Door dieper in te zoomen op de mechanismen die spelen in een wijk, wordt het mogelijk gentrification fijnmaziger te verklaren. Op die manier wordt het mogelijk verschillen tussen wijken te ontdekken en wellicht ook te bepalen waarom een bepaalde wijk zoveel sneller gentrificeert dan een andere. De auteur hoopt dat dit onderzoek een aanzet heeft gegeven tot dit type onderzoek en daarmee tot een steeds beter zicht op de anatomie van gentrification.

7. Literatuur

Bourassa, S. (1993). "The Rent Gap Debunked" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 107-115)

Centraal Bureau voor de Statistiek (2001). *Kerncijfers Wijken Buurten*. Via: <http://www.cbs.nl> (07-03-2011).

Centraal Bureau voor de Statistiek (2008). *Gemeente op Maat*. Den Haag: CBS

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (2010). *Feitenkaart Inkomensgegevens Rotterdam op deelgemeente- en buurtniveau 2008*. Via <http://cos.rotterdam.nl> (07-03-2011).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (2011). *RotterdamData* Via <http://cos.rotterdam.nl> (19-09-2011).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (2012). *RotterdamData* Via: <http://cos.rotterdam.nl> (05-04-2012).

Clark, N. (2005). "The Order and Simplicity of Gentrification – a Political Challenge" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 24-29)

dS+V (2007). *Bestemmingsplan Middelland / Nieuwe Westen*. Rotterdam: dS+V, oktober 2007.

Gem. Rotterdam (2011). *Algemene informatie over de omgevingsvergunning*. Via http://www.rotterdam.nl/algemene_informatie_omgevingsvergunning (dd. 19-09-2011).

Hedström, P. & Swedberg, R. *Social Mechanisms: An Analytical Approach to Social Theory*. Cambridge: University Press

Hedström, P. & Ylikoski, P. "Causal Mechanisms in the Social Sciences". *Annual Review of Sociology* 2010. 36: pp. 49-67

Hamnett, C. (1991) "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 233-250)

Hamnett, C. (2003) *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner Londen, 1961-2001*. *Urban Studies*, vol. 40, no. 12, 2401-2426.

Jager, M. (1986). "Class Definition and the Esthetics of Gentrification: Victoriana in Melbourne" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 153-160)

KEI (2007) *WBR en de Nieuwe Unie fuseren tot grootste corporatie Rotterdam*. Via: <http://www.kei-centrum.nl/pages/11041/Nieuws/WBR-en-de-Nieuwe-Unie-fuseren-tot-grootste-corporatie-Rotterdam.html> maart, 2012.

Klinenberg, E. (2002) *Heat Wave. A Sociale Autopsy of Disaster in Chicago*. Chicago: Chicago University Press

Ley, D. (1994). "Gentrification and the New Middle Class" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 134-150).

Lees, L. (2003) *Super-Gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City*. *Urban Studies*, vol. 40, no. 12, 2487-2509.

Linckezwaard, het (2005) *20 oktober Verslag Linckezwaard-WBR*. (21-10-2005)

Smith, N. (1979). "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 85-96)

Smith, N. (1987). "Commentary: Gentrification and the Rent Gap" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 99-102)

Smith, N. & Williams, P. (1986). "Alternatives to Orthodoxy: Invitation to a Debate" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 9-10)

Uitermark, J. Duivendak, J-W & Kleinhans, R. (2007). "Gentrification as a Governmental Strategy: Social Control and Social Cohesion in Hoogvliet, Rotterdam" in: Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*, Londen: Routledge (pp. 509-522)

WBR (1996) *Haal de buurt binnen! Samenwerken aan een leefbaar Rotterdam*. Rotterdam: WBR

WBR (1997) *Haal de buurt binnen! Middelland, Tijd voor de volgende stap*. Rotterdam: WBR

WBR (2003) Memo: *Planontwikkelingsadvies Snelle Croon*. Rotterdam: WBR (02-12-2003)

WBR (2004a) Memo: *Planontwikkelingsadvies Snelle Croon*. Rotterdam: WBR (13-04-2004)

WBR (2004b) Memo: *Afspraken en besluiten Snelle Croon*. Rotterdam: WBR (26-05-2004)

WBR (2005a) Memo: *Strategie Tafelzilver Middelland*. Rotterdam: WBR (18-10-2005)

WBR (2005b) Memo: *Gesprek met betrokken wijkbewoner Middelland*. Rotterdam: WBR (14-03-2005)

WBR (2006) Memo: *Snelle Croon, samenwerking ERA*. Rotterdam: WBR (07-03-2006).

Woonstad Rotterdam (2010) *Wijkoverzicht Woonstad Rotterdam*. Rotterdam: Woonstad Rotterdam

8. Bijlage 1: Bezit van het WBR in 1999