

theoretisch en empirisch onderzoek naar

# gentrification

afstudeerscriptie Charlotte Hoefnagels  
Faculteit der Economische Wetenschappen  
Erasmus Universiteit Rotterdam





“Theoretisch en Empirisch Onderzoek naar Gentrification”  
Charlotte Hoefnagels

Scriptie begeleider: dr. Lambert van der Laan

22 Januari 2004  
Erasmus Universiteit Rotterdam  
Faculteit der Economische Wetenschappen

**inleiding**

Deze scriptie werpt een kritische blik op gentrification. Bij dit stedelijke proces ondergaan lage status gebieden zoals arbeiderswijken, in verval geraakte middenklasse woonwijken of voormalige industriegebieden, positieve ontwikkelingen op fysiek, sociaal en economisch vlak welke gepaard gaan met de instroom van nieuwe bewoners. Ondanks dat gentrification al 40 jaar lang het onderwerp van onderzoek vormt, stelt deze scriptie dat zij vaak nog steeds niet in overeenstemming met haar procesmatige karakter wordt onderzocht. Uit een uitgebreid literatuur onderzoek naar de identiteit van dit verschijnsel en de wijze waarop zij gelokaliseerd wordt in empirisch onderzoek blijkt, dat latere fasen waarbij al tekenen van de eindsituatie in beeld zijn, nog steeds de boventoon voeren. De verzameling van beschrijvingen en analyses die in de afgelopen decennia van gentrification zijn gemaakt, tonen dat dit een proces is waarbij stapsgewijs verbeteringen in een wijk aangebracht worden en vele processen samen de wijk uiteindelijk een versterkte sociaal-economische basis brengen. Hier zijn vele groepen bij betrokken die zeker niet allemaal nog bij deze eindfase aanwezig zullen zijn in de wijk.

Dit theoretisch onderzoek wordt opgevolgd door een empirisch onderzoek in de stad Antwerpen, België. Hier wordt het bestaan van een verbindend liggingpatroon ten opzichte van het centrum tussen alle locaties van gentrification onderzocht. Dit zou een gedeeltelijk antwoord kunnen geven op de vraag waarom dit proces in de ene wijk wel plaatsvindt en in de andere niet. Bij het lokaliseren van gentrification staat het procesmatige karakter van dit verschijnsel centraal. Onverwachts bleek niet de positie die de wijken vandaag de dag in de stad innemen de verbindende factor tussen hen te zijn, maar de rol die hun ligging vroeger heeft gespeeld. Bij alle vijf de wijken zijn elementen van vroegere havenactiviteiten teruggevonden, variërend van de aanwezigheid van industriële elementen zoals pakhuizen en opslagplaatsen tot een vroegere woonfunctie voor havenarbeiders en natiebazen.

Het lijkt tijd om de betrokkenheid van ligging bij gentrification vanuit een ander perspectief te bekijken waarbij we ons niet langer alleen richten op liggingkenmerken die wij vandaag de dag als belangrijk beschouwen, maar ook in rekening nemen dat de positie die de wijk vroeger in de stad innam ten opzichte van voor die tijd belangrijke elementen, nu nog gevolgen kan hebben voor de ontwikkeling van een wijk.



## dankwoord

Deze scriptie zou nooit tot stand gekomen zijn zonder de medewerking van de vele gemeentelijke diensten van Antwerpen; Het Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf, Dienst Bevolking en Huisvesting Burgerzaken, Nationaal Instituut voor de Statistiek en SOMA vzw Databank Sociale Planning verleenden zonder enige voorwaarde hun medewerking aan mijn onderzoek. Mijn veelal onaangekondigde komst of onbekende identiteit vormde geen bezwaar om mijn verzoeken in te willigen. Voor deze behulpzaamheid en vriendelijkheid wil ik hen hartelijk bedanken. In het bijzonder wil ik hierbij Pieter Rotthier van de Databank Sociale Planning vermelden, de grootste 'bron' van mijn gegevens, die altijd bereid was een antwoord te zoeken op mijn vele vragen en bovenal erg hartelijk was. Dit heb ik erg gewaardeerd.

Bij het schrijven van een scriptie is een begeleider onmisbaar. Dr. Lambert van der Laan wil ik hierbij hartelijk bedanken voor de wijze waarop hij mij in het schrijven van deze scriptie heeft begeleidt. Zijn interesse in het onderwerp, de praktische tips en zijn vriendelijkheid zijn geapprecieerd.

Tot slot wil ik op persoonlijk vlak Liza bedanken voor haar betrokkenheid gedurende deze 11 maanden en Stephan voor zijn geruststellende gesprekken.

# inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>inleiding</b>	<b>III</b>
<b>1</b>	<b>de geschiedenis</b>	<b>1</b>
	1.1 geschiedenis van gentrification 1	
	1.2 verandering gentrification qua vorm en inhoud 2	
<b>2</b>	<b>wat is gentrification ?</b>	<b>6</b>
	2.1 gentrification en gentrifiers 6	
	2.1.1 definitie gentrification 6	
	2.1.2 gentrifiers 8	
	2.2 proces 10	
	2.3 interne versus externe opwaardering12	
	2.4 beginsituatie 12	
	2.5 dimensies 13	
	2.5.1 fysieke dimensie 14	
	2.5.2 sociale dimensie 17	
	2.5.3 economische dimensie 22	
	2.5.4 verschuivingen op andere dimensies dan sociaal, economisch en fysiek 25	
<b>3</b>	<b>hoe wordt gentrification gemeten?</b>	<b>27</b>
	3.1 proces 27	
	3.2 interne versus externe opwaardering 30	
	3.3 beginsituatie 30	
	3.4 dimensies 31	
	3.4.1 fysieke dimensie 31	
	3.4.2 sociale dimensie 32	
	3.4.3 economische dimensie 34	
	3.5 indicatoren die betrekking hebben op verschuivingen in andere variabelen 35	
	3.6 gebruikte indicatoren per onderzoek 38	
<b>4</b>	<b>onderzoek: de opzet</b>	<b>40</b>
	4.1 onderzoeksvraag 40	
	4.2 Antwerpen 42	
	4.3 onderzoek 49	
	4.3.1 schaal 49	
	4.3.2 meetvariabelen 50	
	4.3.3 clustering onderzoeksterrein naar ontwikkeling 55	
	4.3.4 methode voor het meten van gentrification 56	
	4.3.5 ligging 62	



<b>5</b>	<b>onderzoek: de resultaten</b>	<b>63</b>
	5.1 sociaal economische ontwikkeling onderzoeksterrein 63	
	5.1.1 clusteranalyse 63	
	5.1.2 opwaartse versus neerwaartse trend 67	
	5.2 onderzoek naar gentrification wijken 69	
	5.2.1 stap 1: analyse op basis van de variabelen beroep, opleiding, inkomen en verbouwde woningen 69	
	5.2.2 stap 2: controle op beginsituatie en migratie 76	
	5.2.3 stap 3: eindcontrole 78	
	5.2.4 eindresultaat: gentrification wijken 80	
	5.3 analyse gentrification wijken 82	
	5.4 ligging van gentrification wijken 92	
<b>6</b>	<b>overzicht en conclusie</b>	<b>96</b>
	6.1 overzicht 96	
	6.1.1 theoretisch onderzoek gentrification 96	
	6.1.2 theoretisch onderzoek naar meetmethoden 98	
	6.1.3 onderzoek in Antwerpen 100	
	6.2 conclusies 102	
	6.3 aanbevelingen voor toekomstig onderzoek 104	
<b>I</b>	<b>bibliografie</b>	<b>106</b>
<b>II</b>	<b>noten</b>	<b>114</b>



# 1

## de geschiedenis

1964. In dit jaar zag de term gentrification het licht. De sociologe Ruth Glass was getuige van een ongewoon proces dat zich voltrok in West End in Londen. Ze gaf er de naam 'gentrification' aan en deze naam zou nooit meer weggaan, ondanks verwoede pogingen om hem te veranderen. Dit proces is het onderwerp van deze scriptie. In dit hoofdstuk zal eerst de geschiedenis van dit proces behandeld worden. Vervolgens komen de veranderingen die dit proces in de loop der tijd heeft doorgemaakt aan de orde en ten slotte wordt de vraag gesteld of gentrification wel aan elke kant van de Atlantische oceaan hetzelfde proces is.

### 1.1

#### geschiedenis van gentrification

Zoals gezegd was het de sociologe Ruth Glass die in 1964 de naam gentrification gaf aan een proces dat zij zag voltrekken in Londen. Glass (1964) beschrijving van wat zij als gentrification betitelde, is inmiddels befaamd en luidt als volgt:

"One by one many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes - upper and lower. Shabby, modest mews and cottages - two rooms up and down - have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period - which were used as lodging house or were otherwise in multiple occupation - have been upgraded once again. .... Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed."

De oorsprong van dit proces dat Glass later dus aan zou duiden met de term gentrification, ligt ongeveer rond 1950 (Hackworth 2002, Smith 1986, 1996). Toch vonden er ook voor dit tijdstip al gelijkwaardige verschijnselen plaats, welke te traceren zijn tot vroeg in de negentiende eeuw<sup>1</sup>. De processen die in deze tijd op verschillende locaties aangetroffen werden (bijvoorbeeld in Londen, Parijs en Manchester), lijken overeen te komen met wat later gentrification zou gaan heten. Toch zit er volgens Neil Smith (1986) één verschil in, waardoor zij slechts de naam voorganger krijgen en geen deel uitmaken van wat later een van de meest beschreven processen in de stedelijke literatuur zou worden: het waren sporadische gebeurtenissen zonder systematische grondslag. Het waren uitzonderingen, unieke processen die tot die specifieke plaats beperkt bleven en zich niet systematisch over een groter gebied verspreidden. Dit in tegenstelling tot de processen van na 1950. Dan betreft het niet langer discrete gebeurtenissen in een specifieke locatie, maar is het een continu proces dat over heel de wereld opduikt. Bleef het in de jaren 50 en 60 nog beperkt tot de grootste steden in de ontwikkelde wereld, zoals New York en Londen, in de jaren daarna worden overal ter wereld, zij het voornamelijk in de ontwikkelde landen, in grote en kleinere steden gentrification aangetroffen. Het is dus al lang niet meer een sporadische gebeurtenis. De rehabilitatie van deze oude wijken wordt ook niet langer alleen door plaatselijke factoren beïnvloed zoals dit het geval was in de negentiende en begin twintigste eeuw. Sinds 1950 vindt gentrification mede onder invloed van processen op stedelijk en wereldniveau plaats. Dit maakt gentrification tot een ander verschijnsel dan de processen aangetroffen voor 1950 en dit zorgt zelfs voor verschil in gentrification tussen het moment dat Glass er voor het eerst de naam aan gaf en latere verschijningen.

De beschrijving van Glass is een van de velen verschenen beschrijvingen van gentrification op specifieke locaties. Allen geven ze een duidelijke gevoelsmatige indruk van de gevolgen van het proces voor de 'getroffen' wijk en haar vroegere bewoners. Zo beschrijft Tom Slater (2002) de veranderingen in Bellevue Road, een straat gelegen in Wandsworth Common in Zuid Londen. Bellevue Road was een typische arbeidersstraat bestaande uit rijen met uniforme midden Victoriaanse cottages. De bewoners deden hun boodschappen bij de plaatselijke bakker en slager in de straat, waar ze ondertussen met elkaar een praatje konden maken. Iedereen kende iedereen en velen waren gelukkig met hun woonplaats, waar ze zich thuis voelden. De straat was generaties lang onlosmakelijk verbonden met de

identiteit van de bewoners. Maar dit veranderde allemaal snel. De winkeltjes maakten plaats voor delicatessen zaken en galerieën, de lokale pubs voor wijnbars. De Ford Escorts en Vauxhall Astras, die vroeger de kant van de weg innamen, werden vervangen door Jeep Cherokees en Alfa Romeo cabriolets. De bewoners waren niet langer arbeiders, maar bankiers en nieuwe media professionals met au pairs en kindermisjes die door de week wandelend met de kinderwagen het straatbeeld bepaalden. De huizen vormden niet langer een uniforme rij, maar een mix van allerlei verschillende kleuren façades. Dit alles was het gevolg van gentrification.

## 1.2 verandering gentrification qua vorm en inhoud

Ok al vertellen dit soort beschrijvingen veel over gentrification, zij bevatten maar een gedeelte van wat het inhoudt. Gentrification is meer dan dit soort beschrijvingen doet vermoeden. Het is een complexe term (Beauregard 1986), waar oneindig veel definities aan gegeven zijn. Dit komt onder andere doordat het niet één proces is dat zich overal over de wereld op dezelfde manier voordoet. Er zitten grote verschillen in gentrification op verschillende plekken op de wereld en zelfs binnen dezelfde stad (Hamnett en Randolph 1986, D. Smith 2002). Ook is er geen algemeen aanvaarde verklaring te geven voor gentrification (Hamnett 1991). Dit alles maakt dat de term door verschillende mensen op verschillende manieren gedefinieerd wordt, ieder de nadruk leggend op dat gedeelte van het proces dat zij als belangrijk zien. Als dat nog niet genoeg is, heeft gentrification in de afgelopen decennia ook nog eens een ontwikkeling doorgemaakt, waardoor het vandaag de dag op een andere manier wordt waargenomen dan in de beginjaren en in latere perioden (Lees 2000). Dit heeft zowel te maken met de veranderde perceptie van het proces en de daarmee gepaard gaande aanpassing van de definitie als met een verandering in het proces zelf.

1960 en 1970 In de jaren 60 en 70 is gentrification nog vooral een kleinschalig fenomeen. Het vindt alleen nog maar in de grootste steden van de wereld plaats, zoals New York en Londen. De meeste auteurs bekijken het dan nog vanuit een enge invalshoek, waarbij het wordt gezien als een geïsoleerd proces dat los staat van de bredere huizen- en grondmarkten (Smith and Williams 1986). Gentrification verwijst in deze tijd naar het proces, dat voornamelijk in de binnensteden plaatsvindt, waarbij verwaarloosde wijken en arbeiderswijken getransformeerd worden door middel van renovatie tot woongebieden voor de middenklasse. Dit gaat samen met een verschuiving van eigendomsvorm van huren naar kopen: de gentrifiers kopen huizen die voorheen door de huurbaas opgesplitst waren in verschillende huureenheden. De toekomstige bewoners zelf zijn over het algemeen de belangrijkste actoren in het proces. Zij renoveren op eigen kracht één voor één de verwaarloosde huizen voor eigen consumptie. In sommige gevallen kan het proces na verloop van tijd wel een meer zakelijk karakter krijgen, doordat grotere investeerders uit de vastgoedindustrie in beeld verschijnen als de markt al 'bedwongen' is (Hackworth 2002). Het feit dat het veelal privé initiatieven betreft, maakt dat het proces in deze periode een positieve ondertoon heeft. Deze is onmiskenbaar in de volgende mythische omschrijving (Smith 1986, pp 18): '...gentrification is a process led by individual pioneers and homesteaders whose sweat equity, daring and vision are paving the way for those among us who are more timid.'

eind jaren 70 en jaren 80 Vanaf het eind van de jaren 70 verspreidt het proces zich in grote vaart over steeds meer steden van verschillende formaat in Amerika, Europa en Australië. Het wordt duidelijk dat gentrification meer is dan de rehabilitatie van woningen. Het wordt integraal verbonden aan een bredere economische, sociale en ruimtelijke herstructurering, die aan de gang is in steden wereldwijd (Hamnett 1984, Holcomb and Beauregard 1981, in Sassen (1991); Smith 1986). Geld keert weer terug naar de stad zoals door grote constructie projecten van kantoren en congresgebouwen. De sociale compositie van de stad verandert onder andere door de groei van het aantal mensen werkzaam in de dienstensector ten koste van de industrie. Deze veranderingen worden uitgespeeld in de ruimtelijk omgeving. Gentrification vormt de residentiële tak van deze stedelijke herstructurering. Zo is het volgens Smith (1996) dus onmogelijk om een onderscheid te maken tussen de constructie van kantorencomplexen, het ontstaan van recreatiefaciliteiten, de organisatie van festivalmarkten en de immense groei van speciaalzaken en boetieks onderling en in relatie tot residentiële rehabilitatie: ze geven allemaal uitdrukking aan de herstructurering van de stad. Deze veranderingen worden aangedreven door 'grotere' processen die over heel de wereld in geavanceerde landen terug te vinden zijn: de verschuiving van de positie van industrieën, zowel in economisch als in ruimtelijk opzicht ten opzichte van de dienstensector, de verandering van de klassenstructuur die daarmee samenhangt, de afwijking van de traditionele familiestructuur en levensloop door een gedeelte van de jongere generatie en de globalisatie van kapitaal (Dangschat 1991; Smith en Williams 1986).

Dit resulteert in het gebruik van een bredere definitie van gentrification, waarbij men niet langer een onderscheid maakt tussen aan de ene kant rehabilitatie en renovatie van oude panden en aan de andere kant de nieuwbouw van luxe woningen in voormalig marginale gebieden (Badcock 2001). Allen geven immers uitdrukking aan deze herstructurering door het creëren van woonlocaties voor de

middenklasse en hoger in gebieden waar zij daarvoor niet aanwezig waren of dit nou door nieuwbouw of door renovatie gebeurt. Met oude panden kunnen dus zowel goed onderhouden arbeiderswoningen bedoeld worden als in verval geraakte landhuizen als ook onbenutte pakhuizen en industriepanden. Het gaat erom dat het arme of verwaarloosde gebieden waren waar zo goed als nooit iemand van een hogere klasse terug te vinden was voordat gentrification zijn intrede deed. Kortom men gaat steeds minder uit van een 'ideaal type' van gentrification, maar houdt er rekening mee dat het een verzamelnaam is voor vele verschillende maar gerelateerde processen. Zoals Williams en Smith (1986) zeggen, is het een zeer dynamisch proces, dat niet aan al te strikte definities onderworpen moet worden. Dit zou alleen maar verder onderzoek naar de verbanden tussen schijnbaar verschillende processen die zich in de stad afspelen in de weg staan.

Het ontstaan van commerciële districten die gericht zijn op de consument uit de hogere klasse rekenen sommige schrijvers nu ook tot gentrification. Volgens Beauregard (1986) draagt de aankoop en rehabilitatie van bestaande commerciële handelshuizen in een wijk bij tot verdere gentrification en visa versa en zijn de twee onlosmakelijk met elkaar verbonden. De komst van gourmet restaurants, designer kledingwinkels, trendy bars en ga zo maar door, is dan dus net zo goed onderdeel van gentrification als het opknappen van in verval geraakte middelklasse huizen en de constructie van luxe appartementencomplexen. Dit is een logische stap in de uitbreiding van de term: gentrification is immers een proces waarin gebieden van een lagere sociale klasse overgaan in gebieden van een hogere sociale klasse: bij inwoners van een hogere sociale klasse horen ook winkels en restaurants van een hogere sociale klasse. Commerciële etablissementen zijn net zo goed onderdeel van een wijk en dus ook van gentrification van die wijk.

De positieve sferen waarin gentrification zich in de begin jaren hulde, is ook verleden tijd. De negatieve gevolgen ervan voor de vroegere bewoners zijn zelfs onderdeel van sommige definities geworden. Zo kan men de volgende betekenis terug vinden in Webster's Dictionary of the American Language (1988):

"The conversion (of an aging area in a city) into a more affluent middle-class neighborhood, as by remodelling dwellings, resulting in increased property values and in displacement of the poor."

The Wordsmyth English Dictionary (2003) geeft dit als definitie van gentrification:

"The process by which buildings in run-down neighborhoods are bought and improved by relatively wealthy people, thus causing the displacement and sometimes homelessness of poor people."

Sommige schrijvers stellen zelfs dat zonder de ontheemding van de vroegere bewoners er geen sprake kan zijn van gentrification (Cameron 1992, Figueroa 1995) en dit dus niet slechts een mogelijk gevolg is maar een noodzakelijk element voor de aanduiding van een proces als deze.

jaren 90 In het begin van de jaren 90 volgt er een gebeurtenis, die de verschijningsvorm van het proces verandert. Een groot gedeelte van de wereld wordt getroffen door een recessie, die zijn sporen achterlaat in het proces. Er wordt zelfs gesproken van een keerpunt in gentrification (Hackworth 2002). De recessie in deze periode veroorzaakt een terugloop in gentrification. Speculaties rijzen of dit niet de genadeklap zal zijn voor het proces en de term 'degentrification' duikt op. Dit heeft als gevolg dat het belang van gentrification als ruimtelijk proces door sommige schrijvers waaronder Bourne (1993) in twijfel wordt getrokken. Bourne ontkent niet dat het een belangrijk fenomeen is, dat grote gevolgen heeft voor de wijken die er mee te maken krijgen, maar zegt dat de betekenis ervan als proces van sociale verandering systematisch overdreven is. Het feit dat gentrification in de meeste steden maar een klein gedeelte van de huizenmarkt betreft en dit nu nog verdere ingeperkt is door de recessie, grijpen zij aan om de betekenis van gentrification onder de loep te nemen.

Het proces, dat ondertussen tot 'postrecessie gentrification' is gebombardeerd, heeft volgens velen zelf ook een gedaanteverandering ondergaan (Hackworth 2002, Lees 2000). Of deze recessie ook de primaire veroorzaker is geweest van deze transformatie of dat er andere elementen in het spel zijn, is niet duidelijk. Sommige veranderingen lijken een voortzetting te zijn van eerdere trends, andere zijn geheel nieuw. Hackworth (2002) onderscheidt vier veranderingen ten opzichte van voor de recessie (gebaseerd op Amerikaanse steden). Ten eerste zijn zakelijke ontwikkelaars steeds vaker de initiatiefnemers van gentrification. Zoals eerder vermeld, volgden zij meestal pas nadat kleine privé investeerders hen voor waren gegaan. Door de recessie hebben delen van de onroerend goed industrie zich

noodgedwongen gereorganiseerd en dit zorgt ervoor dat zij op steeds grotere schaal opereren. Bovendien is er ook steeds meer geld nodig om de huizenmarkt te betreden, omdat in de wijken die het makkelijkst te rehabiliteren en renoveren waren, gentrification al heeft plaatsgevonden. Ten tweede vormt de overheid een meer directe katalysator voor het proces dan hiervoor. De tegenstand tot gentrification lijkt ook vermindert en als laatste zijn verder weg gelegen wijken nu ook bij het proces betrokken, waardoor de land economie van de binnensteden niet meer hetzelfde is als tijdens de eerste golven van het proces. Hiermee samenhangend identificeert Lees (2000) nieuwe betrokken in het proces, namelijk de zogenaamde 'financiers' of 'regentrifiers'. Dit zijn zeer gefortuneerde gentrifiers, die gebieden in trekken waar gentrification in eerdere perioden al zijn intrede heeft gedaan, waardoor het proces een steeds financieel karakter krijgt. Lees stelt zelf de vraag of dit nog wel gentrifiers zijn en daarmee eigenlijk ook of dit betiteld kan worden als een verandering in het proces in verhouding tot voor de recessie.

Deze geschiedenis van gentrification bevat de rode draad die door deze periodes loopt. Dit betekent bijvoorbeeld, dat ondanks de belangrijke rol van kleine privé investeerders vanaf de beginperiode van gentrification, dit niet op elke locatie zo is geweest (Zie bijvoorbeeld de herontwikkeling van Society Hill in Philadelphia vanaf 1960 en de rol van de overheid hierin; Smith 1996). Er moet in ogenschouw genomen worden dat gentrification een zeer plaatsspecifiek proces is. Ook al wordt het aangedreven door herstructureringen op een hoger niveau, de uiteindelijke manifestatie van gentrification op uiteenlopende plekken kan zeer verschillend zijn qua tempo, betrokken actoren en schaal.

Ook is het zo dat de verbreding van het begrip gentrification niet door iedereen wordt gehanteerd en het hier dus gaat om een verandering zoals deze in velen maar zeker niet alle studies is waargenomen. Zoals ook uit de boven gegeven definities blijkt, heeft gentrification volgens sommige nog steeds alleen betrekking op rehabilitatie en wordt dus los gezien van nieuwbouw. Tot op de dag van vandaag is er dus nog steeds geen overeenstemming over de exacte betekenis van het begrip.



EXTREME VORMEN VAN DISINVESTERINGEN IN ALPHABET CITY, NEW YORK IN DE JAREN 70.

Brandstichting door huisbazen was in deze tijd aan de orde van de dag. Ook Alphabet City is het onderwerp van gentrification geworden.

### transatlantische kloof? Zoals gezegd vindt gentrification in landen over heel

de wereld plaats. De mate waarin de overheid betrokken is bij stedelijke ontwikkeling is niet in al deze landen gelijk. Met name het verschil tussen Noord Amerika en Europa zou volgens sommigen voor onvergelykbare situaties zorgen. De invloed van kapitaalstromen bij de ontwikkeling van wijken in Noord Amerika kan voor extremere vormen van verval zorgen, waardoor het proces een andere beginsituatie kent en tevens de ontvoering van het proces beïnvloeden door de grotere rol van zakelijke actoren. Ook zou er in dit werelddeel anders raciale verschillen aangekeken worden wat de interactie tussen de oorspronkelijke en nieuwe bewoners in sommige situaties kan beïnvloeden. De vraag die rijst is of gentrification aan allebei de kanten van de oceaan wel hetzelfde fenomeen is of dat er dusdanig grote verschillen in zitten waardoor dit proces per gebied apart bekeken moeten worden.

Musterd en Van Weesep (1991) wijzen erop dat de sociale, fysieke en beleidscontext waarbinnen het proces plaatsvindt erg verschilt tussen Noord Amerikaanse en Europese steden, maar dat dit ook zo is in steden *binnen* elk continent. Er is volgens hen geen reden om deze complexiteit te reduceren tot een simpele dichotomie van Europese en Amerikaanse gentrification. Er zijn genoeg vlakken waarop zij vergeleken kunnen worden. Neil Smith (1996) hangt de stelling aan dat deze tweedeling een valse is. Binnen Europa of Amerika is er net zoveel verschil in gentrification als tussen hen en het creëren van een continentale scheiding is daarom niet nuttig. Elke plaats, zelfs elke buurt vertelt zijn eigen verhaal van gentrification. Dit wil niet zeggen dat er geen samenhangende verschillen tussen beide werelddelen zitten. Alleen dat deze niet van die aard zijn dat het daardoor radicaal verschillende fenomenen betreft. Zij vormen niet voldoende grond voor een tweedeling. Anderen, zoals Lees en Bondi (1995), beweren dat elke generalisatie boven stad of wijk niveau niet mogelijk is. Zij maken daarmee de vraag of er een onderscheid gemaakt moet worden tussen een Europese en een Noord Amerikaanse ervaring van gentrification geheel overbodig. Geen één ervaring van gentrification in verschillende wijken of steden kan nu immers aan elkaar gelijk gesteld worden. Of de steden of wijken nu in Amerika, Azië of Europa liggen, het proces is totaal afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden.



Deze scriptie zal geen onderscheid maken tussen aan de ene kant een 'Europese ervaring van gentrification' en aan de andere kant een 'Amerikaanse ervaring'. Gentrification blijft een zeer plaatsspecifiek proces, dat van vele elementen afhankelijk is. Van meer dan de vlakken waarop verschillen zijn aangetroffen tussen deze twee continenten. Om de mate van overheidsbemoediging en daarmee verbonden de invloed van kapitaalstromen op de stedelijke ontwikkeling al bij voorbaat boven de andere elementen te stellen wat betreft haar invloed op gentrification en daardoor *haar* als bepalend te zien voor het ontstaan van verschillen in het proces per locatie, lijkt mij voorbarig en ongegrond. Bij zo'n splitsing wordt Europa ook min of meer beschouwd als een homogeen geheel, waarin er nauwelijks verschillen tussen de landen zijn of deze verschillen van die aard zijn, dat er nog steeds meer overeenkomsten met andere Europese landen zijn dan met de VS of Canada. Maar binnen Europa zitten er ook grote verschillen in stadsplanning, beter gezegd het wel of niet bestaan hiervan. Dat er *over het algemeen* in Europa meer staatsbemoediging is in stadsplanning is geen goede motivatie om een breuk tussen Europa en Noord Amerika te creëren. Wat dit namelijk zegt, is dat het verschil ten opzichte van Amerika op dit vlak in sommige landen veel kleiner kan zijn dan voor Europa als geheel. Is het dan nog wel geoorloofd om gentrification op deze locaties, die relatief weinig van de overzeese burens verschillen, op een fundamenteel andere manier te benaderen dan locaties aan de andere kant van de oceaan? Kortom genoeg reden om op dit moment niet voor zo'n duidelijk onderscheid te kiezen.

Gentrification is, zoals de meeste verschijnselen, geen simpel proces dat gemakkelijk te definiëren is. Toch zijn er elementen die in al die locaties terug te vinden zijn. Dit zijn de elementen waaruit gentrification is opgebouwd. Zij bepalen of we met dit proces te maken hebben of met een ander. In het volgende hoofdstuk wordt gentrification en haar kenmerken uitvoerig behandeld. Het zal duidelijk worden dat niet elk opwaarderingproces onder deze naam valt, maar dat zij een aantal specifieke eigenschappen in zich heeft.

# 2

## wat is gentrification?

Dat gentrification voor veranderingen zorgt, toonden de beschrijvingen van dit proces al. Maar wat gentrification nu precies is en wanneer een proces deze naam krijgt, is nog niet goed naar voren gekomen. De tijd is gekomen om dieper in te gaan op dit begrip en haar kenmerken. De centrale vraag van dit hoofdstuk is dan ook: Wat is gentrification nu eigenlijk? Stap voor stap zal uitgelegd worden wat gentrification is, waar het plaatsvindt, wie erbij betrokken zijn en op welke vlakken er veranderingen in een wijk optreden, om zo een totaal beeld van dit verschijnsel te krijgen.

In paragraaf 2.1.1 wordt eerst de definitie van gentrification gegeven gevolgd door een bespreking van de term gentrifiers in paragraaf 2.1.2. Wie zij zijn, wat hun rol is in het proces, welke stereotype omschrijvingen erover hen de ronde doen en tot slot een verduidelijking van het klasse aspect komen een voor een langs. In de daaropvolgende paragrafen wordt de definitie van gentrification als het ware ontleed om zo alle elementen waaruit dit verschijnsel bestaat, apart toe te lichten en te bespreken. Paragraaf 2.2 start met het element proces, in paragraaf 2.3 wordt interne versus externe opwaardering besproken, paragraaf 2.4 richt zich op de mogelijke beginsituaties van gentrification en paragraaf 2.5 gaat ten slotte in op de drie dimensie waarop veranderingen plaatsvinden tijdens dit proces. Deze paragraaf is opgedeeld in 4 subparagrafen: de eerste drie bespreken achtereenvolgens de fysieke, sociale en economische dimensie en tevens de personen of instanties die hier per dimensie bij betrokken zijn. In paragraaf 2.5.4 wordt tenslotte het mogelijke belang van veranderingen op andere vlakken zoals demografische of etnische verschuivingen als beginfase van gentrification besproken.

### 2.1 gentrification en gentrifiers

Gentrification en gentrifiers klinken niet alleen als twee woorden afkomstig van dezelfde stam, zij zijn ook inhoudelijk met elkaar verbonden. De betekenis van deze termen en de relatie die er tussen hen bestaat, wordt dan ook samen besproken in deze eerste paragraaf. Subparagraaf 1 zal de definitie van gentrification geven en subparagraaf 2 zal verder ingaan op de gentrifiers.

#### 2.1.1

**definitie gentrification** Om tot een goede definitie te komen is het belangrijk om te realiseren dat gentrification vele verschillende trajecten kan doorlopen (Beauregard 1986, Engels 1999). Makelaars, huisbazen, de overheid, financiële instellingen, kunstenaars, studenten, oorspronkelijke bewoners kunnen allemaal gelijktijdig actief zijn in dit proces, per situatie andere rollen vervullen, wel of niet samenwerken, gentrification tegenwerken of stimuleren: dit leidt tot allerlei trajecten van gentrification. Tel hierbij op de verschillende beginsituaties, goed onderhouden arbeiderswijken, zeer verwaarloosde gebieden met architectonisch interessante huizen of voormalige industrieterreinen met fabriekjes en pakhuizen én het feit dat gentrification zowel rehabilitatie als nieuwbouw kan bevatten en het wordt duidelijk dat er niet slechts één pad mogelijk is. Een goede definitie moet daar rekening mee houden en op al deze mogelijke trajecten toepasbaar zijn. Dit betekent dat al die verschijnselen die vaak samen gaan met gentrification, maar niet noodzakelijk zijn voor de aanduiding van een proces als deze, niet in de definitie moeten worden opgenomen. Voorbeelden zijn de verschuiving van huur? naar koopwoningen en de vervanging van niet blanken door blanken, maar ook de vaak slechte staat van de wijken voor de aantreding van dit proces. Door deze elementen in de definitie te zetten, wordt de aandacht automatisch afgeleid van al de andere mogelijke trajecten en locaties van gentrification. Alleen de essentie moet dus overblijven. De essentie die bij elk proces hoe verschillend ook, terug te vinden is waardoor het gentrification betreft en niet een ander stedelijk proces. Dit leidt tot de volgende definitie van gentrification:





Zoals te zien is deze definitie opgebouwd uit verschillende elementen die samen de basis van gentrification vormen. Toelichting op de keuze voor deze definitie en uitleg over deze verschillende elementen zijn het onderwerp van de komende paragrafen. In paragraaf 2.2 staat het proceselement centraal, in paragraaf 2.3 wordt er dieper ingegaan op de oorsprong van de opwaarderingen, in paragraaf 2.4 komen de uiteenlopende beginsituaties aan bod en tot slot worden in paragraaf 2.5 de sociale, economische en fysieke dimensie afzonderlijk behandeld. Hieronder zijn de elementen vooralsnog kort toegelicht.

- **PROCES** Ten eerste is gentrification héél het proces dat een gebied doorloopt om van een lage beginsituatie tot een middelhoge tot hoge eindsituatie te komen. Dit proces hoeft niet meteen van start te gaan met grote veranderingen op zowel sociaal, economisch als fysiek vlak. In beginfasen is het waarschijnlijker dat kleinere verbeteringen ten aanzien van één of enkele van de dimensies de eerste tekenen van dit proces zijn. De tot dan toe heersende neergaande of stabiele ontwikkelingstrend wordt niet langer volledig gevolgd, maar voorzichtig doorbroken en het gebied zet zijn eerste schreden op een nieuw opwaarts pad richting een betere toekomst.
- **migratie** Opwaarderingen in een wijk kunnen zowel door 'eigen' bewoners tot stand komen, oftewel interne opwaardering, als door de komst van huishoudens van buitenaf, externe opwaardering. Beide kunnen bij gentrification betrokken zijn, maar alleen de laatste is noodzakelijk voor de aanduiding van een proces als gentrification. Dit opwaartse proces gaat per definitie vergezeld door de komst van mensen van buiten de wijk. Zij zorgen voor de verbeteringen op sociaal, economisch of fysiek vlak die uiteindelijk tot de hogere eindsituatie zullen leiden.
- **lage beginstatus** Per definitie kunnen alleen gebieden met een lage beginstatus op sociaal, economisch en fysiek vlak tot het onderwerp van gentrification gemaakt worden: de opwaardering vanuit deze lage beginsituatie is een van de kenmerken van dit verschijnsel. Elk gebied dat aan deze lage beginstatus voldoet, is een potentiële locatie van gentrification. Dit betekent dat naast woonwijken ook andersoortige gebieden bij gentrification betrokken kunnen zijn. Voormalige fabrieksterreinen voldoen ook aan de lage economische, sociale (voormalige werkplek voor arbeiders) en fysieke status en kunnen bijvoorbeeld een nieuwe functie krijgen als woonplek of locatie van hoogwaardige commerciële voorzieningen. Een lage beginsituatie is wat dit proces zo interessant en uitzonderlijk maakt: huishoudens met meer middelen tot hun beschikking dan de oorspronkelijke bewoners kiezen eruit eigen vrije wil voor om in deze, soms zwaar verwaarloosde, gebieden te gaan wonen.
- **opwaarderingen op drie dimensies** De ruggengraat van gentrification wordt gevormd door de opwaarderingen die zowel op fysiek, economisch als sociaal vlak in de wijk plaatsvinden. Niet alleen tekent zich langzaam een verschuiving in de sociale en economische samenstelling van de wijk af, maar gaat ook de fysieke kwaliteit van de bebouwde omgeving er sterk op vooruit en ondergaat de huizenmarkt een revaluatie.

Voordat we verder gaan met de uitgebreide bespreking van deze elementen en waarom zij de kern van gentrification vormen, richten we onze blik op een belangrijke groep in dit proces: de gentrifiers. De naam geeft al de directe verbondenheid van deze personen met gentrification aan. Naast de definiëring van deze term en de aparte rol die zij in dit proces spelen, komen onder meer de stereotype beschrijvingen die erover hen de ronde doen aan bod.

## 2.1.2

### gentrifiers

Gentrifiers vervullen een aparte rol in dit proces. Toen Ruth Glass in 1964 voor het eerst de naam gentrification gaf aan de transformatie die zij wijken zag doormaken in Londen, waren het middenklassenhuishoudens die hier verantwoordelijk voor waren. Zij kwamen in deze gebieden wonen en zorgden vervolgens voor sociale, economische en fysieke verbeteringen. Zij knapten huizen op, verfraaiden ze en veranderde de sociale en economische samenstelling van de wijk. Deze mensen kregen de naam gentrifiers en waren degenen die dit proces deed bestaan. Later blijkt dat ook andere groepen een grote rol in gentrification kunnen spelen, waardoor zij niet meer alleen in het proces staan. Gentrifiers nemen niet meer in alle situaties de leiding in de verbeteringen, waardoor hun unieke positie in dit proces enigszins verdwijnt. Gentrifiers zijn dus niet meer simpelweg de personen die het proces ondernemen, want hier zijn vele groepen bij betrokken. Wat wordt nu dan onder de term gentrifiers verstaan? De definitie die dit artikel hanteert, is de volgende:

gentrifiers zijn huishoudens behorende tot de middenklasse of hoger die zich in lage status gebieden vestigen waar hun komst verantwoordelijk is voor een opwaardering op zowel sociaal, economisch als fysiek vlak.

Gentrifiers verschillen op grond van individuele kenmerken van de oorspronkelijke bewoners; zij behoren tot een hogere sociale klasse (veelal middenklasse) en genieten een hoger inkomen, waardoor hun komst voor een opwaardering zorgt op sociaal en economisch vlak. Zodra het aantal gentrifiers groeit in een wijk vindt er een verderstreckende economische opwaardering plaats die niet meer beperkt blijft tot individuele kenmerken, maar de hele huizenmarkt betreft. Verder gaat hun komst samen met een fysieke verandering van de bebouwde omgeving doordat ze zelf of met behulp van anderen hun huis renoveren of doordat er een woningaanbod van hogere kwaliteit voor hen gecreëerd is. In sommige situaties nemen andere actoren de fysieke opwaardering op zich door woningen al in de oorspronkelijke staat te herstellen om zo de gentrifiers naar het gebied toe te trekken. Maar ook in deze situatie blijft de fysieke verbetering onlosmakelijk verbonden met de gentrifiers. De komst van gentrifiers is immers onderdeel van de doelstelling van hun acties. Alle actoren die voldoen aan deze definitie en waar hun komst dus samengaat met een opwaardering op alle drie de genoemde vlakken, vallen onder de term gentrifier. Dit betekent dat mensen die wel deel uit maken van gentrification, maar slechts op een of twee vlakken voor een opwaartse verandering zorgen, deze naam niet krijgen. Kunstenaars of wat Rose (1984) 'marginale gentrifiers'<sup>ii</sup> noemt, vallen daarom bij deze definitie niet onder gentrifiers. Het is misschien nuttig om te vermelden dat kunstenaars in principe ook best gentrifiers kunnen zijn net zo goed als ieder ander, als zij maar voldoen aan de bovengestelde eisen. Zij zullen dan dus wel een andere rol vervullen dan de kunstenaars die daar niet aan voldoen.

Dit artikel had er ook voor kunnen kiezen om alle actoren die betrokken zijn bij dit proces bij de genoemde term te betrekken. Dit is niet gedaan, omdat dit het tot een leeg begrip zou maken, dat alleen de verpersoonlijking van het proces gentrification zou uitdrukken. Er zou niets overblijven van de oorspronkelijke betekenis die het woord heeft en een samenraapsel worden voor alle betrokken actoren in het proces. Dit terwijl gentrifiers wel degelijk een aparte rol vervullen. Gentrifiers zijn niet alleen degenen die vorm geven aan het uiteindelijke beeld van gentrification, zij zijn theoretisch gezien ook noodzakelijk voor de aanduiding van een proces als deze. Dit in tegenstelling tot alle andere actoren, die ook van belang zijn voor het proces en dit ook beïnvloeden, maar die niet noodzakelijk zijn voor de aanduiding van een proces als gentrification. De naam 'gentrifiers' moet daarom behouden worden voor hen die essentieel zijn voor dit proces en daarmee een aparte plaats innemen binnen gentrification.<sup>iii</sup>

### stereotype omschrijvingen

De term 'gentrifiers' is omringd met stereotype omschrijvingen. Het zouden jonge, welgestelde, snel opklimmende professionals zijn, die behoren tot de nieuwe middenklasse. Ze zijn alleenstaand of leven samen als tweeverdieners en genieten door de afwezigheid van familieverantwoordelijkheden van al het amusement dat de stad te bieden heeft. Ze hanteren een nieuwe levensstijl waarin exorbitante consumptie tot kunst is verheven. Ze gaan goed gekleed over straat, kopen in speciaalzaken en gaan uit in trendy bars. Dit soort ideaal type beschrijvingen van gentrifiers, waarbij de aandacht wordt gevestigd op een aantal zeer opvallende karakteristieken, missen elke nuance en zorgen voor verstarring van het begrip qua tijd en plaats (Beauregard 1986, Lees 1996). Door vast te houden aan dit stereotype beeld wordt er geen rekening mee gehouden dat het begrip kan veranderen in de tijd of dat erin andere omstandigheden mensen met andere kenmerken bij betrokken kunnen zijn. Zoals Lees (1996) zegt is het belangrijk om te realiseren, dat de beelden die aangehaald worden om gentrifiers te beschrijven, selectief zijn en dat de onderliggende selectieprocedure verantwoordelijk is voor het weglaten van andere kenmerken die ook van belang kunnen zijn. De verstarring van het begrip gentrifiers over tijd en plaats, wordt duidelijk in het volgende voorbeeld. Figueroa (1995) geeft een beschrijving van gentrifiers en probeert daarbij vast te houden aan het stereotype beeld, maar tegelijkertijd realiseert hij zich dat er ook andere gentrifiers betrokken kunnen zijn bij het proces. Dit mondt uit in de volgende beschrijving: "In demographic terms, gentrifiers generally are young singles or couples without children or families with just one or two children." Figueroa verliest geheel uit het oog wat hij hiermee wil zeggen door zo goed als iedereen bij de beschrijving te betrekken en vervolgens, zonder argumentatie, de grens min of meer te trekken bij gezinnen

met twee kinderen. Het enige dat deze beschrijving laat zien, is dat er qua demografische positie blijkbaar grote verschillen tussen gentrifiers kunnen zitten. Op zich geen onbelangrijke conclusie, maar door te willen voldoen aan het stereotype beeld, wordt deze conclusie eerder verdoezeld dan benadrukt. In de definitie van 'gentrifiers' zoals deze wordt gehanteerd in dit artikel is daarom ook geen demografische afbakening opgenomen. Waar rekening mee gehouden dient te worden, is dat gentrification een zeer plaatsspecifiek proces is waar in verschillende omstandigheden verschillende actoren bij betrokken kunnen zijn (Smith D 2002). Door ervan uit te gaan dat dit alleen mensen met een bepaalde demografische status zijn zoals aangetroffen op specifieke locaties, worden andere groepen al bij voorbaat uitgesloten en ontstaat het bovengenoemde probleem van verstarring: het begrip wordt op elke locatie op dezelfde wijze ingevuld en kan zich niet ontwikkelen. Dit betekent niet dat de demografische gegevens van gentrifiers niet belangrijk zijn. In tegendeel, ze kunnen als beschrijving van de gentrifiers zoals aangetroffen in specifieke locaties zeer nuttig zijn. Ook kunnen de huishoudsamenstelling en leeftijdsklasse van 'nieuwkomers' signalen vormen van een ommekeer als deze afwijken van de norm in het gebied. Het punt is dat een bepaalde demografische positie niet noodzakelijk is om bij gentrification betrokken te zijn en daarom ook niet opgenomen moet worden in de definitie.

**middenklasse** Als laatste moet het klasse aspect van de gentrifiers nog aangehaald worden. Zoals hier boven al duidelijk werd, worden gentrifiers vaak in één adem genoemd met de nieuwe middenklasse. Dit betekent niet dat zij alleen tot de middenklasse behoren, alleen dat dit vaak wordt aangenomen. Ook hogere klassen kunnen vertegenwoordigd zijn. Toch is enige toelichting op deze term wel op zijn plaats.

De meningen lopen uiteen over wat deze nieuwe middenklasse is en hoe deze zich verhoudt tot de andere klassen. Sommige beschouwen het als een transitionele klasse, die uiteindelijk weer op zal gaan in de dichotomie van Marx klassenstructuur bestaande uit aan de ene kant het proletariaat en aan de andere kant de kapitaalbezitters (zie Bridge 1995). Ehrenreich en Ehrenreich (1979, in Bridge 1995) zien wel een aparte plek in deze structuur voor de middenklasse, namelijk tussen kapitaal en arbeid in. Dit omdat deze klasse niet de middelen van productie bezit, maar wel in 'vijandschap' is met de arbeidersklasse en daarom een op zichzelf staande tussenpositie inneemt. Wright (1989, in Bridge 1995) is terughoudend om de plaats van de nieuwe middenklasse op het hoogste abstractieniveau te identificeren. Hij onderscheidt deze klasse op basis van andere elementen dan het wel of niet bezitten van productiemiddelen, namelijk op basis van individuele carrière structuren en wat iemand te bieden heeft op organisatieniveau en aan vaardigheden. Op het laagste abstractieniveau, dit is het niveau waarop de verschillende klassen samenkomen, vormen arbeidsrelaties en de divisie van arbeid de belangrijkste bepalende factoren.

Deze opsomming is zeker niet uitputtend en dus nog maar een begin van de verschillen die erin de literatuur bestaan over wat de middenklasse is en hoe zij zich verhoudt tot de andere klassen. Zoals Smith (1996) zegt, bestaat er ondanks decennialange discussies niet alleen geen algemeen geaccepteerde definitie voor de nieuwe middenklasse, maar is er zelfs geen overeenstemming over een algemeen gebied waarbinnen die definitie zou moeten liggen. Wat de nieuwe middenklasse precies is, wordt dus omgeven door onduidelijkheid en de vraag die daar logischerwijs op volgt ook. Wat maakt deze middenklasse zo anders dat zij aangeduid wordt met de term 'nieuwe middenklasse'? Oftewel op grond waarvan onderscheidt de nieuwe middenklasse zich van de oude? Deze (onbeantwoorde) vraag is door verschillende schrijvers aangehaald (Lees 1996, Smith 1996). Ondanks de geringe discussie over dit onderwerp zijn er wel argumenten bekend voor een scheiding tussen deze twee middenklassen. Zo stellen Ehrenreich en Ehrenreich (1979) dat het verschil erin zit dat de oude middenklasse niet afhankelijk was van de kapitaal-arbeid relatie. Dit in tegenstelling tot de nieuwe middenklasse, die in dienst staat van het kapitaal om de arbeidersklasse te controleren, administreren en managen.

Hoe dan ook, deze nieuwe middenklasse en in principe gewoon de hele klassenstructuur moeten niet aan hermetisch afgesloten grenzen onderworpen worden. Klassen moeten gezien worden als vage verzamelingen van sociale, economische, politieke en ideologische condities (Smith 1996), waarin mensen niet op strikte eisen wel of niet 'toegelaten' worden moeten. Vele mensen bevinden zich zelfs in tegenstrijdige klassenposities volgens Wright (1978), waardoor zo'n strikte scheiding gewoon niet mogelijk is. Gentrification is ook niet gebonden aan de aanwezigheid van de middenklasse. Dit proces gaat om een opwaardering naar een relatief hoge status. Hieronder valt de middenklasse, maar vallen ook hogere klassen.

**invloed gentrifiers** Dat gentrifiers een belangrijke rol in het proces vervullen, daar is geen twijfel over mogelijk. Zij vormen de essentiële link tussen de lagere en hogere status van een wijk: zonder hun aanwezigheid kan een wijk nooit de hogere status bereiken. Oftewel zonder gentrifiers geen gentrification. Of zij ook het belangrijkste zijn, is niet zo één, twee, drie te zeggen. Gentrifiers zijn geen onafhankelijke entiteiten. Niet alleen hun voorkeuren voor bepaalde locaties kunnen tot op zekere hoogte beïnvloed worden door anderen, denk maar aan de media of de aanwezigheid van bepaalde sociale groepen die een grote invloed kunnen hebben op het imago van een gebied, maar ook voor de uitvoering van de daadwerkelijke renovatie zijn zij in veel gevallen afhankelijk van anderen. De bereidheid van financiële instanties om leningen of hypotheek te verstrekken kan een grote rol spelen in het wel of niet doorgaan van gentrification. Gentrifiers zijn ook zelden alleen in het renoveren van huizen. Vaak worden zij als het proces al iets gevorderd is, gevolgd

door de vastgoedindustrie. Zij hebben een andere drijfveer dan de gentrifiers, waardoor andere factoren bij gentrification betrokken worden. Ook kunnen zij en andere institutionele actoren de initiatiefnemers vormen van de renovatie in een wijk. Gentrifiers volgen hen nu dus als het ware op en komen pas in beeld als de huizen al volledig klaar zijn voor intrek. Dit is reden genoeg om gentrifiers niet meteen tot de enige belangrijke groep deelnemers in het proces te bestempelen en hen daarmee als alles bepalend te maken voor het wel of niet tot stand komen van gentrification op een specifieke locatie. Naar deze andere elementen moet ook gekeken worden.

Tenslotte moet niet uit het oog verloren worden dat gentrifiers ook van elkaar verschillen. Gentrifiers worden dan wel door bepaalde overeenkomstige kenmerken met elkaar verbonden, maar dit betekent niet dat het een homogene groep is. Sommige gentrifiers vestigen zich in een gebied omdat er mensen aanwezig zijn met een (opleidings) achtergrond gelijkwaardig aan die van hun, andere voelen zij zich juist aangetrokken tot gebieden met vele verschillende nationaliteiten die levendig en chaotisch zijn en waar de bewoners dus juist erg verschillen van henzelf. Gentrifiers zijn ook gewoon individuen met een eigen smaak, voorkeur, levensinstelling en noem het allemaal maar op net zoals dat voor iedereen geldt. Het aanduiden van iemand als onderdeel van een groep kan als gevolg hebben dat die persoon niet meer als individu wordt gezien en er vervolgens geen rekening mee wordt gehouden dat de aanwezigheid van een bepaalde groep niet bij elke gentrifier dezelfde reactie oproept.

## 2.2 proces

Uit de definitie van gentrification blijkt dat dit begrip uit verschillende elementen is opgebouwd. Ten eerste komt naar voren dat het een proces is. Ten tweede komen er mensen van buiten de wijk aan te pas. Ten derde hebben de wijken voor de aantreding van gentrification een bepaalde status. Tot slot vinden er verschuivingen plaats op drie dimensies, namelijk sociale economisch en fysiek. Al deze elementen worden nu één voor één behandeld en verduidelijkt, te beginnen met het proces element.

De beschrijvingen van gentrification laten zien dat er nog al wat veranderingen plaatsvinden in arme wijken waar de midden- en hogere klasse zich vestigen: huizen worden mooi gemaakt, prijzen en huren stijgen aanzienlijk, voorzieningen keren terug, de samenstelling van de wijk verandert. Gentrification is de naam die in de literatuur wordt gebruikt voor het proces, waardoor deze veranderingen tot stand komen. Gentrification is dus een proces en geen eindresultaat. Het is dus niet het ontstaan van hogere inkomenswijken op voormalige lage status locaties, waarvan de bewoners voor het grootste gedeelte behoren tot de sociale middenklasse en waar oude huizen weer in hun oorspronkelijke staat zijn teruggebracht. Als deze situatie is ontstaan, kun je zeggen dat gentrification heeft plaats gevonden. Het eindresultaat is logischerwijs wel onderdeel van dit proces van lage naar hoge status en ook geen onbelangrijk onderdeel, maar gentrification is dus meer.

De kern van gentrification is dat gebieden die altijd al een lage status hadden of deze in de loop der tijd hebben verkregen door verval en verwaarlozing (denk aan oorspronkelijk duurdere wijken die in een devaluatiecyclus terecht zijn gekomen) nu het onderwerp van een opwaarts traject zijn geworden, in tegenstelling tot voorgaande ontwikkelingen. Dat er een hoge status wijk ontstaat, is dan ook niet zozeer wat dit verschijnsel belangrijk maakt: hoe deze gevormd wordt vanuit zeer onwaarschijnlijke beginsituaties, zoals verwaarloosde wijken of wijken met het huizenaanbod dat oorspronkelijk gebouwd is voor lagere inkomensgroepen is wat dit verschijnsel kenmerkt. Hiervoor trokken mensen die de mogelijkheid hadden alleen maar weg uit deze gebieden en werden investeringen alleen maar minder of hield het gebied vast aan zijn arbeidersstatus zonder ooit omhoog te komen: neergang of een vlakke ontwikkeling waren de enige twee mogelijkheden. Gentrification doorbreekt dit. Welke processen zorgen ervoor dat deze wijken een toekomst tegemoet gaan die tegengesteld is aan de eerder gevolgde trend? Vanaf het moment waarop de koers van de wijk voor het eerst een voorzichtige wending neemt, waardoor het tot dan toe gevolgde traject niet meer volledig wordt doorgezet, maar gedeeltelijk wordt doorbroken, is er een andere ontwikkeling aangetreden. Gentrification vormt *heel* dit proces dat tussen deze beginsituatie van een lage sociale, economische en fysieke status en de eindsituatie, een hoge status, ligt. Het gaat dus niet slechts over de fasen, waarin de hogere inkomensgroepen komen kijken en de hoge status in die gedeelten al min of meer vast staat, maar om *heel* dit proces van lage naar hoge status.

Hoewel zo goed als alle gebruikte definities in de literatuur onderschrijven dat gentrification een proces is, is in sommige definities de aandacht verschoven naar de eindresultaten. Het procesgedeelte wordt daarmee ondergeschikt gemaakt aan deze eindresultaten en zo wordt de indruk gewekt dat gentrification een statisch verschijnsel is in plaats van het dynamisch verschijnsel dat tot deze situatie leidt. De verwarring tussen eindresultaat en proces zijn volgens Darren Smith (2002) ontstaan doordat gentrification vele verschillende paden kan doorlopen. Wetenschappers zijn vervolgens op zoek gegaan naar de gemeenschappelijke elementen die deze paden met elkaar verenigen. Deze elementen hebben zij gevonden in de eindresultaten. Het gebruik van dit soort definities heeft nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van de literatuur rondom gentrification (Darren Smith 2002, Engels 1999), omdat dit onderzoeken vooral leidt naar plaatsen die al bij dit eindstadium zijn aangekomen in plaats van gebieden waar het proces nog aan de gang is.

Het gebruik van dit soort definities heeft ook gevolgen voor wat auteurs tot gentrification rekenen. Zo is op vele plekken het belang van de kunstindustrie voor gentrification gedocumenteerd (Betancur 2002; Smith 1996, Zukin 1982). De komst van kunstenaars en galerieën zijn de eerste tekenen van een ommekeer in de tot dan toe doorlopen ontwikkeling van een wijk en vormen tevens vaak een aandrijvende kracht voor verdere opwaarderingen (Zie paragraaf 2.4.2). Toch wordt dit vaak beschouwd als een voorafgaande fase aan gentrification en niet als een onderdeel ervan. Dit omdat kunstenaars niet tot de gentrifiers behoren, die uit de sociale middenklasse komen en zij vervolgens ook geen deel uitmaken van het eindresultaat van gentrification. Door gentrification te zien voor wat zij is, namelijk een proces, wordt het duidelijk dat zij hier niet zo goed onderdeel van zijn. Heel het traject dat doorlopen wordt om van het beginstadium van lage status te komen tot het eindstadium, namelijk een 'gegentrifidee' wijk wordt immers aangeduid met deze term. In een vroege fase dragen zij bij aan deze verandering. Dit maakt hen dus tot een onderdeel van dit traject en daarmee van gentrification. Door je blind te staren op de eindsituatie van gentrification, kan de mogelijke betrokkenheid van andere groepen dan de gentrifiers over het hoofd gezien worden. Dit kan een goed begrip van de ontvouwing van het proces in de weg staan.

## 2.3

### interne versus externe opwaardering

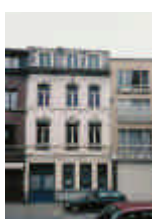
In de literatuur wordt er een onderscheid gemaakt tussen interne opwaardering en externe opwaardering (zie bijvoorbeeld Atkinson 2000a). Interne opwaardering vindt plaats door de oorspronkelijke bewoners, die zelf voor sociale, economische of fysieke verbeteringen zorgen. Zij investeren bijvoorbeeld weer in hun eigen woning en knappen deze op. Of ronden een opleiding af, waardoor op sociaal en tevens economisch gebied veranderingen optreden. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden onder invloed van maatschappelijke veranderingen met betrekking tot onderwijs, waardoor over het algemeen een hogere opleiding wordt genoten. De natuurlijke groei van bewoners in hun loopbaan is een ander voorbeeld. De interne opwaardering kan ook beperkt blijven tot één of enkele vlakken, dit in tegenstelling tot gentrification.

Gentrification is een opwaarderingproces dat plaatsvindt door externe opwaardering (Atkinson 2000a; Bailey en Robertson 1997; Beauregard 1986,1990; Hackworth 2002; Hamnett 1984; Figueroa 1995; Schaffer en Smith 1986; D.P Smith 2002; Ward 1991; Zukin 1987). Bij externe opwaardering worden de veranderingen van buiten af op de wijk aangebracht. Dit kan betekenen dat 'nieuwe' mensen zich in de wijk vestigen, de plaats innemen van (een gedeelte) van de eerdere bewoners en vervolgens voor verbeteringen zorgen op sociaal, economisch of fysiek vlak. Maar bijvoorbeeld ook dat personen voormalige non-residentiële gebieden zoals industrieterreinen betreden en zij op deze wijze de nodige opwaarderingen tot stand brengen. In dit geval is ervan vervanging van eerdere bewoners geen sprake, maar hebben de opwaarderingen evenzeer een externe oorsprong.

Gentrification wordt niet beperkt tot externe opwaardering om zo het begrip netjes af te bakenen, maar omdat interne en externe opwaardering twee verschillende verschijnselen zijn, die allebei met verbeteringen in de wijk te maken hebben. In het laatste geval *kiezen* mensen met betere woonmogelijkheden tot hun beschikking ervoor om in verwaarloosde of tot dan toe onaantrekkelijke gebieden te gaan wonen, hier in te investeren en verbeteringen aan te brengen. Dit is een andere situatie dan sociale, economische of fysieke opwaarderingen die het gevolg zijn van de zittende bewoners die in zichzelf of hun huidige omgeving investeren. Doordat de opwaarderingen hier worden veroorzaakt door nieuwe bewoners en dus niet door henzelf, kan dit ook negatieve gevolgen hebben voor de eerdere bewoners (zie bijvoorbeeld Atkinson 2000a-b; Beauregard 1986; Marcuse 1986; Schaffer en Smith 1986; D.P. Smith 2002). Zij hebben niet om deze veranderingen gevraagd maar ondervinden er wel de gevolgen van. Zij kunnen bijvoorbeeld het slachtoffer worden van de economische revaluatie door de stijgende huurprijzen of zich niet meer thuis voelen in de wijk door de veranderde sociale samenstelling. Gentrification gaat dus altijd samen met migratie. Aan de ene kant immigratie van de nieuwe bewoners, die mede voor de veranderingen in de wijk zorgen en aan de andere kant emigratie van hen die zij vervangen.

Interne opwaardering kan overigens wel een onderdeel van gentrification zijn. Als de eigen bewoners voor eerste verbeteringen zorgen en zij in latere stadia van het proces opgevolgd worden door groepen van buiten de wijk die hierin verder gaan, is deze interne opwaardering onderdeel geweest van gentrification: zij heeft bijgedragen aan het proces waardoor een wijk van een lage naar een hoge status gaat. In principe is het ook mogelijk dat de oorspronkelijke bewoners door de komst van deze huishoudens aangespoord worden om ook zelf in hun huizen te gaan investeren. Deze huishoudens zorgen voor een betere toekomst van de wijk, waardoor het weer de moeite waard is om in de eigen woning te investeren. Externe opwaardering zet dan aan tot interne opwaardering. Dit is uiteraard alleen mogelijk als de bewoners de financiële middelen tot hun beschikking hebben om hierin mee te gaan.

## 2.4 beginsituatie



VAN BOVEN NAAR BENEDEN  
 ↙ verwaarloosde panden  
 in Antwerpen

Opwaarderingen kunnen in principe in elke buurt plaatsvinden. Ook in elitebuurten hebben onderzoeken grote stijgingen in sociale status of economische positie aangetroffen, soms nog groter dan in wijken waar gentrification aanwezig is (Bourne 1993). Dit brengt meteen een ander belangrijk element naar voren: gentrification heeft als beginsituatie altijd een lage status wijk (Bailey en Robertson 1997; Beauregard 1986, 1990; Cole 1985; Hackworth 2002; Figueroa 1995; Smith 1996; Hamnett 1984; Schaffer en Smith 1986; Zukin 1987). Een middenklasse wijk die getransformeerd wordt in een elitebuurt is daarmee geen gentrification. Deze lage status heeft zowel betrekking op sociaal, economisch als fysiek vlak. Dit kan een wijk zijn, die oorspronkelijk bedoeld is voor hogere klassen, maar door verwaarlozing in een neergaande spiraal is terechtgekomen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de huizenkwaliteit er sterk op achteruit is gegaan en de sociaal economische samenstelling van de wijk zich in dezelfde richting heeft ontwikkeld. Je zou kunnen zeggen dat er een discrepantie is ontstaan tussen aan de ene kant de architectonisch interessante huizen, zij het in slechte staat verkerend, en aan de andere kant de huidige bewoners. Lage inkomensgroepen bewonen huizen die de kenmerken en eigenschappen hebben van dure woningen.

Omgekeerd is het ook mogelijk. Welgestelde personen die woningen betrekken die indertijd gebouwd zijn om gezinnen met lagere inkomens te huisvesten. Dit is een mogelijk traject van gentrification, waarbij de beginsituatie bestaat uit arbeiders- of gelijksoortige wijken. De lage fysieke status hoeft in dit geval niet op de huizenkwaliteit te slaan, maar op het feit dat dit woningen zijn die qua vormgeving en grootte gericht zijn op lagere inkomensgroepen. Dit kunnen dus ook gewoon stabiele wijken betreffen die goed onderhouden zijn en zich dus niet zoals in het andere geval in een devaluatiecyclus bevinden. Gentrification vindt dus niet alleen plaats in wijken die daarvoor een neerwaartse ontwikkeling hebben doorgemaakt. Zowel een stabiele situatie als een neergaande ontwikkeling kunnen voorafgaan aan gentrification. Ook gebieden die origineel een andere functie hebben dan residentieel, zoals oude pakhuizen of fabrieken kunnen het doelwit van gentrification vormen. Dit betreft gebieden die al jaren niet meer in gebruik zijn en allesbehalve een hoge status hebben.

## 2.5 dimensies

In het voorgaande is al naar voren gekomen dat gentrification gaat over een verandering van de status van een wijk. Status is hier geen eendimensionaal begrip, maar heeft betrekking op meerdere aspecten, zogenaamde dimensies. Al in de eerste beschrijving van gentrification in 1964 komt naar voren dat gentrification een proces is dat op meerdere dimensies betrekking heeft. Glass, de 'naamgeefster' van dit proces, beschrijft hoe lagere en hogere middenklassen één voor één oude arbeiderswijken in Londen overnemen en daarbij de bescheiden huisjes transformeren tot elegante, dure woningen. Dit proces gaat door tot bijna alle oorspronkelijke bewoners uit de arbeidersklasse verdreven zijn en het sociale karakter totaal veranderd is. In deze beschrijving zijn drie dimensies terug te vinden waarop er veranderingen plaatsvinden. Als eerste een economische dimensie, de revaluatie van eenvoudige of oude woningen, als tweede een sociale dimensie, lagere klasse wordt vervangen door hogere klassen, en als laatste een fysieke dimensie, renovatie en verfraaiing van verwaarloosde en bescheiden huizen. Veertig jaar later wordt in de literatuur de samenkomst van opwaarderingen op elk van deze dimensies nog steeds gezien als essentieel voor dit proces.

In de beschrijving van Glass worden huishoudens uit hogere klassen verantwoordelijk gehouden voor deze veranderingen door in deze lage inkomenswijken te gaan wonen. Maar deze zogenaamde gentrifiers zijn zeker niet alleen actief in dit proces. Allerlei andere groepen zijn hier ook bij betrokken, die allen op eigen wijze een bijdrage leveren aan de sociale, economische of fysieke opwaardering. Het is dan ook niet zo dat gentrification pas start met de komst van huishoudens uit de middenklasse en hoger. In eerder stadia van het proces kunnen andere groepen al voor veranderingen in de wijk zorgen, die veelal slechts op één of enkele van de drie genoemde vlakken betrekking hebben. Grofweg kun je drie groepen onderscheiden. Actoren die zich actief inzetten om gentrification tot stand te brengen en hier dus soms ook het voortouw innemen, zoals de overheid en makelaars. Groepen die onbewust een bijdrage leveren aan dit proces doordat hun toetreding tot de wijk gevolgen heeft voor de toekomstige ontwikkeling. Denk aan studenten en kunstenaars. En als laatste, groepen die (meestal) indirect invloed op dit proces uitoefenen zoals financiële instellingen.

In het komende gedeelte zal er eerst dieper ingegaan worden op de drie dimensies die in de literatuur worden onderscheiden. Zoals uit het volgende zal blijken, zijn deze dimensies geen los van elkaar staande entiteiten, maar beïnvloeden ze elkaar over en weer.

Vervolgens, om inzicht te krijgen in de werking van dit proces, wordt er gekeken wat de rol van de verschillende actoren is in deze sociale, economische en fysieke opwaardering en tevens in het locatieaspect hiervan. Oftewel, hebben zij invloed op de locatie waar gentrification of één van deze opwaarderingen tot stand komt? Hiertoe worden zij over de dimensies verdeeld, zodat duidelijk wordt welke actoren op welk onderdeel van dit proces actief zijn. Dit is een ruwe indeling en moet daarom ook niet te strikt genomen worden. Sommige actoren kunnen ook op meerdere vlakken actief zijn afhankelijk van de situatie, zoals bijvoorbeeld makelaars. Het is bekend dat zij soms niet alleen voor een economische revaluatie zorgen, maar ook betrokken zijn bij renovaties en dergelijke. Anderen zullen direct slechts bij de opwaardering van één dimensie betrokken zijn, maar handelen wel met achterliggende doelen die betrekking hebben op de overige dimensies. Het is dus niet zo dat de actoren alleen op die dimensie waarbij zij genoemd worden actief kunnen zijn of alleen daarop gericht zijn. Dit is alleen het vlak waarop zij in de meeste omstandigheden direct betrokken zijn bij een opwaardering. De gentrifiers zijn al apart besproken in paragraaf 2.1.2. Hun komst in een wijk gaat namelijk per definitie samen met veranderingen op al deze dimensies, vandaar hun uitzonderlijke positie in dit proces.

De menselijke omgeving vertelt echter maar één kant van het verhaal. De invloed van de huizen, straten en wijken die het onderwerp van deze verandering zijn, moet niet vergeten worden. Deze fysieke omgeving is een niet te onderschatten element in dit proces omdat op basis van haar kenmerken door de menselijke omgeving allerlei beslissingen worden genomen. Hierdoor kan ook zij van belang zijn voor het totstandkomen van sociale, economisch of fysieke opwaarderingen en geeft ze bovendien direct inzicht in de locatie waar gentrification plaatsvindt. Kenmerken van deze bebouwde omgeving worden behandeld bij die dimensie waarop zij de meeste invloed uit kunnen oefenen.

## 2.5.1

### fysieke dimensie

Het meest zichtbare element van gentrification is de fysieke verandering die de bebouwde omgeving ondergaat in wijken waar dit proces zijn intrede doet. Rehabilitatie en renovatie van oude, zowel residentiële als non-residentiële panden, de bouw van nieuwe woningen alsmede verbeteringen in de overige bebouwde omgeving, zoals de infrastructuur zijn kenmerkend voor dit proces.

Zeer verwaarloosde woningen en wijken, die door jaren van disinvesteringen in verval zijn geraakt, vormen veelal het onderwerp van deze verbeteringen. Huizen zijn niet onderhouden en aangepast aan de wensen van deze tijd, voorzieningen zoals winkels en scholen zijn weggetrokken en het straatbeeld is er sterk op achteruit gegaan onder andere door de verminderde betrokkenheid van de overheid. Het verrichten van renovaties en verbeteringen in zo'n wijk door individuen, private ondernemingen of publieke instanties, vormt een doorbreking van deze devaluatiecyclus. Zij laat zien dat er een verandering in de wijk gaande is, die tegengesteld is aan het eerder gevolgde traject. Deze zal in de beginperiode nog maar betrekking hebben op een gedeelte van de wijk en kan daardoor vergezeld worden door verder verval. Dit geeft des te meer de betekenis van deze fysieke verbeteringen aan. Het contrast tussen de restauratie van oude negentiende-eeuwse panden en het tegelijkertijd doorgaande verval van andere, al bouwvallige, huizen, laat een glimp zien van een mogelijke toekomst alsmede een duidelijk beeld van het recente verleden. Een voorzichtige ommekeer in de ontwikkeling van de wijk wordt afgetekend. Verbouwingen, restauraties en de constructie van nieuw woningen zijn tekenen van hernieuwde interesse en daarmee van nieuwe mogelijkheden. Iets waar de wijk lange tijd van verschoond is gebleven.

Hoewel gentrification vaak plaatsvindt in wijken waar de woningen ernstig verwaarloosd zijn, is dit niet altijd het geval en dus ook niet noodzakelijk voor de aanduiding van een proces als deze. Ook oorspronkelijk lage inkomenswijken die wel van een meer of min stabiele geldstroom zijn voorzien, ondergaan een fysieke transformatie met de komst van gentrification. Deze goed onderhouden arbeiderswoningen worden gemoderniseerd of gerestaureerd en krijgen een 'elegante' uitstraling. Het aanbod van commerciële etablissementen in de wijk verschuift gelijktijdig mee met de nieuwe doelgroep. De veranderingen in de fysieke omgeving lopen als het ware parallel aan de verandering in de samenstelling van de wijk. Dit komt ook tot uitdrukking in de bouw van nieuwe woningen zoals appartementencomplexen, die gericht zijn op hogere inkomensklassen of de conversie van voormalige industriepanden tot dure appartementen. Het voorzien in woonmogelijkheden voor hogere inkomensklassen die daarvoor niet of nauwelijks in dat gebied aanwezig waren, is een duidelijk teken van investeringen in het gebied en van de onderliggende verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de wijk.



#### TYPISCHE UITERLIJKE VERTONINGEN VAN GENTRIFICATION

- ☞ gerenoveerde woonhuizen in New Orleans
- ☞ opgeknapt oude pakhuisen in New York

Verschillende actoren, naast de gentrifiers, kunnen betrokken zijn bij deze dimensie en voor veranderingen in de fysieke status van een wijk zorgen. Achtereenvolgens onderscheiden we de overheid, ontwikkelaars, huisbazen en als laatste financiële instellingen.

**overheid/gemeente** De overheid en/of gemeenten zijn in een groot aantal trajecten van gentrification in meer of mindere mate betrokken bij deze fysieke opwaardering. Hoewel haar directe optreden veelal beperkt blijft tot dit fysieke element, is er wel vaak van een achterliggend motivatie sprake, die socio-economisch van aard is. De overheid gebruikt fysieke verbeteringen dus in sommige gevallen als middel om een bredere verandering teweeg te brengen.

De meest directe rol in gentrification heeft de overheid als zij een herstructureringsplan in een wijk start om een woongebied voor hogere inkomensgroepen te creëren. Niet bij elk herstructureringsplan is haar rol dezelfde. Als eerste kan de gemeente met financiële voordelen huishoudens of andere groepen stimuleren om in dit tot dan toe onaantrekkelijke gebied renovaties uit te voeren. Door tegelijkertijd zelf voor de nodige verbeteringen in de infrastructuur en de overige omgeving te zorgen en de zekerheid te bieden dat ze zich volledig in zal zetten om dit plan tot een succes te brengen, zorgt ze voor een aanzienlijke risico reductie voor hen die besluiten de sprong te wagen. Hoewel de gemeente op deze manier een drijfveer creëert om in deze wijk te gaan investeren, blijft zij afhankelijk van huishoudens en andere actoren om dit plan te laten slagen. Uiteindelijk is het een samenspel van allerlei groepen die de invloed van zo'n revitaliseringplan bepalen en daarmee of het doel, fysieke opwaardering die gepaard gaat met sociale en economische opwaardering, ook wordt gehaald. Is er toch geen interesse voor het gebied van mensen van buitenaf en spreken de subsidievoordelen en de aangebrachte verbeteringen in de omgeving alleen de bestaande bewoners aan, zowel in de begin als in latere fasen, zal het plan mislukken en is ervan gentrification geen sprake.

Als tweede mogelijkheid kan de gemeente zelf in een bepaald gebied renovaties uit voeren of tot nieuwbouw overgaan. Zo kan zij hogere inkomensklassen naar een gebied leiden door oude bestaande huizen te slopen en deze te vervangen door dure woningen. Het is natuurlijk niet zo dat de creatie van woonmogelijkheden voor bepaalde groepen automatisch hun komst tot gevolg heeft, ze moeten er immers ook willen wonen, maar de kans dat deze groepen er nu gaan wonen is nu wel aanzienlijk gestegen. Dit laat duidelijk het achterliggende motief van de fysieke verbetering zien, namelijk sociale en economische opwaardering. De rol die de overheid hier vervult is dan ook te beschouwen als initiatiefnemer achter gentrification.

De aanduiding van een wijk als locatie voor een stedelijk vernieuwingsplan heeft ook een keerzijde. Dit plan, dat in sommige gevallen juist gentrification tot doel heeft, kan in de voorafgaande periode het tegengestelde effect hebben en juist een barrière tot gentrification vormen. Door gebrek aan zekerheid over de komst en inhoud van een vernieuwingsplan en daarmee over de toekomst van de wijk kunnen disinvesteringen volgen. Het onderscheid tussen een vernieuwingsplan waarbij bestaande huizen worden gesloopt of juist opgeknapt en de zekerheid hierover, is zeer belangrijk. Het is het verschil tussen de kans op een positieve bijdrage van de gemeente aan de gedane investering in de toekomst of de teniet doening ervan. Als een gebied lange tijd deze status heeft zonder tot concrete resultaten te leiden, kan dit negatieve gevolgen hebben voor een wijk, doordat de onzekerheid over de toekomst huishoudens en andere betrokkenen afgeschrikt om geld in het gebied te steken.

Tenslotte kan de overheid op indirecte wijze betrokken zijn bij gentrification door beleid te voeren dat vernieuwingen in de bebouwde omgeving stimuleert. Dit betreft algemene maatregelen die veelal niet gericht zijn op een specifiek gebied of op het stimuleren van gentrification als het vervolgtraject. Voorbeelden zijn het stimuleren van kopen boven huren, woningaanpassingssubsidies, renovatie kortingen of behoud van monumenten. Allen kunnen zij indirect bijdragen aan dit proces. Ook met het verlenen van bouwvergunningen, die veelal een noodzaak zijn voor het renoveren van een huis, de bepaling van de bestemming (zakelijk of residentieel) of met de inzet van politie in een wijk om deze weer veilig te maken, kan de gemeente invloed uitoefenen op de ontwikkeling van de wijk. Kortom vele beleidsmaatregelen kunnen gewenst of ongewenst een bijdrage leveren aan gentrification en dit maakt ook de gekozen politici tot onderdeel van dit proces. Of zij gentrification als een positief of negatief verschijnsel beschouwen kan beleidsmaatregelen daaromtrent bepalen. Zij kunnen ervoor kiezen de oorspronkelijke bewoners te steunen in hun strijd tegen de stijgende huurprijzen en daarmee gentrification tegen werken of juist niet.

Kortom de gemeente kan als initiatiefnemer op treden door het proces in gang te zetten of een aansturende kracht vormen door bepaald beleid te voeren dat direct op het stimuleren van gentrification is gericht of dat dit indirect tot gevolg heeft. Maar zij kan ook een hindernis vormen in het proces door bescherming te bieden aan kwetsbare groepen of door aan een gebied een bepaalde bestemming te geven wat de doorgang van sommige ontwikkelingsplannen moeilijk maakt. Of de komst van gentrifiers en andere betrokken groepen naar een gebied wordt bepaald door de beleidsmaatregelen en plannen of dat zij slechts een stimulans vormen voor de doorzetting van een al gezette koers is moeilijk te zeggen. De specifieke omstandigheden per situatie, zoals de wisselwerking met andere actoren en de (economische) periode waarin het gebeurt, zullen hier bij betrokken moeten worden.



**ontwikkelaars** Ontwikkelaars bezitten het vermogen om in een relatief korte tijd een groot gedeelte van het huizenaanbod in een wijk op te waarderen en daarmee gentrification in een sneller tempo te laten verlopen. Zij kopen tientallen huizen op, onderwerpen ze aan grondige renovaties en verkopen ze vervolgens voor hoge prijzen aan personen die dit kunnen betalen. Het gevolg is drievoudig. Ten eerste vinden er fysieke verbeteringen in de wijk plaats door de renovaties, ten tweede zorgen ze voor een opwaartse druk in de plaatselijke huizenmarkt (stijgende huizenprijzen) en als laatste, maar zeker niet onbelangrijkste, vervangen zij een gedeelte van de lokale bevolking met mensen uit een hogere inkomensklasse. Gentrifiers worden als het ware naar deze kant?en?klare huizen toe geleid. Het is duidelijk dat een proces waarbij de gentrifiers één voor één eigenhandig huizen rehabiliteren veel geleidelijker en trager zal verlopen dan een proces waarbij grootschalige ontwikkelaars aan het werk gaan. Deze twee processen zijn overigens naast elkaar terug te vinden in een wijk en zijn in dat geval beide onderdeel van hetzelfde gentrification proces. De aanwezigheid van de een hoeft de ander dus niet uit te sluiten.

Ontwikkelaars komen erin allerlei formaten. Naast deze grote ontwikkelaars zijn er ook die minder grootschalig te werk gaan waardoor het proces via een ander traject verloopt. Hun invloed is minder verrijkend en de fysieke verbeteringen in de wijk komen in een lager tempo tot stand. Volgens Zukin (1987) zijn het juist vaak deze kleinere ontwikkelaars die zich op de woningmarkt begeven in potentiële wijken voor gentrification of wijken waar het proces al gestart is. Dit omdat voor grote ontwikkelaars de kosten van rehabilitatie ten opzichte van nieuwbouw relatief hoog zijn en daar nog bijkomt dat het toch vrij kleinschalige projecten zijn. Hierdoor vinden zij in andere projecten vaak betere winstmogelijkheden. Nieuwbouw kan uiteraard wel een element in gentrification zijn: het creëren van woonmogelijkheden, die aansluiten bij de wensen van hogere inkomensklassen, stelt de wijk bloot aan een proces van fysieke en economische opwaardering. Dit is wellicht een winstgevender optie voor de betrokkenheid van grootschalige ontwikkelaars in gentrification. Met de 'komst' van postrecessie<sup>v</sup> gentrification zou hun rol volgens de aanhangers van deze theorie in dit proces overigens wel groot zijn, ongeacht of zij zich bezig houden met nieuwbouw of rehabilitatie.

Ontwikkelaars kunnen wel of niet nauw samenwerken met andere bedrijven in de vastgoedindustrie zoals makelaars en huisbazen om zo het onderliggende doel van deze fysieke verbeteringen, namelijk economisch opwaardering oftewel winst, te realiseren. Ontwikkelaars zullen dus in vrijwel geen enkele situatie als enige actor naast de gentrifiers betrokken zijn bij de opwaartse ontwikkeling van een wijk. Gentrification is een wirwar van allerlei processen die tegelijkertijd in een wijk plaatsvinden waarin personen, bedrijven en instanties naast elkaar of met elkaar tegengestelde of gelijke doelen nastreven. Ontwikkelaars die op een andere schaal te werk gaan, variërend van de rehabilitatie van enkele huizen tot tientallen, kunnen dus gewoon tegelijkertijd actief zijn op de huizenmarkt in een wijk. Om dit proces te begrijpen moeten deze dus allemaal in relatie tot elkaar bekeken worden.

**huisbazen** De aanwezigheid van een groot aantal niet inwonende eigenaren, oftewel huisbazen, kan een belangrijke sturende factor vormen in de ontwikkeling van een wijk en daarmee ook in gentrification. De structuur van de huizenmarkt maakt het dat handelingen gericht op het eigen onroerend goed uiteindelijk ook gevolgen kunnen hebben voor het overige woningaanbod in de wijk. Het investeringsgedrag van de ene huisbaas staat dan ook niet los van het investeringsgedrag van andere huisbazen. Huisbazen zullen slechts in hun panden blijven investeren zolang dit winstgevend is. Dit is in principe niet afhankelijk van de fysieke kwaliteit van de woning, maar van de mogelijkheid om op dat moment een positieve kapitaalstroom te genereren. Hier komen de acties van andere woningbezitters in de wijk bij kijken. Als een gedeelte van hen de woningen niet langer onderhoudt, maar overgaat tot verwaarlozing en disinvesteringen kan een devaluatiecyclus in de wijk in gang gezet worden. Dit zorgt er vervolgens voor dat het voor andere huisbazen ook niet meer mogelijk is om reparaties en onderhoudswerken te financieren. Om dit te bekostigen zouden hun huurprijzen immers ver boven het plaatselijk gemiddelde komen te liggen en zouden ze zichzelf uit de markt prijzen. Kwalitatief goede huizen kunnen zo tot het onderwerp van disinvesteringen gemaakt worden. Allelei acties volgen zoals opsplitsing van woningen in meerdere huureenheden, totale stop op reparaties en onderhoudsbeurten, verwaarlozing met als hoogtepunt leegstand of in extreme situaties zelfs brandstichting om zo de verzekeringsgelden nog te innen. Eerdere huurders zullen wegtrekken en vervangen worden door financieel zwakkeren die niet de luxe hebben om in betere wijken te gaan wonen. Als door een domino effect leiden huisbazen zo een wijk naar de ondergang.

Op dezelfde wijze kunnen de gezamenlijke acties van huisbazen ook de ontwikkeling van een wijk de andere kant op sturen. Stijgende huurprijzen door herinvesteringen en verbeteringen in de wijk biedt huiseigenaren de mogelijkheid hogere huren te vragen ongeacht het eigen investeringsgedrag. Zo krijgen huisbazen de kans om voor woningen die in dezelfde staat verkeren als hiervoor toch een hogere huurprijs te vragen. Bij aanvang geringe vernieuwingen in de wijk kunnen zo op den duur uitgroeien tot een veel bredere revaluatie van de huizenmarkt dan de locatie van deze vernieuwingen. Bij een proces als gentrification kunnen huisbazen met hun investeringsgedrag de opwaarderingen in een wijk zo versnellen en verbreden. De stijgende woningprijzen blijven immers ook niet verschoond van gevolgen voor de samenstelling van de wijk; alleen personen die zich in een relatief betere economische positie bevinden, kunnen het zich veroorloven hier te (blijven) wonen. Als deze nieuwe trend in de huizenmarkt eenmaal ingezet is, hebben huisbazen er grote voordelen bij om de huidige, economisch slechter gestelde, bewoners uit hun woningen te verdrijven; zij staan in de weg van de nieuwe mogelijkheden die door de revaluatie van de huizenmarkt zijn ontstaan. Renovaties en modernisaties die eerst geen zin hadden, doordat zij alleen in verlies konden uitmonden, behoren nu wel tot de mogelijkheden. Om deze mogelijkheden te benutten,

gaan sommige heel ver. Zo is brandstichting genoemd als gentrification tactiek om het pand te ontruimen van haar bewoners, zodat daarna met een grootschalige rehabilitatie gestart kan worden die zich richt op hogere inkomensgroepen. Het hoogtepunt van deze disinvesteringen is in werkelijkheid het startpunt geweest van een nieuwe investeringsronde: zij moest leiden tot het vertrek van de huurders zodat ervoor de huisbaas nieuwe mogelijkheden voor het gebruik van het pand open kwamen te liggen. Het is duidelijk dat de gevolgen van dit soort praktijken verder reiken dan de eigendommen van de persoon in kwestie en ook de wijk treffen.

Er wordt ook gespeculeerd over situaties waarin huisbazen direct gentrification nastreven met andere middelen dan hun investeringsgedrag (Smith 1996). Huisbazen vragen kunstmatig laaggehouden huren om zo kunstenaars en galerieën naar het gebied te lokken, die vervolgens de aandacht op het gebied vestigen en voor hogere huren zorgen. Als het plan geslaagd is, verhogen ze de prijzen scherp en kan de kunstindustrie weer vertrekken.

Maar niet alle huisbazen zijn pro gentrification. Zij kunnen de doorgang van gentrification ook tegenwerken door zelf niet voor verbeteringen te zorgen. Deze zouden immers onvermijdelijk tot hogere huurprijzen leiden. Huisbazen die meer geïnteresseerd zijn in de goede relatie met hun huurders dan in het uitvoeren van modernisaties om zo een hogere inkomensgroep aan te spreken, vertragen het opwaartse proces. Het is bekend dat in sommige situaties makelaars en ontwikkelaars deze mensen dwingen tot verkoop (zie Dangschat 1991 over de ontwikkelingen in Hamburg) om zo de waardevolle panden voor gentrification in hun bezit te krijgen. De aanwezigheid van geschikte huizen is immers net zo noodzakelijk voor gentrification als de aanwezigheid van gentrifiers. De twee hebben elkaar onvermijdelijk nodig in dit proces: zonder geschikte huizen kunnen de gentrifiers nergens gaan wonen en kunnen zij samen met andere betrokkenen in dit proces vervolgens ook niet voor sociale, economische en fysieke verbeteringen in deze wijk zorgen. Ontstaat hier een tekort in doordat huisbazen niet bereid zijn om de voormalige eengezinswoningen te verkopen loopt het proces een serieuze vertraging op en in uiterste gevallen kan het totaal stil komen te liggen. In gebieden met een groot aantal huisbazen is medewerking van hen dus vereist om het proces te kunnen laten bestaan.

## financiële instellingen

Voor fysieke verbeteringen, oftewel renovaties, verbouwingen en dergelijke, is geld nodig. Financiële instellingen zijn de leveranciers van het broodnodige kapitaal voor de ontwikkeling van een wijk. Hypotheken of leningen zijn in de meeste gevallen noodzakelijk om een huis te kopen of verbouwen en zonder steun van banken of andere financiële instellingen wordt dit dus zo goed als onmogelijk gemaakt. Er bestaan altijd uitzonderingen: sommige huishoudens zullen niet aan de bereidheid van deze instanties gebonden zijn, omdat ze zelf voldoende geld bezitten of het ergens anders vandaan kunnen halen bijvoorbeeld van familie. Maar zij zullen in de meeste gevallen hooguit een gedeelte van de betrokken huishoudens vormen, waardoor de positie van deze instellingen in het proces nauwelijks wijzigt.

De voorwaarden waaronder financiële instellingen kapitaal verlenen, bepalen wat hun rol in het locatieaspect van dit proces is. Zijn de voorwaarden puur persoonsafhankelijk, oftewel van het inkomen, baanzekerheid en soortgelijke aspecten, dan hebben zij slechts indirect invloed op de locatie waar gentrification plaatsvindt. Gunstige voorwaarden en lage rente stimuleren de voortgang van het proces waarvan het traject door andere elementen wordt bepaald. Het zijn de aanvragers die, onder invloed van allerlei andere factoren verbonden aan gentrification, beslissen in welke wijk ze gaan investeren. Financiële instellingen 'kiezen' dus geen locaties, maar kunnen het proces meer ruimte geven waardoor het in nieuwe gebieden kan aantreden.

Spelen er ook andere zaken mee bij het krijgen van een lening en de kostprijs daarvan, die direct met de locatie te maken hebben of er naar te herleiden zijn, dan hebben zij wel invloed op de locatie waar gentrification plaatsvindt. Dit kan zijn als de lening risico afhankelijk is. Investeren in bepaalde wijken kan meer risico met zich mee brengen dan in andere wijken. Door dit risico te vertalen naar slechtere voorwaarden met betrekking tot de lening of hypotheek is dit een negatieve prikkel tot het investeren in dit gebied. Indirect zijn zij hierdoor toch betrokken bij het bepalen van de locatie waar verbeteringen in de bebouwde omgeving plaatsvinden. Bank en andere financiële instellingen kunnen ook een directe invloed op de ontwikkeling van een specifiek gebied hebben door middel van de (illegale) praktijk van 'redlining' (Smith 1996) zoals op vele plekken in Amerika is gedocumenteerd. Financiële instellingen verlenen niet langer hypotheken en andere leningen aan de bewoners in bepaalde wijken in een stad. Dit zijn vaak arme of verwaarloosde gebieden, die een zeker risico met zich mee dragen. De instellingen gaan over tot disinvesteringen in deze gebieden omdat zij op andere plekken hogere winsten kunnen maken tegen een lager risico. Als een wijk eenmaal deze status heeft gekregen, zijn verdere disinvesteringen zo goed als het enige mogelijke vervolg traject. Gentrification *vindt* plaats in arme of verwaarloosde gebieden en *bestaat* uit het veelvuldig investeren in de bebouwde omgeving waardoor dit dus een zeer relevante praktijk is voor dit proces. Verandert dit beleid niet, dan houden zij elke poging tot vooruitgang tegen. Zij beslissen dus wanneer er weer in de wijk geïnvesteerd kan worden door dit beleid niet langer toe te passen. Hierdoor kunnen financiële instellingen een grote invloed hebben op het wel of niet tot stand komen van gentrification in een specifieke wijk. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid van kapitaal het enige is dat hierin telt en dat de rest daar nu logischerwijs op volgt. Maar behalve dat kapitaal noodzakelijk is voor dit proces, is de beslissing om de 'rode' status van een gebied te veranderen te beschouwen als een alarmbel voor toekomstige gentrification. Deze instanties besluiten niet zomaar om weer in deze marginale gebieden te gaan investeren. Dit is een wel overwogen keuze, die niet berust op goedheid, maar waarin de winstgedachte centraal staat. Zij zien mogelijkheden voor dit gebied, lees mogelijkheden tot gentrification, die het de moeite waard

maken om er weer geld in te steken. Zij kunnen dus een aanzet voor gentrification vormen en dit is waarschijnlijk ook de rol die ze proberen te vervullen.

In alle situaties spelen financiële instellingen een facilitaire rol en zijn zij dus zelf niet betrokken bij enige opwaardering. Zij zorgen ervoor dat gentrification als een mogelijke vervolgtraject in een wijk kan bestaan, maar niet dat *dit* ook het proces is dat volgt.

## 2.5.2

**sociale dimensie** Gentrification is ook een sociaal fenomeen. De naam gentrification heeft niet voor niets zo'n duidelijke klassenverwijzing in zich; 'gentry' verwijst immers naar een uit vergane tijden stammende hogere sociale klasse. Gentrification gaat echter niet alleen over deze hoogste klasse, maar over de sociale middenklasse en hoger. Gentrification bestaat uit de sociale opwaardering van een wijk of gebied door de komst van mensen uit sociaal hogere klassen. Deze sociale opwaardering hoeft niet in alle gevallen samen te gaan met een vervanging van mensen uit een lagere sociale klasse. Soms is de komst van de hogere klasse al genoeg om een gebied op te waarderen en vindt er geen vervanging plaats, zoals bij oude industriegebieden die een gedaanteverwisseling ondergaan van verwaarloosde overblijfselen uit het industrietijdperk tot lofts. Dit is anders wanneer mensen uit deze klasse een marginale wijk of arbeiderswijk tot hun nieuwe woonplaats aanwijzen en daarmee de plaats van de oorspronkelijke bewoners in de wijk innemen. De lagere sociale klasse moet in dit geval het veld ruimen voor de nieuwe bewoners en dit betekent een klassenverschuiving van laag naar middelhoog. Dit is overigens geen proces dat van de ene op de andere dag plaatsvindt; er kunnen meerdere decennia over zo'n verschuiving heen gaan.

Deze sociale (en de daarmee samenhangende economische) opwaardering heeft ook gevolgen voor de commerciële faciliteiten in een wijk (Beauregard 1986), die zich steeds meer gaan richten op de wensen van een hogere sociale klasse. Dit zorgt voor een omslag in het soort voorzieningen dat in het gebied terug te vinden is. Dit hoeven in principe geen dure, exclusieve winkels te betreffen, zoals veel stereotype beschrijvingen doen vermoeden. Zij vertellen vaak dat 'gewone' buurtwinkels en familierestaurants worden vervangen door allerlei soorten speciaalzaken van delicatessen tot interieuraccessoires, door trendy restaurants en bijvoorbeeld door kledingwinkels van ontwerpers met internationale allure. Hoewel dit soort winkels zeker aangetroffen kunnen worden in wijken waar gentrification flink gevorderd is, hoeft dit niet zo te zijn. Ook andere winkels die voor een omslag in het aanbod van voorzieningen zorgen en zich daarmee richten op de nieuwe klassenstructuur van de wijk, zijn hier onderdeel van. Zo kunnen erin het begin van het proces ook eerst meer alternatieve winkeltjes komen. Zij voldoen dus niet aan het stereotype beeld, maar zijn net zo goed onderdeel van de commerciële transformatie in een wijk onder invloed van de veranderende sociale positie. Hiermee samenhangend wordt ook wel eens over gentrification gesproken als een cultureel fenomeen (Hamnett 1991, Warde 1991): de nieuwe bewoners zouden er een heel andere levensstijl op na houden en dus zou gentrification ook voor een culturele verandering in de wijk zorgen.

**oorspronkelijke bewoners** Sociale opwaardering is logischerwijs niet alleen afhankelijk van de sociale status van de nieuwkomers, maar ook van de huishoudens die zij vervangen. Zoals gezegd betreft dit bij gentrification mensen met een lage sociale en economische positie. Hun aanwezigheid is in dit opzicht ook noodzakelijk voor veranderingen op deze dimensie.

Gentrification kan zeer nadelige gevolgen hebben voor de eerdere bewoners. Vele actoren in dit proces zoals huisbazen, makelaars en ontwikkelaars zien hen slecht als een hindernis gezien die overkomen dient te worden en niet als een groep waar rekening mee gehouden moet worden. Stijgende huren zorgen ervoor dat zij niet meer in de wijk kunnen blijven wonen en gedwongen worden een nieuwe verblijfplaats te zoeken. Bovendien kunnen de sociale verschuivingen die de wijk in al zijn facetten zal beïnvloeden ervoor zorgen dat ze zich er niet meer thuis voelen. Van de effecten van gentrification die ook voor hen voordelen zouden kunnen bieden zoals fysieke verbeteringen, de uitbreiding van voorzieningen, meer veiligheid etc., kunnen zij door (gedwongen) vertrek veelal geen gebruik maken (zie Betancur 2002 en Smith 1996 over tegenstand en het uiteindelijke vertrek van oorspronkelijke bewoners). De bewoners proberen dan ook op vele manieren dit proces tegen te houden. Ze oefenen druk uit op beslissingsmakers en lokale politici, verenigen zich in gemeenschapspartijen om zo sterker te staan, verstoren de orde en ga zo maar door. Het succes van hun acties is uiteindelijk afhankelijk van hun economische en politieke macht en gezien de beginsituatie van gentrification is deze veelal niet bij hen aanwezig (Beauregard 1986, Betancur 2002). Als zij een eigen huis bezitten, staan zij wel sterker en hebben zij meer kans om in de wijk te kunnen blijven wonen en het proces tegen te werken. Velen worden echter verleid tot verkoop doordat makelaars prijzen bieden die wellicht voor dat moment hoog zijn maar onvergelijkbaar met wat het in de nabije toekomst waard zal zijn. Wel kunnen de activiteiten van bewoners voor onzekerheid zorgen bij investeerders en kunnen zij mede hierdoor het tempo van het proces verlagen. Het effect is echter tijdelijk. Op de lange termijn zal er weinig veranderen, doordat zij erin de meeste gevallen niet in slagen om het proces tot stoppen te brengen.

De eerdere bewoners kunnen ook onbewust bijdragen aan de voortgang van dit proces. Een hechte gemeenschap, die juist voor veel tegenstand kan zorgen, trekt ook mensen naar het gebied toe. Dit imago gebruiken makelaars vervolgens om het gebied aan te prijzen

aan hogere inkomensgroepen en leidt daarmee paradoxaal naar hun eigen ondergang. Zo ook bij een betrokken gemeenschap die allerlei inspanningen verricht om de buurt te verbeteren en daardoor een betere leefomgeving voor de eigen bewoners wil creëren. Zij werken gentrification in de hand door zelf al in de wijk te investeren en zijn dus onbewust hard aan het werken om verbeteringen voor andere mensen voor elkaar te krijgen.

Bewoners kunnen ook onbewust tegenstand bieden aan gentrification. De huidskleur van de bewoners kan nog steeds een barrière vormen voor de komst van de voornamelijk blanke gentrifiers. Ook een negatief imago van een wijk kan gentrification naar andere locaties dan deze toe leiden. Dit hoeft niet meteen met criminaliteit en veiligheid te maken te hebben, maar kan bijvoorbeeld ook de sociale indruk van een wijk betreffen: een zeer afgesloten gemeenschap, waar je niet makkelijk tussen komt, werkt afremmend. Maar barrières zijn erom overkomen te worden en dat gebeurt dan ook in vele gevallen. Niet zo lang geleden werd het niet voor mogelijk gehouden dat een wijk als Harlem met zijn reputatie ooit een locatie voor gentrification zou worden. Toch is het dit vandaag de dag.

**kunstenaars** Zoals gezegd beslaat gentrification heel het traject dat doorlopen wordt om van een lage naar een hoge status te komen. De sociale opwaardering hoeft dan ook niet in één keer te gebeuren. Deze kan ook groepen bevatten die zich onderscheiden van de gentrifiers op basis van sociale klasse en daardoor op een andere manier de sociale status van een wijk beïnvloeden. Deze groepen gaan veelal aan de gentrifiers vooraf, maar zij kunnen ook tegelijkertijd actief zijn in het proces. In latere stadia zullen zij door de economische revaluatie van de wijk in de meeste gevallen van het toneel verdwijnen. Kunstenaars zijn één zo'n groep.

Kunstenaars kunnen een belangrijke rol spelen in de sociale opwaardering van een wijk. Hun invloed is tweeledig. Ten eerste tonen zij weer interesse in een gebied waar daarvoor niemand van buiten de wijk in geïnteresseerd was en zorgen zij als gevolg daarvan met hun komst voor een sociale verandering. Gentrification vindt immers per definitie alleen plaats in locaties met een lage status waar neergang of stabiliteit in de ontwikkeling tot dan toe de norm was. Gezien de sociale status van kunstenaars onderscheiden zij zich van de oorspronkelijke bewoners en vindt er een eerste opwaartse trend qua sociale status plaats. Dit is nog niet dezelfde sociale status die het gebied later zal hebben als gentrification doorzet. Het is immers nog maar het begin van het proces en ze zorgen al wel voor een eerste sociale opwaardering in dit gebied. Er gaan overigens ook al stemmen op dat kunstenaars gewoon tot de middenklasse behoren, omdat zij veelal ook een hogere opleiding hebben afgerond (Caves 2000; Zukin 1982, 1987). Zij zien dus geen verschil tussen hen en de gentrifiers qua sociale klasse en daarmee ook niet tussen de invloed die beiden op de sociale status van het gebied hebben. De komst van kunstenaars gaat in sommige gevallen ook samen met allerlei zakelijke elementen zoals galerieën, oefenruimtes, leveranciers, kortom de kunstindustrie. Dit zijn tekenen van herinvesteringen in bebouwde omgeving. Zo kunnen zij indirect ook op fysiek vlak voor verbeteringen zorgen. Het zijn vaak de eerste kleine veranderingen die in een gebied waar te nemen zijn. Zij zijn de eerste tekenen van een ommekeer in de dan toe doorlopen trend in het gebied, van stabiel of dalend naar weer licht stijgend en kunnen daardoor een belangrijke stap vormen in het verdere proces. Nu is het voor gentrification natuurlijk belangrijk dat het hier niet bij blijft en dat andere actoren volgen waaronder de gentrifiers. Ook hier kan de aanwezigheid van kunstenaars een rol bij spelen.

Er is namelijk nog een weg waarlangs zij betrokken zijn bij de opwaardering van een wijk. Zij hebben de macht om een gebied culturele waarde te geven, waardoor een gebied met andere ogen bekeken wordt. Hoe dit in zijn werk gaat, wordt verduidelijkt aan de hand van de transformatie van Soho, New York, zoals beschreven door Zukin (2001). In 1960 bestaat Soho, gelegen in Lower Manhattan, uit een ontelbaar aantal kledingfabriekjes, die zo dicht op elkaar gebouwd zijn dat het gezien wordt als een 'afgesloten' gebied. In 1970 krijgen deze oude fabriekspanden een nieuwe bestemming. Allerlei culturele faciliteiten, zoals optreedruimtes voor kunstenaars, werkplaatsen, nieuwe restaurants en kleine onderneminkjes vestigen zich in deze panden met als doel het creëren van culturele waarde in dit oude gedeelte van de stad. De bevolking is verdeeld. Sommige blijven het zien als een afgesloten, vieze, verwaarloosde ruimte. Anderen, voornamelijk jonge middenklassers, zijn gecharmeerd door dit district. Terwijl de eerste lofts betrokken worden als woongelegenheden, blijven culturele optredens en consumptie nieuwe mensen naar dit gebied trekken. Als de bewoners het voor mekaar hebben gekregen om wettelijke erkenning te krijgen voor hun leefomgeving, duurt het niet lang of de vastgoedindustrie volgt. Zij zijn op het spoor gekomen van deze potentiële winstbron en binnen korte tijd zijn de meeste kunstenaars en galerieën uit het gebied verdwenen door de stijgende huurprijzen. Vandaag de dag zijn er vestigingen van elite zaken zoals Chanel en Hermès terug te vinden. En dit in een gebied dat 30 jaar geleden als vies en verwaarloosd werden gezien!

Wat dit voorbeeld duidelijk maakt, is dat kunstenaars en de daarbij behorende industrie het vermogen hebben de indruk die mensen van een gebied hebben met 180 graden te laten draaien. Het wel of niet aanwezig zijn van kunstenaars maakt op een gegeven moment voor het verdere proces ook niet meer uit. Het 'kwaad' is immers geschied: het gebied heeft een andere imago gekregen of zij er nu nog wonen of niet. De toekomst van de wijk blijft in dit stadium nog onzeker. Wel is het zo, dat in de gevallen waar gentrification voltrok hun

aanwezigheid een grote rol heeft gespeeld en in sommige situaties zelfs noodzakelijk is geweest om de opwaardering van de grond te krijgen. De kans dat het desbetreffende gebied ooit de woonplaats voor hogere sociale klassen wordt, is in iedere geval aanzienlijk gestegen. Het belang van deze groep wordt bevestigd door overheden die hen tot een integraal onderdeel van revitaliseringsbeleid hebben gemaakt.<sup>vi</sup>

## studenten

Studenten kunnen ook betrokken zijn bij gentrification (zie bijvoorbeeld Betancur 2002; Dangschat 1991). Studenten die gaan wonen in armere gebieden omdat zij goedkope woonruimtes zoeken, zijn niet alleen een eerste begin van een verandering in een wijk, maar kunnen ook een stimulans vormen voor toekomstige verbeteringen. Studenten zelf zorgen al voor een verschuiving op sociaal gebied. Zij komen qua opleiding en daarmee samenhangend sociale status beter overheen met toekomstige gentrifiers dan de vroegere bewoners die zij met hun komst gedeeltelijk hebben vervangen. Maar hun aanwezigheid heeft nog meer gevolgen. Deze kan namelijk de perceptie van het gebied door mensen van buitenaf beïnvloeden. De wijk wordt ineens gezien als 'veiliger', 'vertrouwer' of 'hipper', waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor de toetreding van andere groepen. Investeerders zien nieuwe mogelijkheden voor het gebied en huishoudens overwegen het als potentiële woonplaats. Hun aanwezigheid zorgt ervoor dat de stap om in dit gebied te gaan wonen of investeren, wordt verkleind. Dit betekent dat de eerste verandering op sociaal vlak waarmee hun komst samengaat, het begin kan zijn van een veel bredere verschuiving die uit kan monden in een sociaal, economisch en fysiek geëvalueerde wijk.

Studenten kunnen ook nog op een andere manier van betekenis zijn voor gentrification in een wijk. Zij kunnen na hun studie de rol van gentrifier aannemen. Omdat zij al bekend zijn met het gebied en na hun studie een woonruimte nodig hebben, bestaat er de kans dat zij daar zullen blijven wonen en een ander huis zoeken om zich in te vestigen. Dit betekent dat de locatie waar individuen zich voor hun studie vestigen later een andere betekenis voor hen kan krijgen. Wat begon als externe opwaardering wordt in latere fase opgevolgd door interne opwaardering. Ook als zij niet besluiten om er permanent te gaan wonen, gebeurt het dat studenten na hun studie toch nog een tijdje in de studentenwoonruimte blijven, bijvoorbeeld door gebrek aan beter. Dit heeft dan zowel een economische als een sociale opwaardering in de wijk tot gevolg, waardoor deze op weg is om van een lage naar een hogere status te gaan. De fysieke verbetering van de huizen blijft vooralsnog achterwegen. Vanuit het fysieke aspect gezien kan de komst van studenten sowieso een andere invloed op de wijk hebben in vergelijking met de andere twee aspecten. De komst van studenten kan namelijk ook samengaan met een fysieke achteruitgang; een vervolg hiervan of de initiëring hiervan. Om woonruimte voor studenten te creëren, worden woonhuizen immers opgesplitst in meerdere huurkamers waarin veel gevallen zo goed als niet in geïnvesteerd wordt. De intrek van studenten kan zo juist een teken van een devaluatiecyclus zijn. Studenten kunnen met één been in een neergaand proces staan en met het andere in een opwaarts traject. Aan de ene kant dragen zij bij tot verbeteringen in de wijk, die op termijn ook uit kunnen monden in een fysieke vooruitgang, aan de andere kant kunnen zij een slechte invloed hebben op de huizenkwaliteit. Maar wat wel in ogenschouw genomen moet worden, is dat de huizenkwaliteit in een groot gedeelte van de wijken waar gentrification plaatsvindt al vaak niet bijzonder goed is. Dat hier wellicht verslechteringen in op treden is dan minder belangrijk dan dat zij op andere punten voor vooruitgang zorgen. Een tegengestelde ontwikkeling die voorheen niet mogelijk werd geacht, wordt immers voorzichtig afgetrapt.

Kortom studenten kunnen net zoals kunstenaars, hoewel op een verschillende manier, voor een eerste verandering in de doorlopen koers van de wijk zorgen en daardoor de drijfveer zijn voor verdere opwaardering. De eerste stap van een lage naar hogere status is gezet. Hoe groot hun invloed in gentrification is, is moeilijk te zeggen. Sommige gebieden blijven lange tijd echte studentenlocaties; van een verdere opwaardering is in die gebieden dus geen sprake. Op de locaties waar de wijk zich wel verder ontwikkeld, is het niet duidelijk hoe groot hun invloed is geweest op de komst van gentrifiers of op andere betrokkenen bij gentrification. Het feit dat dit nog niet bekend is, betekent echter niet dat daarom bij voorbaat aangenomen moet worden dat dit wel niet zo groot zal zijn geweest. Een eerste erkenning dat zij van invloed kunnen zijn, kan in onderzoek naar dit proces al andere resultaten opleveren. Hoe dan ook, er zal nog meer onderzoek naar gedaan moeten worden om hun precieze aandeel in het proces vast te stellen (zie bijvoorbeeld D. Smith 2002).

In principe kunnen vele, wellicht nu nog niet geïdentificeerde groepen, een gelijkwaardige rol vervullen. Dit hoeft niet beperkt te blijven tot kunstenaars en studenten. Zo zijn bijvoorbeeld ook 'marginale gentrifiers' (Rose 1984) genoemd als een belangrijke schakel in het proces. Zij doen denken aan de rol die studenten spelen: zij zijn ook niet welgesteld, maar hebben wel een hogere opleiding dan de eerdere bewoners en zorgen daardoor voor een eerste sociale opwaardering. Dit kan een signaal zijn voor een verdere omslag in het gebied. Deze groepen zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de wijk in de zin dat zij voor een eerste ommekeer zorgen. Je moet bedenken dat deze wijken óf verzeild zijn geraakt in een negatieve spiraal waarbij afwaardering, verval en verwaarlozing alleen maar doorzetten óf al jarenlang in een stabiele toestand verkeren. In beide gevallen is de komst van groepen die niet bij deze ontwikkeling passen en daarmee niet in deze wijk passen een potentieel belangrijke gebeurtenis. Neem het geval van een wijk die door verval en verwaarlozing getroffen is. Mensen die een hogere sociale status hebben dan de huidige bewoners kiezen erin dit geval voor om in een wijk te gaan wonen waar mensen tot dan toe alleen maar uit weggetrokken als zij die mogelijkheid hadden. De besproken groepen zijn ook niet vrij van beperkingen wat betreft hun financiële positie, maar hebben altijd nog meer mogelijkheden dan de huidige bewoners (hun sociale status is immers hoger). Toch nemen zij de beslissing om zich in die wijk te vestigen. Waar deze ommekeer toe leidt, is natuurlijk



niet bij voorbaat te zeggen. Of zij dus ook echt voor een verdere positieve ontwikkeling zorgt of dat hier het spoor doodloopt, is afhankelijk van vele andere actoren en factoren. Gentrification blijft een zeer plaatsspecifiek proces. Het volgt op de ene locatie een ander traject dan op een andere locatie. Verschillende groepen, waar gentrifiers er een van zijn, kunnen het voortouw nemen in een verdere opwaardering. Dit betekent dat de aanwezigheid van een bepaalde groep in de ene wijk een andere invloed kan hebben op een verdere ontwikkeling dan in een andere wijk.

**media** Publiciteit over de 'bohémien sferen' in een 'net ontdekt' gebied en aandacht voor *de* nieuwe hippe locatie met aparte winkeltjes en leuke restaurantjes in tijdschriften en kranten geven een flinke duw aan het imago van een gebied. Als je bedenkt dat het hier om gebieden gaat die de meeste mensen al jaren min of meer links lieten liggen, is deze positieve aandacht niet onbelangrijk. Massamedia benadrukken op deze manier de culturele waarde van het gebied en zorgen ervoor dat mensen het met andere ogen gaan bekijken. Deze publiciteit kan daarmee als een kruiswagen dienen, waardoor mensen met gelijke ideeën en levensstijlen naar deze gebieden toetrekken. Denk maar aan locaties als Greenwich en SoHo die over heel de wereld bekend staan om hun kunstzinnige en alternatieve levensomgeving. Media zijn hier mede verantwoordelijk voor. Kunstenaars zijn in grote delen van deze gebieden immers allang niet meer terug te vinden. Nog een goed voorbeeld is de wijk Notting Hill. De gelijknamige film heeft het imago van deze wijk vastgesteld en daarmee invloed op het gentrification proces dat ook hiervoor al aan de gang was in de wijk.

Al deze aandacht en nieuwe belangstelling zal ook niet zonder economisch gevolgen komen. Deze media creëren als het ware nieuwe vraag voor een gebied en zoals de wetten van de economie duidelijk maken, heeft dit gevolgen voor de prijzen. Media vervullen als het ware exact die rol in het proces die makelaars zelf ook graag proberen te vervullen: zij richten positieve aandacht op het gebied. Precies wat de vastgoedindustrie nodig heeft om het gebied op te waarderen. Zij kunnen onbewust dan ook een grote hulp voor hen zijn.

**commerciële etablissementen** Het stukje hierboven geeft meteen al aan hoe de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen zoals aparte winkeltjes, cafés of restaurants bij kunnen dragen aan de opwaardering van een gebied. Kenmerken van deze bebouwde omgeving trekken bepaalde groepen naar een wijk toe, waardoor zij van invloed is geweest op het totstandkomen van een sociale en wellicht ook economische opwaardering (zie bijvoorbeeld Smith 1996 over zijn eigen ervaringen in Edinburgh en Cleveland). Volgens Beauregard (1986) werken commerciële veranderingen en residentiële verbeteringen zij aan zij: de aankoop en rehabilitatie van oude commerciële etablissementen stimuleert residentiële gentrification en deze residentiële gentrification heeft vervolgens weer een positieve invloed op commerciële vernieuwingen. Behalve dat de bebouwde omgeving op deze manier bepaalde groepen naar een gebied toe kan leiden, is zij ook zelf het onderwerp van verbeteringen, doordat bedrijven in de gebouwen investeren, waardoor de fysieke kwaliteit van de panden verbeterd wordt. Als dit doorzet naar meerdere panden, kan dit ook economische gevolgen voor de huizenmarkt in het gebied hebben. Op drie vlakken werken zij zo mee aan dit proces en zijn ze er zelf ook onderdeel van.

**kantoren** Sociale opwaardering van een wijk kan ook plaatsvinden doordat zich in voormalige woonhuizen allerlei kantoren vestigen, die hoogwaardige diensten verlenen en daardoor een zekere sociale status met zich meedragen. Denk aan een straat waar goud en zilverkleurige plaatjes gegraveerd met beroepen zoals notaris, advocaat of tandarts de gevels van de voormalige woonhuizen sieren. Het zijn nu niet de nieuwe bewoners die voor de klassenverschuiving zorgen, maar de professionals met hun kantoren. Dit is een mogelijk traject van gentrification dat veelal niet in de literatuur vermeld wordt, ondanks de klassenverschuiving die dit verschijnsel met zich mee brengt en de duidelijke fysieke en economische opwaardering die ermee samen kunnen gaan. Deze professionals zouden net zo goed als bewoner betrokken kunnen zijn bij gentrification: zij onderscheiden zich qua sociale klasse immers niet van de 'gentrifiers'. Of zij zich nu dus in deze huizen vestigen om te werken of om te wonen, maakt voor de sociale opwaardering van de wijk geen verschil. Op fysiek en economisch vlak heeft hun komst ook hetzelfde gevolg. Zij zorgen dus net zo goed voor een verschuiving in het gebied van lage naar hogere status.

## 2.5.3

### economische dimensie

Het is maar een kleine stap om van sociale opwaardering te komen tot economische opwaardering. De middenklasse die zo'n prominente rol speelt in gentrification, heeft natuurlijk ook de beschikking over de economische middelen die bij deze positie horen. Dit betekent dat er ook op economisch gebied de nodige veranderingen plaatsvinden in de desbetreffende wijk. De wijken waar gentrification plaatsvindt bevinden zich per definitie onderaan de economische ladder en de komst van deze hogere inkomensgroepen zorgt dan ook voor een aanzienlijke verschuiving in economische samenstelling van de wijk.

Dit is niet de enige economische ontwikkeling waar een wijk die gentrification ondergaat mee te maken krijgt. De stijgende lijn die zich in de financiële positie van de nieuwe bewoners voordoet, is nauw verbonden met een andere economische opwaardering namelijk ten aanzien van de grond- en huizenmarkt (Smith 1987b). Deze ondergaat significante prijsstijgingen. Al lijkt dit een logisch gevolg van de eerder genoemde fysieke verbeteringen in de bebouwde omgeving en dit het ook is tot op zekere hoogte, spelen er ook andere elementen mee die betrekking hebben op de algehele herwaardering van het gebied. Ook bij goed onderhouden arbeiderswoningen, waar niet veel aan te verbeteren viel en die door gentrification soms niet meer dan oppervlakkige veranderingen hebben doormaakt, vinden grote prijsstijgingen plaats. Zelfs huizen waar niet opnieuw in is geïnvesteerd en dus nog in dezelfde staat verkeren als voor de initiëring van gentrification, kunnen sterk in prijs stijgen, aangedreven door de verdere transformaties in de wijk. Dit kan goed verduidelijkt worden aan de hand van de prijsontwikkeling die een vijf etage tellend gebouw gelegen in The Lower East Side in New York onderging tussen 1976 en 1981 (Gottlieb 1982 in Smith 1996). In 1976 werd het nog verkocht voor \$5,706 door de huiseigenaar die er simpelweg vanaf wilde. Vier jaar later was het al \$40,000 waard om nog verder te stijgen tot \$130,000 achttien maanden later om vervolgens in September 1981 uit te komen op een verkoopprijs van \$202,600, zonder dat daar enige renovatie aan te pas was gekomen! Revaluaties in de totale stedelijke woningmarkt kunnen ook bij deze prijsstijgingen betrokken zijn en daardoor een rol in gentrification spelen. Een algehele opwaartse prijsdruk zal de economisch samenstelling van wijken ongetwijfeld beïnvloeden en daarmee gentrification kunnen versnellen.

Huurprijzen blijven niet verschoond van deze economische revaluatie en kunnen immense prijsstijgingen ondergaan. Door deze explosieve groei in huren is het voor de oorspronkelijke bewoners financieel niet meer haalbaar om in hun woning of zelfs in hun wijk te blijven wonen en worden zij dus uit hun woonomgeving verdreven. Zij moeten plaatsmaken voor mensen die samen met de betrokken instanties jaren lang geen interesse toonden in dit gebied. Het proces gentrification heeft dan ook voor velen een wrange bijmaak. Al de verbeteringen die zij teweeg brengt, komen niet kosteloos. De eerdere bewoners betalen een hoge prijs. Dit is de keerzijde van dit vernieuwingsproces. Maar gentrification heeft niet voor alle oorspronkelijke bewoners negatieve gevolgen. Voor hen die een eigen huis bezitten, zitten er ook positieve kanten aan de prijsstijgingen. Zij kunnen hun huis nu immers duur verkopen en daarmee aardig wat geld verdienen.

De economische ontwikkelingen in een wijk getroffen door gentrification betreffen dus zowel de samenstelling van de wijk als de huizen- en grondmarkt. Deze twee zijn logischerwijs onderling verbonden alsmede gerelateerd aan de twee eerder besproken veranderingen op sociaal en fysiek vlak. Opwaarderingen op deze drie vlakken zijn kenmerkend voor gentrification en integraal aan elkaar verbonden. Het is niet een kwestie van het een veroorzaakt het ander: allen beïnvloeden ze elkaar en gentrification is dan ook te beschouwen als een proces waarbij de wisselwerking tussen de ontwikkelingen op deze drie dimensies zorgt voor een totale opwaardering van de wijk. De komst van nieuwe bewoners kan zorgen voor fysieke verbeteringen aan de huizen, maar omgekeerd kan het ook. Deze fysieke verbeteringen kunnen voor een economische opleving in de huizenmarkt zorgen, maar dit kan deze op zijn beurt ook weer veroorzaken. Duurdere woningen trekken hogere inkomensgroepen aan, maar de aanwezigheid van deze groepen kan de bouw daarvan ook weer stimuleren. Zoals u ziet, is het één groot geheel, waarbij in verschillende omstandigheden en op verschillende momenten in het proces de causale relaties verschuiven. De ontwikkelingen van de drie dimensies waaruit gentrification bestaat, moeten dus en kunnen veelal niet strikt gescheiden worden. Ze moeten als verschillende kanten van hetzelfde proces gezien worden.

Deze economische dimensie is wat dit proces voor vele zakelijke instanties aantrekkelijk maakt. Zij zullen gentrification dan ook op allerlei manieren proberen te stimuleren. Makelaars en speculanten zijn twee groepen die veel invloed op deze dimensie uit kunnen oefenen. Hun handelingen kunnen het gevolg zijn van bepaalde kenmerken die in deze wijken zijn aangetroffen, zoals het bestaan van een 'rent gap' of een 'value gap'. Deze kenmerken zouden dan de onderliggende reden vormen van de daaropvolgende opwaarderingen van de wijk. Wat deze termen inhouden, hoe zij betrokken kunnen zijn bij gentrification en wat de rol van de genoemde actoren is, zal in het komende gedeelte aan bod komen, te beginnen met de makelaars.

**makelaars** Makelaars kunnen zeer actief bij gentrification betrokken zijn en wat dat betreft bij de algehele ontwikkeling van een wijk. Het is bekend dat zij in sommige situaties een voorgaand traject aan gentrification, afwaardering en verval, helpen bespoedigen. Een manier waarop zij dit doen is door de praktijk van 'blockbusting'. Door tijdens de devaluatiecyclus huizen voordelig op te kopen en vervolgens duur te verkopen aan lage inkomensgezinnen met een andere etniciteit dan de aanwezige bewoners stimuleren zij via twee wegen verder verval. Door de discriminatie van de huizenmarkt heeft de komst van deze etnische minderheden negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de wijk. Ten tweede zorgt de financiële positie van deze nieuwe bewoners ervoor dat zij, zeker na de grote investering in het kopen van het huis, niet over de middelen beschikken om regelmatig reparaties en opknapbeurten uit te voeren. Makelaars bereiken zo twee dingen. Ten eerste hebben ze het voor mekaar gekregen om in deze devaluatiecyclus nog winst te maken. En ten tweede helpen ze de voortgang van het neergaande traject, wat in de toekomst tot grote winstmogelijkheden kan leiden. Als dit traject doorzet, kunnen de makelaars immers tegen bodemprijzen in het bezit komen van deze huizen en hier nadat zij de herinvesteringscyclus in gang zetten, grote winsten mee maken. Makelaars vervullen in deze situaties dus veel meer dan alleen de beperkte functie van makelaar. Zij gaan strategisch te werk om de wijk die ontwikkelingen door te maken die voor hen de grootste winstmogelijkheden biedt. Het onderliggende motief van de bespoediging van verval, zijn immers de toekomstige mogelijkheden die hen dit biedt, zoals de aanhef van gentrification en daarmee hoge huizenprijzen.

Op dit proces gaan zij dan ook niet achterover geleund zitten wachten. Via allerlei wegen proberen zij de aanhef en vervolgens voortgang van gentrification te stimuleren. Zo leiden makelaars in hun ogen geschikte kandidaten voor de toekomstige opwaardering van de wijk, naar de spotgoedkope, maar architectonisch interessante huizen. Behalve hogere klasse huishoudens die geïnteresseerd zijn in doe-het-zelf renovaties kunnen dat ook kunstenaars zijn, die de aandacht op de wijk vestigen en deze cachet geven. Hiervoor hanteren zij niet alleen een persoonlijke benadering, maar ook via advertenties in tijdschriften en kranten waarin zij vervallen panden en criminele wijken aanprijzen met verbloemde termen en mooie omschrijvingen, proberen zij het imago van het gebied te verbeteren. Dit moet mensen naar het gebied toe lokken en tevens de prijs van de grond? en huizenmarkt opdrijven. Aan de andere kant nemen zij contact op met huiseigenaren en verleiden deze tot de verkoop van hun huis, wijzend op de achteruitgang van de wijk. In sommige omstandigheden grijpen zij zelfs middelen aan die grenzen aan de illegaliteit door bewoners direct of indirect te bedreigen en bang te maken. Makelaars kopen ook zelf huizen op om ze vervolgens te renoveren en zo duur te verkopen aan de hogere inkomensgroepen of ze aan te houden tot de prijzen gestegen zijn.

Kortom de betrokkenheid van makelaars kan door heel het proces heenlopen en als het ware fungeren als olie die alle betrokken elementen soepeler in elkaar laat passen en voorbewegen. Zij kan de initiator vormen van dit proces, de voortgang bespoedigen, zelf betrokken zijn bij renovaties, de huizenprijzen opdrijven en wellicht nog veel meer. Hoe vrij zij zich in de markt kunnen bewegen en welke praktijken als toelaatbaar worden gezien, kan de rol van makelaars in gentrification alsmede de middelen die zij toe zullen passen om dit proces te bespoedigen per locatie doen verschillen.

**speculanten** Gentrification is een proces met grote winstmogelijkheden. Speculanten zullen dan ook niet achterwegen blijven. Speculatie in onroerende goederen is een vaak voorkomende activiteit in dit proces en is tevens een zeer gevoelige indicator voor de soort verandering die in een wijk aan de gang is (Marcuse 1986). Speculanten net zoals andere actoren in de vastgoedindustrie proberen te voorspellen wat erin de huizenmarkt gebeurt om hier vervolgens op te reageren. Een revaluatie staat immers gelijk aan de mogelijkheid tot het maken van winst. Hun handelingen weerspiegelen als het ware hun verwachtingen over de toekomst van de desbetreffende wijk.

Speculanten kunnen een tweevoudige rol in gentrification spelen. Ten eerste verhitten zij de huizenmarkt door huizen voor lage prijzen op te kopen en deze vervolgens binnen korte tijd voor een hogere prijs weer op de markt te brengen. Vaak is er niets aan deze huizen gedaan en proberen zij geld te verdienen door van de stijgende lijn in de huizenmarkt gebruik te maken of deze met dit koopgedrag zelf te veroorzaken of bevorderen. De prijs wordt op deze manier opgedreven en dit kan voor een versnelling van gentrification zorgen. Sommige speculanten dragen nog directer aan gentrification bij doordat zij deze huizen kopen met als doel verkoop aan hogere inkomensgroepen *buiten* de wijk om zo nieuwe mensen naar het gebied toe te lokken. Tot op zekere hoogte zullen het altijd alleen huishoudens van buiten de wijk zijn die de hogere prijzen kunnen betalen, maar door dit als onderdeel van hun strategie te maken, proberen zij direct gentrification te bespoedigen.

Ten tweede kunnen zij een potentiële barrière in dit proces verwijderen of verminderen. Speculanten kopen onopvallend één voor één huizen op en vervangen hiermee stilletjes aan de lokale bevolking. Als het duidelijk wordt wat er aan de hand is in de wijk, is het voor de lokale bevolking te laat om er actie tegen te ondernemen. Wat hierna met deze huizen gebeurt, wordt vaak de zaak van andere partijen zoals makelaars en dergelijke. Dit is een strategie waarmee zij onopvallend een belangrijke rol in gentrification kunnen vervullen. Ze nemen immers een struikelblok weg uit dit proces, namelijk de lokale bevolking. Dit is de tweede weg waarlangs zij indirect meewerken aan de sociale opwaardering en tevens de mogelijkheden van de economische opwaardering in de huizenprijzen uitbreiden. Via beide wegen kunnen zij gentrification in een versnelling brengen.



**ligging** Naast de verschillende actoren en zakelijke elementen die de ontwikkeling van een wijk kunnen beïnvloeden, is er ook voor de ligging van de wijk een rol weggelegd. Een gunstige ligging komt in de literatuur regelmatig naar boven als een van de redenen waarom die wijk het onderwerp van gentrification is geworden (zie bijvoorbeeld Betancur 2002; Bridge 2002; Engels 1999). De nabijheid van het zakelijk centrum, toegang tot bepaalde aantrekkelijke voorzieningen zoals parken, musea, de waterkant (Ley 1986) en de economisch goede status van omringende wijken worden aangehaald. Er is niet een dimensie aan te wijzen waarop het element ligging uitsluitend invloed uitoefent, omdat dit per liggingkenmerk, per locatie en per betrokken groepen kan verschillen. Desondanks is zij bij de economische dimensie geplaatst, omdat de vaak vermelde nabijheid tot het centrum, die hieronder besproken zal worden, bij deze dimensie betrokken is.

Er bestaat een algemene tendens in de literatuur dat gentrification plaats zou vinden in de binnenstad in wijken die niet ver verwijderd zijn van het centrum van een stad (Badcock 2001; Schaffer en Smith 1986; Smith 1996; van Weesup 1994; Zukin 1987). Day en Walmsley (1981) waarschuwen dat het een te eenvoudige voorstelling van zaken is om dit proces toe te schrijven aan heel de binnenstad: gentrification is volgens hen ruimtelijk erg selectief. Er bestaat een groot verschil in het grondgebruik en de kwaliteit van de panden in deze binnenstad, waardoor zij onmogelijk als een homogeen geheel gezien kan worden. Binnenstad en nabijheid zijn bovendien ook geen termen met een vaststaande inhoud die elke onderzoeker op dezelfde wijze hanteert. Auteurs kunnen en moeten zelf invulling geven aan deze begrippen, waardoor er variaties kunnen ontstaan in de daadwerkelijke omvang van het desbetreffende gebied. Als centrale locaties worden bijvoorbeeld ook gebieden aangeduid die een aparte gemeente vormen binnen de stad. De afstand tot het centrum is hier beduidend groter. Maar ook in deze stedelijke gemeenten, die dus niet tot het centrum behoren, is gentrification aangetroffen (zie bijvoorbeeld Atkinson 2000b). Zo ook in buitenwijken (Gonen 2002) en zelfs op het platteland (Bridge 2002; Lees 1996; Smith D.P 2002).

Een van de voordelen van een centrale ligging van een wijk zou de nabijheid tot het zakelijk centrum zijn (Ley 1986; zie ook Slater 2002 voor een algemene bespreking). Hier zijn met de opkomst van de dienstensector in vele steden kantoren terug te vinden die het centrum overgenomen hebben van de industriële functies. Een woonlocatie in de nabijheid van deze kantoren biedt grote voordelen voor haar werknemers, die nu minder tijd en geld kwijt zijn aan het op? en neerreizen tussen woon? en werkplek. De ligging van een wijk kan zo van invloed zijn op de sociale groepen waarop zij een aantrekkingskracht uitoefent en daarmee ook op de sociale samenstelling van die wijk: de personen die werkzaam zijn in dit centrum zien immers de voordelen van die locatie in en zullen er aandacht voor hebben.

Omringende wijken kunnen ook van belang zijn voor de ontwikkeling van een wijk. Zo is er volgens Lees (1996) geen twijfel over mogelijk dat gentrification in aangrenzende gebieden van invloed kan zijn op de opwaartse ontwikkeling in andere wijken. Het proces wordt ook vaak afgebeeld als een golf die zich over een steeds groter gebied verspreidt, van de ene wijk richting de volgende trekkend. Er wordt zelfs gesproken over de snelheid waarmee de grens van gentrification zich verschuift (Smith 1996). Als het proces zich op deze wijze ontwikkelt, is activiteit van gentrification in aangrenzende gebieden van groot belang voor een wijk. Van daaruit kan het immers de wijk als het ware 'binnentrekken'. Dit heeft dus met meer dan alleen sociale opwaardering te maken en heeft betrekking op alle vlakken.

Een hoge economische status van omringende wijken kan ook een positief effect hebben op het ontstaan van gentrification. Een traject waarbij zakelijke actoren een grote rol vervullen, zal daar beginnen waar het financiële risico het laagst is; economisch belangen staan immers op het spel. Het grensgebied tussen een wijk waar al hogere inkomens gevestigd zijn en een gebied dat als potentiële kandidaat voor gentrification te boek staat, vormt een veilig startpunt van waaruit dieper het gebied ingetrokken kan worden. Voor privé personen kan dit ook de stap verkleinen om in de wijk te gaan wonen. De nabijheid van zogenaamde 'goede' buurten kan zo een stimulans vormen voor de gentrification van een wijk. Maar het werkt ook de andere kant op: zeer verwaarloosde gebieden in de omgeving kunnen huishoudens en zakelijke actoren op afstand houden.

De ligging van een wijk kan kortom op veel manieren van invloed zijn op de actoren die betrokken zijn bij gentrification en daarmee ook op het proces zelf. De genoemde liggingkenmerken zijn niet uitputtend, maar een selectie van de mogelijke kenmerken die bij dit proces spelen. Zo zijn niet genoemd, maar wellicht wel van belang, de aanwezigheid van een stedelijk vernieuwingsproject in de omgeving welke risicoreducerend kan werken, de nabijheid van bepaald natuurschoon zoals parken, zee en bossen of de nabijheid van universiteiten, scholen of bijvoorbeeld kerken. Ook speelt ligging in de theorie van de rentgap, die hierna besproken wordt, een rol. Ligging blijft een zeer algemene term: de ligging van een wijk kan ten opzichte van elke denkbare voorziening, locatie, wijk of andere element uitgedrukt worden. Het is maar net waar bij de onderzoeker de aandacht op valt, dat bepaald welk liggingkenmerk meegenomen wordt.

**rent gap** Makelaars en speculanten proberen door actief deel te nemen aan gentrification de vruchten te plukken van de opwaartse ontwikkeling van de wijk. Zij gaan niet zomaar in elke wijk te werk, maar handelen vanuit de gedachte dat deze wijk winstmogelijkheden heeft. Deze winstmogelijkheden kunnen ontstaan doordat de wijk een 'rent gap' vertoont en dit zou dan de werkelijke oorzaak van het ontstaan van de opwaarderingen zijn.

Neil Smith is de grondlegger van deze theorie. In alle wijken waar gentrification plaatsvindt, zou er sprake zijn van een verschil tussen de verkregen grondwaarde onder de huidige aanwending van de grond en de potentiële grondwaarde bij het beste alternatieve gebruik. Dit is de zogenaamde 'rent gap' of vrij vertaald het grondwaarde dal. Deze theorie berust op de veronderstelling van een neerwaartse grondwaarde gradiënt: de grond in het centrum van de stad is het meest waardevol en vormt daarmee de top van een grafiek van waaruit de grondwaarde alleen maar daalt. Des te verder verwijderd van het centrum des te lager de waarde van de grond. In de loop der tijd is erin de nabijheid van het centrum een dal in deze vloeiend neergaande lijn ontstaan, doordat investeringen zich gingen verplaatsen naar de voordelige grond van de buitenwijken van de stad. De verkregen grondwaarde is onder de potentiële grondwaarde komen te liggen<sup>vii</sup> waardoor er een mogelijkheid tot het maken van winst is ontstaan. Dit is volgens Smith de drijfveer achter gentrification: de prijs van de grond komt niet langer overeen met de gunstige ligging van de wijk.

Deze theorie zegt overigens niet dat wijken dicht bij het centrum en in een grotere staat van verval, oftewel met een grotere rent gap, ook eerder geneigd zijn tot gentrification dan wijken met een kleinere rent gap. Teveel zaken zijn betrokken bij gentrification om dit verband te kunnen leggen (Smith 1996). Smith erkent dat deze theorie maar een gedeeltelijke verklaring is waarom de ene wijk wel gentrification ondergaat en de andere niet, omdat de aanwezigheid van een rent gap volgens hem wel noodzakelijk, maar niet voldoende is om tot gentrification te leiden.

**value gap** Hieraan gerelateerd is de theorie van de 'value gap' oftewel waarde kloof, die door Hamnett en Randolph is opgezet. De waarde kloof is het verschil tussen de leegstaande waarde van een huis en de verhuurde investeringswaarde. De eerste waarde staat gelijk aan verkoopprijs van de woning, de tweede wordt verkregen door de huuropbrengsten over alle toekomstige jaren te verdisconteren naar nu (Clark 1991). Normaal gesproken zijn deze twee waarden ongeveer gelijk, maar door beleidsmaatregelen die huiseigenaarschap ten koste van huren promoten of door stijgende woningprijzen kan er een kloof tussen beiden ontstaan. Als dit verschil groot genoeg is, bestaat er een mogelijkheid tot het maken van winst door het pand te verkopen. Dit zou het mechanisme zijn waardoor huizen van huur? naar koopstatus gaan en daarmee de grondslag voor gentrification vormen.

Gentrification hoeft echter niet altijd samen te gaan met een eigendomsverschuiving van huren naar kopen (zie bijvoorbeeld Badcock 2001), waardoor het wel of niet bestaan van een 'value gap' in deze situaties niet van invloed is op economische opwaardering. Bovendien behoort een eigendomsverschuiving niet alleen toe aan gebieden die gentrification ondergaan: ook wijken waar dit opwaarderingproces niet aanwezig is, kunnen gelijktijdig hetzelfde proces van huren naar kopen doormaken (DeGiovanni en Paulson 1984).

## 2.5.4

### verschuivingen op andere dimensies dan sociaal, economisch en fysiek

Gentrification beslaat heel het traject dat doorlopen wordt om van het beginstadium van lage status te komen tot het eindstadium, namelijk een 'gegentrifidee' wijk met een hogere economische, sociale en fysieke positie. Tot nu toe hebben we alleen gekeken hoe veranderingen op sociaal, economisch en fysiek vlak bij kunnen dragen aan een eerste doorbreking van de voorgaande ontwikkeling van de wijk. We hebben als het ware impliciet aangenomen dat een verandering op een van deze drie punten altijd het beginpunt van gentrification markeert. Op zich is het voor te stellen dat ook veranderingen op andere terreinen dan sociaal, economisch of fysiek een rol in gentrification kunnen spelen. Verschuivingen op bepaalde vlakken die afwijken van het normale traject van de wijk en daardoor gezien kunnen worden als een eerste teken van verandering in de ontwikkeling van de wijk, zouden een beginfase van gentrification kunnen zijn. Deze paragraaf gaat over deze andere aspecten.

Een etnische verschuiving in een wijk is een voorbeeld van een potentieel belangrijke verandering voor gentrification. Het is in sommige gevallen in te denken dat de komst van blanke bewoners in een gebied waar voornamelijk mensen met een donkere huidskleur leven het gebied toegankelijker maakt voor blanke gentrifiers. Als hierdoor gentrifiers zich nu ineens wel in deze wijk willen vestigen, is de etnische verschuiving het begin geweest van een ommekeer in de ontwikkeling van de wijk. Hun komst is dan immers doorslaggevend geweest voor het starten van de opwaardering. Hoewel zij dus zelf niet voor een verbetering zorgden op een van de drie vlakken, zijn zij

hier indirect toch bij betrokken geweest en daarmee zouden zij als onderdeel van het proces gezien kunnen worden. Dit is natuurlijk een hypothetisch geval bedoeld om duidelijk te maken hoe verschuivingen op andere vlakken ook deel van gentrification zouden kunnen worden.

Er zijn nog meer van dit soort aspecten te bedenken, zoals een demografische verschuiving. Toch worden zij niet genoemd als een van de vlakken waarop een ommekeer op gentrification wijst en worden zij vervolgens ook niet besproken als actoren betrokken bij gentrification. Deze zijn beperkt tot die vlakken die direct met een opwaardering te maken hebben oftewel sociaal, economisch en fysiek. Ondanks dat het net gegeven voorbeeld toont dat zij in principe wel belangrijk voor dit proces kunnen zijn. Dit is een bewuste keuze. Er zit namelijk een groot verschil in het interpreteren van veranderingen op sociaal, economisch of fysiek vlak en het interpreteren van veranderingen op een van deze andere vlakken. Neem het voorbeeld van een demografische verandering. Een demografische verschuiving *alleen* zegt niets over de ontwikkeling van een wijk. Dit kan zowel een symptoom van een neerwaartse als van een opwaartse trend zijn. Het is dus alleen een teken van *verandering* in het gebied. Welke kant het op zal gaan, wordt bepaald door andere kenmerken dan de demografische positie van de nieuwe inwoners. Dit wordt duidelijk aan de hand van het volgende voorbeeld.

Steeds meer jonge gezinnen gaan in een buurt wonen waar al jaren het gros van de bewoners bestaat uit ouderen. Deze buurtbewoners op hogere leeftijd nemen samen de zorg op zich voor de kwaliteit van hun eigen woning en de omgeving, zodat de wijk goed onderhouden blijft. De wijk maakt hierdoor al jaren een stabiele trend door en de bewoners zorgen er zo samen voor dat dit zo blijft. De komst van deze jonge gezinnen kan gezien worden als een teken van hernieuwde belangstelling voor dit gebied door mensen van buitenaf. Huishoudens die hiervoor geen interesse toonden in dit gebied, besluiten nu om er te gaan wonen. De nieuwe bewoners brengen meer levendigheid in de wijk en kunnen de economische basis verhogen doordat zij in de periode van het leven zitten, waarop ze nog werken. Ze passen qua demografische status beter bij de gentrifiers dan de eerdere bewoners, waardoor hun aanwezigheid drempelverlagend kan werken en wellicht eerder de aandacht naar dit gebied toe zal trekken. Hierdoor kan het mogelijk zijn dat zij een eerste begin vormen van een transformatie in de wijk, die onder andere kan resulteren in een middelhoge status. In dat geval zijn zij dus onderdeel van gentrification: zij vormen de eerste stap op weg naar een hogere status. Zij zorgen wellicht zelf nog niet voor een daadwerkelijke statusverandering, maar maken het bijvoorbeeld voor toekomstige gentrifiers toegankelijker of aantrekkelijker, waardoor zij indirect een bijdrage aan deze opwaardering leveren.

Dit is het eerste denkbaar scenario. Wat op het eerste gezicht niet zo opvalt bij dit verhaaltje, is dat hier allerlei veronderstellingen aan ten grondslag liggen ten aanzien van andere aspecten dan de demografische. De onderliggende gedachte is namelijk dat zij op sociaal, economisch en fysiek vlak ten minste niet onderdoen voor de eerdere bewoners. Is dit niet zo, dan is er ook een ander scenario denkbaar. Jonge gezinnen, die op zoek zijn naar goedkope woonruimte gaan noodgedwongen in deze buurt wonen. Ze hebben een andere instelling dan de zittende bewoners die allemaal zorgvuldig hun tuintjes en stoepen bijhouden en waarde hechten aan de uitstraling van hun buurt. De nieuwe bewoners gaan hier niet in mee en kijken niet om naar hun huis of de rest van de omgeving en zorgen daardoor voor een fysieke achteruitgang van de buurt. Hun komst brengt geen levendigheid, maar overlast en hun economische positie ligt ver achterop bij de oudere bewoners, doordat zij met een al klein salaris ook nog de kinderen moeten onderhouden. De oudere bewoners beginnen zich af te vragen waar het naar toe gaat met hun vroeger 'zo nette' buurt.

Dit zijn natuurlijk maar voorbeelden waarbij twee meer extreme kanten van een mogelijk traject zijn belicht, maar zij geven wel aan dat demografische veranderingen alleen niets zeggen over de weg die de wijk zal in slaan. De onderliggende economische of sociale positie van de nieuwe bewoners, samen met het effect dat zij op de fysieke omgeving hebben, zal uiteindelijk bepalen of hun komst een teken van een opwaartse of neergaande ontwikkeling is. De fysieke omgeving is dus ook van belang. Als de nieuwe bewoners, die op sociaal of economisch gebied al dan niet verschillen van de oude bewoners, weer tijd en/of geld steken in hun huis en de omgeving, is dit ook een eerste teken van een afwijkende positieve ontwikkeling van een wijk. Uit alleen demografische kenmerken is dus niet af te leiden wat het effect van hun komst voor de wijk zal zijn. Dit is niet alleen zo bij demografische aspecten maar bij alle andere aspecten dan de drie bovengenoemde. Zo dus ook in het eerder gegeven voorbeeld, waar de komst van blanke bewoners bijdroeg aan een opwaardering. Er werd onbewust van uitgegaan dat zij niet voor verslechtingen zorgden op sociaal, economisch of fysiek vlak. Dan zou hun komst immers deel uit maken van een verdere neergaande spiraal. Ook al zou in dit geval hun aanwezigheid indirect toch nog een positieve invloed op gentrification hebben, zijn zij in principe geen onderdeel van gentrification. Zij horen immers nog bij het voorgaande devaluerende traject. De interpretatie van deze aspecten berust dus uiteindelijk op de bovengenoemde drie. Dit betekent niet dat dit en soortgelijke aspecten (bijvoorbeeld etniciteit, cultuur) niet van belang zouden kunnen zijn voor gentrification, alleen dat zij altijd in samenhang met de sociale, economische en fysieke dimensie onderzocht dienen te worden. Vandaar dat ervoor gekozen is om veranderingen op deze vlakken niet direct bij gentrification te betrekken.



De scheiding die hierboven in het net gegeven voorbeeldje is aangebracht tussen groepen die tot gentrification behoren en groepen die nog onderdeel zijn van het 'voorgaande' traject, moet overigens niet te strikt worden genomen. De vraag of zij nu wel of niet tot het proces behoren is van ondergeschikt belang aan de vraag wat hun invloed kan zijn op het hele proces. Een strikte scheiding, waarbij de ene groep op bepaalde gronden wel tot gentrification gerekend wordt en de andere niet, heeft geen nut en is de wetenschap ook niet bij gebaat.

In veel steden en landen wordt onderzoek gedaan naar gentrification: interviews worden afgenomen, databronnen geanalyseerd, straten aan inspecties onderworpen om zo meer over dit verschijnsel te weten te komen. Al deze onderzoekers moeten eerst bepalen op grond waarvan zij een proces aanduiden als gentrification: zij drukken deze eerst uit in termen die meetbaar zijn in een onderzoek. Niet iedereen gebruikt hiervoor dezelfde variabelen of dezelfde methode; niet iedereen meet gentrification op dezelfde manier. Hierover gaat het volgende hoofdstuk, zij het vanuit een andere invalshoek. In hoofdstuk 2 zijn alle elementen waaruit het verschijnsel bestaat op een rijtje gezet. Hoofdstuk 3 zal nu per element onderzoeken of zij in onderzoek wordt gebruikt om gentrification te lokaliseren, zo ja op welke manier.

# 3

## hoe wordt gentrification gemeten?

Het meten van gentrification gebeurt niet door iedere onderzoeker op dezelfde wijze. Niet alle kenmerken die zojuist in hoofdstuk 2 genoemd zijn, worden ook toegepast in empirisch onderzoek. Onderzoekers zijn niet alleen gebonden aan de beschikbaarheid van gegevens op grond waarvan zij gentrification kunnen lokaliseren, ook hebben ze theoretische voorkeuren voor het gebruik van bepaalde variabelen boven anderen. Hoe gentrification gemeten wordt, door middel van welke variabelen en op grond waarvan hiervoor gekozen is, is nu de vraag. Eén voor één worden de kenmerken van gentrification zoals vermeld in hoofdstuk 2 doorgenomen om te zien of, en zo ja, hoe zij in empirisch onderzoek gebruikt worden bij de lokalisatie van gentrification.

### 3.1 proces

Dat gentrification een proces is en ook als zodanig gemeten wordt, komt tot uitdrukking in het gebruik van groeicijfers in plaats van standcijfers in onderzoeken naar dit verschijnsel. Een positieve verandering in de grootte van elke variabele moet de onderzoeker leiden naar de wijken waar gentrification plaatsvindt: een stijging in het percentage hoger opgeleiden of professionele werknemers moet wijzen op de komst van meer gentrifiers naar het gebied, een toename in het inkomen van de wijk op een verbeterde economisch positie. In deze onderzoeken wordt gentrification dus niet gelokaliseerd aan de hand van *het aantal* hoger opgeleiden dat in een gebied woont of *het prijspeil* van de woningen op de huizenmarkt of *de economische status* van het gebied ten opzichte van de stad, maar aan de hand van de *veranderingen* hierin. Niet de hoge eindstatus staat zo centraal, maar het proces dat hiernaartoe leidt. Absolute waarden kunnen wel gebruikt worden om zo een beeld te krijgen van de economische of sociale positie van de wijk. Hieruit kan vervolgens afgeleid worden in welk stadium gentrification zich bevindt. Er zijn echter ook onderzoekers die aarzelen om een opwaarderingproces waarbij de absolute waarden nog gering zijn, aan te duiden als gentrification (zie bijvoorbeeld Schaffer en Smith 1986). Dit leidt onderzoeken onvermijdelijk naar locaties waar dit proces op zijn minst al iets verder gevorderd is. Door daarentegen alleen aan de hand van de stijgingen gentrification te lokaliseren, worden wijken onderzocht waar een *proces* van opwaarderingen aan de gang is en niet waar deze al bereikt zijn. Dit betekent overigens niet dat deze methode alleen genoeg is om elk gebied waar dit proces aanwezig is even gemakkelijk te identificeren ongeacht de fase waarin het proces zich bevindt. Onderzoeken worden nog steeds minder vaak naar beginfasen van gentrification geleid dan naar iets latere stadia in het proces. Dit heeft te maken met de invulling van de variabelen die gebruikt worden om gentrification te lokaliseren. Hoe dit zit, wordt nu uitgelegd aan de hand van verschillende variabelen.

inkomen Neem als eerste voorbeeld het gebruik van inkomen als indicator voor dit proces. Er zijn grofweg drie methodes om de ontwikkeling van inkomen vast te leggen: veranderingen in het mediaan inkomen, in het gemiddelde inkomen en in de distributie van

inkomen over inkomensgroepen in de wijk. Deze variabelen geven een verandering in inkomen allen anders weer, waardoor per maatstaf de mogelijkheid om een verandering in inkomen te signaleren, verschilt. Allereerst het mediaan inkomen. Gentrification is een proces waarbij mensen met een hoger inkomen zich in een gebied vestigen met een lage economische status. Hun inkomen wijkt dus af van de norm voor dat gebied. Om de komst van deze groep in de data terug te vinden, gaan sommige auteurs (bijvoorbeeld Beauregard, 1990) op zoek naar een stijging in het mediaan inkomen<sup>8</sup> voor die wijk. Mediaan inkomen heeft de eigenschap extreme waarde af te zwakken, zodat zij niet zo veel invloed uitoefenen op de uiteindelijk gevonden waarde voor inkomen. Hierdoor is zij een goede maatstaf om een algemeen beeld te krijgen van de economische positie van de wijk. Maar dit is niet waar zij nu voor wordt gebruikt. Er wordt immers niet onderzocht of de desbetreffende wijk een hoge inkomens? of lage inkomenswijk is, maar of er veranderingen in dit profiel optreden door de komst van groepen met een zeer afwijkend inkomen. Er wordt dus een variabele gebruikt die precies het tegenovergestelde tot doel heeft dan het onderzoek: het mediaan inkomen probeert de aanwezigheid van een aantal hoge inkomensgroepen in een tot dan toe lage status wijk te verdoezelen, terwijl het onderzoek naar gentrification deze juist wil lokaliseren. Deze variabele zal pas duidelijke veranderingen gaan vertonen als het aantal hogere inkomensgroepen in de wijk flink gestegen is. In beginstadia wanneer zij nog ver in de minderheid zijn, zal hun aanwezigheid minder goed teruggevonden worden in de data en dit zal ervoor zorgen dat onderzoek verschuift naar latere stadia in het proces.

Andere auteurs gebruiken dan ook bij voorkeur het gemiddelde inkomen om de komst van gentrifiers of andere hoge inkomensgroepen te achterhalen (bijvoorbeeld Schaffer en Smith 1986). Deze indicator is gevoeliger voor veranderingen omdat de extreme waarden nu wel meegenomen worden in de bepaling van het uiteindelijke inkomen. Gemiddeld inkomen heeft echter ook nadelen: een gelijktijdige stijging in het aantal lagere inkomensgroepen kan de stijging van het aantal hogere inkomensgroepen verhullen. Dat er meer huishoudens met een lager inkomen in het gebied kunnen gaan wonen gelijktijdig met de eerste beginselen van gentrification, kwam naar voren in een onderzoek in West Town, Chicago (Betancur 2002). Hier steeg het percentage van de bevolking dat onder de armoedegrens leefde van 19,4 % naar 27,2 % over een periode van 10 jaar, terwijl gentrification in deze periode vorderde. Dit resultaat kan afhankelijk zijn van de schaal waarop onderzoek wordt gedaan: op bepaalde locaties in het gebied gaat het voorgaande traject oftewel neergang gewoon verder, terwijl in andere delen gentrification doorzet. Als alleen naar deze gebieden gekeken wordt, zou er wellicht een ander beeld ontstaan. Het proces moet nu dus eerst op grotere schaal aanwezig zijn om ook naar voren te komen in de data.

De beste oplossing is daarom het gebruik van de inkomensdistributie van een wijk. Door inkomen in meerdere groepen te verdelen van laag naar hoog en vervolgens per groep te kijken of hier meer of minder mensen in thuis passen, is precies te zien welke ontwikkelingen de wijk doormaakt. De komst van relatief hogere inkomensgroepen en de gelijktijdige stijging van het aantal zeer arme gezinnen, kan nu teruggevonden worden in de distributie. Gentrification kan nu in elk stadium herkend worden. Helaas zijn de gegevens voor deze methode niet altijd beschikbaar en zijn onderzoekers genoodzaakt zich te wenden tot het gebruik van de andere twee maatstaven.

opleiding en beroep Het gebruik van opleidingsniveau of beroepsstatus heeft ook gevolgen voor het moment waarop het proces zichtbaar wordt in de data, maar de situatie ligt hier wel iets anders. De waarde van deze variabelen wordt namelijk niet beïnvloed door dalingen in de sociale status van andere inwoners. Dit betekent dat een verdere afdaling in delen van een wijk door de komst van mensen met een nog lagere sociale status de aanwezigheid van gentrifiers niet verhoudt. Deze variabelen meten immers alleen het percentage hoger opgeleiden of het percentage professionele werknemers onder de bevolking. Dit is echter meteen ook een nadeel van het gebruik van deze variabelen. Gentrification wordt nu namelijk gelokaliseerd aan de hand van kenmerken die onderdeel zijn van het eindresultaat van dit proces: een wijk met een hogere sociale status. Een hoog opleidingsniveau en een hoge beroepsstatus geven hier uitdrukking aan. Maar gentrification betreft heel het proces waardoor een wijk van een lage status naar een hoge status gaat. Dit betekent dat ook andere verschuivingen op sociaal vlak onderdeel van dit proces kunnen zijn. Inderdaad, in sommige situaties geven deze variabelen wel uitdrukking aan beginfasen van dit proces, bijvoorbeeld als gentrifiers de leiding nemen of als studenten betrokken zijn bij de opwaardering. Dit neemt niet weg dat sociale verschuivingen van een andere grootte dan de bovengenoemde nu niet meegenomen worden in onderzoeken bij de lokalisatie van gentrification. Op verschillende plekken is gedocumenteerd dat in eerdere stadia van het proces de aanwezigheid van mensen die op een lager niveau dan de gentrifiers werkzaam zijn in de dienstensector, ook toeneemt (zie bijvoorbeeld Engels 1999). Zij zijn dus onderdeel geweest van dit traject van een lage naar hoge status, maar worden niet meegenomen in de meeste onderzoeken. Pas als de gentrifier in beeld verschijnt, begint het percentage hoger opgeleiden of het percentage professionele werknemers veranderingen te vertonen en begint daarmee op dat moment het onderzoek naar gentrification pas. Dit probleem kan wel gedeeltelijk omzeild worden door deze variabelen breed te definiëren en dus meerdere beroepsgroepen en opleidingsniveaus in de variabelen op te nemen (zie bijvoorbeeld Atkinson 2000a en paragraaf 3.4.2). Om een duidelijk beeld van de sociale verschuiving in een wijk te krijgen, is het echter nodig om per sociale groep de verschuivingen vast te leggen. Hierdoor komen andere processen dan de komst van gentrifiers ook aan het licht en kan gentrification in al zijn fasen onderzocht worden.

woningprijzen Bij het gebruik van stijgingen in huurprijzen en verkoopprijzen rijzen gelijksoortige problemen. Zij zullen in sommige locaties pas stijgen als het proces al een tijdje aan de gang is. Denk maar aan de komst van kunstenaars en marginale gentrifiers, die een belangrijke schakel in het proces kunnen zijn, maar juist naar gebieden toetrekken voor de lage huizenprijzen. In dit stadium stijgen deze prijzen dus nog niet, maar ondervindt de wijk al wel veranderingen die mogelijk onderdeel zijn van gentrification.

Gentrification is een proces en moet dan ook als zodanig gelokaliseerd worden. Dit kan echter wel problemen met zich mee brengen bij de lokalisatie van dit proces in eerdere stadia. Onzekerheid over de identiteit van het waargenomen proces kan zo'n onderzoek begeleiden. In de toekomst zal pas duidelijk worden of de aangetroffen veranderingen onderdeel van gentrification waren of van een andere ontwikkeling. Een proces beslaat immers heel het traject dat wordt afgelegd tussen een beginsituatie en een eindsituatie. Dit maakt deze twee situaties onvermijdelijk tot onderdeel van de definiëring van dit proces. Door gentrification te lokaliseren aan de hand van elementen die ook onderdeel zijn van dit eindstadium, zoals met de variabelen opleidings? en beroepenniveau is gedaan, is er meer zekerheid dat in ieder geval een gedeelte van het onderzochte gebied gentrification ondergaat. Bij het gebruik van variabelen die geen onderdeel van het eindstadium zijn, zoals een minder hoge beroepenstatus, is dit niet het geval. Dit is een risico dat gelopen moet worden bij onderzoek naar processen en is geen reden om beginstadia niet in een onderzoek te betrekken.

verschuivingen op verschillende momenten in het proces Tenslotte is het opvallend dat in de keuze voor het gebruik van verschillende variabelen niet expliciet rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat sociale, economische en fysieke verschuivingen niet gelijktijdig plaatsvinden. Dit kan immers invloed hebben op de fase van het proces dat tot onderwerp wordt gemaakt van onderzoek.

Gentrification is een proces waarbij er in een gebied verschuivingen op sociaal, economisch en fysiek vlak plaatsvinden. Gedurende heel het traject dat doorlopen wordt om van een lage status naar een hoge status te komen, worden verschuivingen op deze vlakken op verschillende momenten onderdeel hiervan. Oftewel gentrification hoeft in principe niet te beginnen met een gelijktijdige verandering in alledrie deze dimensies. Zij vertonen daarom ook niet op elk moment exact hetzelfde beeld. Met dit feit wordt vaak niet expliciet rekening gehouden bij de keuze voor het gebruik van een bepaalde indicator voor dit proces. Dit hoewel het gebruik van de ene indicator zo een ander resultaat op kan leveren ten aanzien van de aanwezigheid van gentrification dan het gebruik van een andere. In onderzoeken is naar boven gekomen dat per locatie de ene verschuiving vooraf ging aan een andere. Zo bleek uit een onderzoek dat Marcuse (1986) in New York in de wijk Harlem verrichte dat stijgingen in huurprijzen vooraf werden gegaan door stijgingen in de sociale status van de bewoners. In de beginfase van gentrification was er nog niet zoveel verandering in de huurprijzen te zien. Deze hadden de neiging pas te stijgen zodra het proces gevorderd was en dan ook meteen in een hoog tempo. Dit is een belangrijke conclusie voor het lokaliseren van gentrification en laat zien dat het gebruik van verschillende indicatoren een ander beeld kan scheppen ten aanzien van de aanwezigheid van dit proces.

Nu is het niet zo dat deze gevonden resultaten eenvoudigweg te generaliseren zijn naar alle locaties. Per locatie kan de volgorde van verschuivingen anders zijn. Dit is afhankelijk van alle betrokken actoren in dit proces en de omstandigheden waaronder het plaatsvindt. Zo zal bij een traject waarbij zakelijke actoren de leiding nemen en grootschalige renovaties uitvoeren de fysieke dimensie eerder veranderingen vertonen dan bij een proces waarbij huishoudens dit een voor een zelf doen. Dat maakt het gebruik van de wetenschap dat verschuivingen niet gelijktijdig plaats hoeven te vinden ook zo moeilijk. Je weet immers niet van tevoren met wat voor traject je te maken hebt en daarom kun je ook niet bepaalde variabelen boven andere verkiezen zodat ook in eerdere stadia van dit proces gentrification gelokaliseerd kan worden. Ondanks deze problemen is het opmerkelijk dat in geen onderzoek dit punt wordt aangehaald.

## 3.2 interne versus externe opwaardering

Voor de aanduiding van een veranderingsproces als gentrification is het theoretisch gezien noodzakelijk dat de opwaardering in de wijk tot stand komt door de komst van mensen van buiten de wijk. Dit om interne opwaardering door de oorspronkelijke bewoners uit te sluiten. In empirisch onderzoek zijn er verschillende methoden gevonden om deze twee verschijnselen van elkaar te scheiden.

Atkinson (2000a) gebruikt hiervoor migratiegegevens, die uitsluitel moeten geven over de oorsprong van de geconstateerde sociale opwaardering. De ontwikkeling van de sociale status van alle huishoudens die in de periode van 10 jaar niet verhuisd zijn, wordt vastgesteld. Het aantal van hen dat in deze periode van een status van arbeider naar professional is gegaan, wordt vergeleken met het aantal van hen dat geen statusverandering heeft ondergaan, oftewel nog steeds tot de arbeidersklasse gerekend wordt. Is de eerste groep in de minderheid en komt deze interne opwaardering niet uit boven de gemiddelde interne opwaardering van de stad als geheel, wordt aangenomen dat de gevonden sociale opwaardering niet hier het gevolg van is, maar van gentrification. De voorwaarde om deze wijken als onderzoeksterrein voor gentrification aan te duiden, was ook al een sociale stijging boven het gemiddelde van de stad. Deze gemiddelde stijging in sociale status voor de stad als geheel is logischerwijs op zijn minst net zo groot als de gemiddelde interne opwaardering in de stad. Dit is immers maar één traject waarlangs opwaarderingen tot stand kunnen komen. Daar de wijk niet boven deze gemiddelde interne opwaardering uitkwam, maar wel boven de gemiddelde sociale stijging, kan dit verschil alleen maar door een andere oorzaak ontstaan zijn.

Figueroa (1995) probeert langs een andere weg ditzelfde te bereiken door een grens vast te stellen waarboven het minimum aantal huisverkopen in een wijk moet komen. Dit dient als indicatie voor de immigratie van nieuwe bewoners. In de meeste onderzoeken wordt echter aangenomen dat de aangetroffen veranderingen het resultaat zijn van de komst van hogere klasse huishoudens en wordt dit dus niet expliciet onderzocht. De twee auteurs behoren dus tot een minderheid in het gebruik van gegevens om interne opwaardering uit te sluiten.

## 3.3 beginsituatie

Onderzoekers vermelden veelal niet expliciet of zij wijken aan aparte testen onderwerpen om er zeker van te zijn dat het een lage status wijk betrof voor de intrede van gentrification. Dit is niet zo gek, omdat de eerdere lage status van een wijk vaak juist een van de redenen is voor onderzoekers om dit als onderzoeksterrein te kiezen. Deze beginsituatie leidt hen dus als het ware naar de locaties toe. Maar dit is niet zo in alle gevallen. In studies waar een grote groep wijken tegelijkertijd het onderwerp vormt, lopen onderzoekers het risico om een gevonden opwaardering als gentrification aan te duiden, waar dit in werkelijkheid een ander proces betrof. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om de beginsituatie te bestuderen. Figueroa (1995) haalt dit probleem aan bij het gebruik van procentpuntstijgingen in sociale status als alleenstaande indicator voor gentrification. Bij deze methode wordt geen onderscheid gemaakt tussen sociale stijgingen die vanuit een lage positie op de sociale ladder starten of vanuit een hogere. Alleen de relatieve stijging wordt in deze index gevangen, wat niet het volledige beeld geeft van de sociale verschuiving. Zo kunnen per abuis andere verschijnselen voor gentrification aangezien worden zoals de opwaardering van elite buurten. Dit probleem kan opgelost worden door de percentages ook apart te vermelden en niet alleen te gebruiken om procentpunt veranderingen te berekenen. Of door, zoals Marcuse (1986), ook de absolute getallen weer te geven. Zo kan meteen gezien worden waar op de sociale ladder de stijging plaatsvindt.

Bij het gebruik van andere indicatoren voor gentrification, zijn er ook mogelijkheden om andere processen dan gentrification uit te sluiten. In een onderzoek uitgevoerd door Figueroa (1995) wordt gentrification onder andere geïdentificeerd door stijgingen in huizenprijzen. Figueroa (1995) voert hierna een kwalitatieve analyse uit op de distributie van deze prijzen. Huizenprijzen moeten stijgen van laag naar hoger en niet van reeds hoge prijzen naar nog hoger. Dit zijn enkele methoden om opwaardering van reeds hoge status wijken uit te sluiten bij de identificatie van gentrification.



## 3.4 dimensies

Onderzoekers kiezen voor verschillende combinaties van de drie dimensies voor het lokaliseren van gentrification en geven bovendien vaak een eigen invulling aan elke dimensie. Er is een tweedeling waar te nemen in de gebruikte indicatoren van gentrification. De ene groep variabelen geeft uitdrukking aan de veranderingen in de bebouwde omgeving, zoals verkoopprijzen en aantallen, huurprijzen en renovatiegegevens en een andere groep aan de veranderingen in de menselijke omgeving, oftewel de sociale en economische samenstelling van de wijk. Vaak wordt verondersteld dat veranderingen op een zo'n vlak onlosmakelijk verbonden zijn aan veranderingen op het andere vlak, zoals een stijging in huurprijzen samen moet gaan met een stijging in inkomen. Onderzoekers kijken dan ook niet altijd naar beide omgevingen.

### 3.4.1

**fysieke dimensie** Het meest zichtbare element van gentrification zijn de fysieke veranderingen die dit proces teweegbrengt. Renovaties, verbouwingen, de constructie van nieuwe wooneenheden zijn voor de buitenstaander een signaal van gentrification. Sommige onderzoekers proberen mede aan de hand van deze herinvesteringen in de bebouwde omgeving gentrification te lokaliseren.

Smith verdedigt in 'The new urban frontier' (1996) het belang van veranderingen in de huizenmarkt als indicator voor gentrification. Wijken waar niet regelmatig in geïnvesteerd wordt in onderhoud en in het verhelpen van gebreken komen terecht in een devaluatiecyclus. In deze wijken is dan ook een redelijk duidelijke omslagpunt aan te wijzen bij het begin van gentrification, omdat deze periode van disinvesteringen worden doorbroken en opgevolgd door een periode van aanhoudende investeringen. Om dit keerpunt en daarmee ook gentrification vast te stellen, gaat Smith op zoek naar bruikbare indicatoren voor investeringen en disinvesteringen. Aanhoudende stijgingen in hypotheekkapitaal lijkt hem niet geschikt voor de signalering van dit startpunt, ondanks dat het een vruchtbare bron voor gentrification onderzoek is. In dit stadium zullen het namelijk vaak niet de traditionele geldleners zijn die voor het kapitaal voor de rehabilitaties zorgen, omdat het risico nog te groot is en zij terughoudend zullen zijn om mee te werken. Andere geldbronnen worden daarom aangeboord. Bouwvergunningen lijkt Smith de ideale databron, zij het dat deze vaak niet aangevraagd worden. Een derde mogelijkheid is een nauwkeurige inspectie van de fysieke toestand van de huizen om zo de start van herinvesteringen te detecteren. Probleem hierbij is dat herinvesteringen in sommige gevallen voorafgaan aan de daadwerkelijke fysieke verbeteringen en dit daarmee geen goede indicator is voor het precieze omslagpunt van devaluatie naar revaluatie. Smith verwijst hierbij naar DeGiovanni (1987) die concludeert dat voorafgaande fysieke verslechtingen zelfs een integraal deel uitmaken van herinvesteringen. Huisbazen stimuleren fysieke verslechtingen om zo het pand te ontruimen van de huidige bewoners en daarna over te kunnen gaan tot renovatie. Dit om het altijd al aanwezige doel, het aantrekken van hogere inkomensgroepen, te bewerkstelligen. Smith gebruikt uiteindelijk het hoogtepunt in achterstallige schuld ten aanzien van de onroerend zaak belasting als het begin van herinvesteringen. Het niet betalen van deze belasting is een onderdeel van de devaluatiecyclus. Een ommekeer hierin die begint met het vereffenen van de achterstallige schuld is een goede maatstaf voor de eerste herinvesteringen en is ook een signaal voor de winstverwachtingen in de toekomst.

Zoals Smith zelf ook vermeldt, is een duidelijk omslagpunt alleen maar in die wijken terug te vinden die het onderwerp zijn van aanhoudende disinvesteringen. Dit betekent dat deze methode niet geschikt is voor wijken die wel van een regelmatige geldstroom zijn voorzien. Omdat ook hier gentrification plaats kan vinden, is deze methode maar beperkt bruikbaar voor het detecteren van de eerste tekenen van gentrification.

## 3.4.2

### sociale dimensie

Een verschuiving in de sociale status van een wijk is een essentieel onderdeel van gentrification. Verschillende onderzoekers proberen aan de hand van deze verschuiving gentrification te lokaliseren, wel of niet in combinatie met de inspectie van andere verschuivingen. Sociale status kan op meerdere manieren geoperationaliseerd worden. Achtereenvolgens worden de variabelen beroep, opleiding en inkomen onderscheiden. In sommige onderzoeken worden al deze variabelen aangewend om uitdrukking te geven aan sociale status. Anderen gebruiken slechts een enkele variabele om zo de verandering in sociale status te onderzoeken.

beroep Atkinson (2000a), Badcock (2001) en Cole (1985) gebruiken alledrie het beroep van de bewoners in de wijk als indicator voor sociale status. Atkinson doet dit door een 'gentrifying' klasse te creëren. Deze bestaat uit werkgevers en managers in zowel grote als kleine bedrijven, professionals (zelfstandige en werknemers), ondergeschikte werknemers, werkgevers of managers in een boerenbedrijf en als laatste kunstenaars<sup>9</sup>. Om de beroepsstructuur van de wijk vast te stellen gebruikt hij bewust niet het beroep van het hoofd van elk huishouden. Dit zou de inmiddels erkende rol die vrouwen kunnen spelen in gentrification ondermijnen. Vervolgens wordt het aantal bewoners dat tot deze klasse behoort, als percentage van het aantal arbeiders woonachtig in dat gebied uitgedrukt. Procentpunt veranderingen hierin dienen als maatstaf voor sociale verandering. Een grotere stijging dan de gemiddelde stijging van de stad is de basisvoorwaarde voor de aanduiding van een proces als gentrification. De uitkomst hiervan wordt vervolgens nog gecontroleerd. Wijken waar het aantal professionals in werkelijkheid daalt maar dit als een procentuele stijging naar boven komt door de relatief grotere daling in arbeiders, worden opgespoord en uitgesloten.

beroep en opleiding In een ander werk combineert Atkinson (2000b) de variabele beroep met het opleidingsniveau van de bewoners. Dit is een andere weg die auteurs nemen om invulling te geven aan het begrip sociale status. Een stijging in het aantal academici woonachtig in een gebied moet een indruk geven van de verandering in sociale status die aan de gang is in een wijk. Ley (1986) volgt dezelfde methode en combineert opleiding met beroepsstatus. Hij vermeldt dat sociale status wordt vaak gemeten door middel van een lineaire combinatie van inkomen, opleiding en beroep, maar beperkt zich zelf op theoretische gronden tot de laatste twee. Hij creëert daarvoor een sociale status index door het gemiddelde te nemen van het percentage van de beroepsbevolking werkzaam als manager of professional en het percentage van de totale bevolking met als opleiding universiteit. De veranderingen die over verschillende jaren in deze sociale status index optreden noemt Ley de gentrification index. Des te hoger deze waarde des te meer bewijs voor gentrification of des te meer is het proces gevorderd.

opleiding Marcuse (1986) gebruikt alleen de variabele opleiding, aangezien deze er als betrouwbaarste indicator voor gentrification uitkwam. Marcuse volgt bijna geheel dezelfde weg als Ley (1986) in de aanwending van deze variabele maar voegt daar nog een stap aan toe. Als de stijging in het percentage academici per wijk is berekend (in combinatie met de variabele beroep de 'gentrification index' genoemd door Ley) vergelijkt hij deze met de gemiddelde stijging van deze variabele in de stad als geheel. Wijken waar de stijging in dit percentage academici boven het gemiddelde van de stad uitkomt, wijst hij aan als locaties die gentrification ondergaan. Deze extra stap kan een methode zijn om algemene stijgingen in het opleidingsniveau die in elke wijk plaatsvinden uit te sluiten bij de identificatie van gentrification. Het gaat hier om maatschappelijke veranderingen ten aanzien van onderwijs waardoor in elke wijk de sociale status van de bewoners een algehele verschuiving naar boven ondergaat. Is dit het geval, dan is de gemeten statusverhoging niet het resultaat van een ruimtelijke concentratie van mensen die een hogere opleiding hebben genoten in een voor hen nieuwe locatie, oftewel van gentrification, maar van deze maatschappelijke ontwikkeling. Hier wordt dus niet mee gezegd dat zo'n algehele maatschappelijke sociale opwaardering geen invloed op gentrification zou kunnen hebben. Meer hoger opgeleiden wil zeggen meer potentiële gentrifiers en daarmee een grotere kans op gentrification in verschillende wijken. Maar dit is dan het resultaat van een veranderde distributie van deze hoger opgeleiden over een gebied en niet van een algemene opwaardering.

Het toevoegen van deze extra stap aan het identificatie proces van gentrification heeft echter ook nog andere gevolgen. Als de gemiddelde verandering in de stad van het percentage academici niet stijgt maar daalt, zoals in het onderzoek het geval was, kunnen nu zelfs dalingen in het absolute aantal hoger opgeleiden woonachtig in een wijk als een procentuele verbetering worden weergegeven. Als dit percentage in een wijk immers minder daalt dan in de stad als geheel komt er een positief percentage ten opzicht van de stad uit. Dit zou de schijn van beginnende gentrification kunnen wekken, terwijl dit in de werkelijkheid in geen geval zo is. Nu is het niet zo dat Marcuse elke stijging meteen aanduidt als gentrification. Hij kijkt ook naar de mate waarin de variabele gestegen is en maakt bovendien ook nog gebruik van een tweede variabele in zijn studie.

inkomen Schaffer en Smith (1986) zien als meest gevoelige variabele voor gentrification de boven gemiddelde stijging in per capita inkomen ten opzichte van de stad als geheel. Gezinsinkomen wordt ook gebruikt, maar is volgens hen minder geschikt omdat deze alleen inkomensveranderingen meet van verwante individuen die samen leven, dit terwijl niet verwante samenlevende individuen vaak actief zijn in gentrification. Als er alleen in inkomen een stijging is aangetroffen en niet ook in de mediaan huurprijzen, sluiten zij niet uit dat er een andere oorzaak verantwoordelijk is voor deze stijging. Waarnemingen op de locatie zelf waarbij gekeken wordt naar tekenen van rehabilitatie en nieuwbouw moeten dit uitsluiten.

Bourne (1993) gebruikt inkomen ook als indicator voor gentrification. Als onderdeel van een bredere studie in Canada over een periode van 35 jaar onderzoekt Bourne de aanwezigheid van gentrification in Toronto. Verschuivingen in de distributie van het huishoudinkomen per wijk moeten de wijken die gentrification ondergaan onderscheiden van wijken die een ander veranderingsproces doormaken. De wijken die in de literatuur veelvuldig genoemd worden als locaties van gentrification, ondergingen in deze periode een flinke inkomensstijging van beneden het gemiddelde inkomen van de stad tot er ver boven. Toch waren zij noch de rijkste wijken noch de wijken die de grootste stijging in inkomen doormaakten. Bourne gebruikt inkomen dus als maatstaf voor gentrification en hier aan gerelateerd voor sociale status. Hij doet dit niet omdat hij dit de ideale maatstaf vindt, maar omdat de definitie hiervan het meest stabiel is in de tijd. Hij wijst zelf op de tekortkomingen van het gebruik van inkomen als maat voor sociale status en vindt dat voor het vaststellen van gentrification opleiding en beroep essentiële variabelen zijn.

beroep, opleiding en inkomen Beauregard (1990) behoort tot de groep die al de eerder genoemde indicatoren van sociale status gezamenlijk gebruikt, namelijk het percentage hoger opgeleiden in de wijk, het percentage van de beroepsbevolking met een professionele, technische of gelijkwaardige functie en als laatste het gezinsinkomen. Dit inkomen drukt hij ook nog uit als percentage van het gemiddelde gezinsinkomen van de stad zodat het niet alleen duidelijk wordt hoe het inkomen in de wijk zich ontwikkelt maar ook hoe dit bedrag zich verhoudt tot het inkomen in de rest van de stad. Stijgingen in deze drie variabelen worden zowel apart bekeken als in samenhang met elkaar om zo vast te stellen in welke richting de wijk zich ontwikkelt.

**problemen bij gebruik van elke variabele** Hoewel onderzoekers zowel inkomen, opleiding als beroep gebruiken bij de lokalisatie van gentrification, betekent dit niet dat er geen verschillen zitten in het gebruik van de ene variabele in plaats van een andere. Zij hoeven in principe niet tot dezelfde conclusie te leiden ten aanzien van de sociale statusverandering in een wijk en daarmee van gentrification. Ook kleven er soms theoretische of praktische beperkingen aan het gebruik van sommige variabelen. Aan de hand van een bespreking van de variabelen beroep en opleiding wordt dit duidelijk.

**beroep** Bourne (1993) en Schaffer en Smith (1986) wijzen erop dat beroepencategorieën vaak worden hergedefinieerd over tijd waardoor vergelijking tussen verschillende jaren onmogelijk wordt gemaakt. Gebruik van deze variabele kan zo problemen opleveren om de werkelijke verandering per beroepencategorie vast te leggen. De ongelijke vergelijkingsgrond maakt dus dat het toepassen van beroep in sommige situaties simpelweg geen optie is. Bourne (1993) voegt hieraan toe, dat er ook op theoretisch vlak iets op deze variabele valt af te dingen: de gebruikte beroepencategorieën maskeren volgens hem het ontstaan van een grotere scheiding tussen ongeschoolde en hooggeschoolde banen. Hierdoor kan de werkelijke sociale verandering verschillen met het beeld dat naar voren komt in deze gegevens. Tevens meldt hij dat een baan toebehoort aan een individu en niet aan een huishouden, terwijl huishoudens de consumerende eenheden in de huizenmarkt vormen.

**opleiding** Stijgingen in het percentage hoger opgeleiden zijn volgens Schaffer en Smith (1986) geen gevoelige meeteenheden voor gentrification. De meest extreme stijgingen in deze variabele werden in hun onderzoek in Harlem namelijk aangetroffen in zeer arme gebieden waar deze groep een hele lage basiswaarde had. Bourne (1993) vermeldt dat door de aanwezigheid van bepaalde hooggeschoolde groepen met een laag inkomen zoals studenten, net afgestudeerden en hoogopgeleide immigranten gentrification overgewaardeerd zou worden<sup>10</sup>. Hoewel zoals Bourne zegt hun aanwezigheid gentrification zou kunnen overschatten, hoeft dat niet zo te zijn. Deze groepen zijn namelijk niet per definitie geen onderdeel van gentrification omdat zij een lager inkomen hebben. Zij zorgen al voor een omwenteling in de sociale samenstelling van de wijk en hun aanwezigheid kan vervolgens ook een aanzet vormen tot verdere veranderingen in de wijk. Zij zijn hierdoor dus onderdeel van het proces waardoor een wijk van een lage naar een hoge status gaat. Een verschuiving in de data die veroorzaakt wordt door hun aanwezigheid, is in deze gevallen dus geen mismeting van gentrification. Er vindt immers gentrification plaats, zij het in een vroeg stadium met een nog onzekere toekomst. Wordt hun aanwezigheid na een lange periode niet opgevolgd door verdere veranderingen op economisch en fysiek vlak, is het inderdaad geen gentrification geweest en kunnen de data een verkeerd beeld geven hebben. Bourne erkent raar genoeg alleen het mogelijk belang van de marginale gentrifiers voor gentrification. Dit is ook een groep met een hogere opleiding maar met een lager inkomen (één ouder gezinnen met aan het hoofd een

vrouw) die door meerdere auteurs wordt erkend als een mogelijk belangrijke schakel in gentrification. Waarom deze groepen zo drastisch van elkaar worden gescheiden, wordt niet vermeld.

**invloed van keuze voor variabele op resultaten** Als laatste is het belangrijk om te beseffen dat een andere invulling van het begrip sociale status tot een andere beeld kan leiden ten aanzien van gentrification. Dit is goed na te gaan in het onderzoek van Beauregard (1990) die veranderingen in alle drie de variabelen vermeldt. De volgende resultaten zijn gezien de aard van het proces alleen van toepassing op deze situatie en niet te generaliseren naar andere omstandigheden. Het onderzoeksterrein bevat vier wijken in Philadelphia. Ten eerste steeg in alle drie de wijken waar volgens de auteur sprake was van gentrification het percentage van de bevolking met een hogere functie meer dan het percentage met een hogere opleiding<sup>11</sup>. Ten tweede volgde de variabele inkomen aan de ene kant en opleiding en beroep aan de andere kant niet altijd dezelfde ontwikkeling. In twee wijken, Northern Liberties en Fishtown<sup>12</sup>, ondervond het inkomen in de periode 1950-1960 een stijging ten opzichte van de stad, terwijl het percentage hoger opgeleiden en personen met een hogere functie daalde. Pas in de volgende periode stegen deze ook. Inkomensveranderingen gingen hier dus vooraf aan opleidings- en beroepsveranderingen. In een andere wijk, Spring Garden, was precies het omgekeerde aan de hand. Na in de vorige periode een stijging doorgemaakt te hebben, daalde het inkomen fors terwijl op hetzelfde moment de variabelen opleiding en beroep verder gingen in de opwaartse trend. Het gebruik van stijging in inkomen als alleenstaande indicator voor gentrification zou in al deze situaties in bepaalde perioden tot andere conclusies geleid hebben dan het gebruik van de twee andere variabelen. Dit is iets om in het achterhoofd te houden bij het interpreteren van data.

### 3.4.3

**economische dimensie** Het derde vlak waarop de wijk opwaarderingen ondergaat, is de economische dimensie.

Deze economische dimensie heeft zowel betrekking op de samenstelling van de wijk als de bebouwde omgeving. Hierdoor had de gebruikte variabele inkomen bij de sociale dimensie had ook hier geplaatst kunnen worden. Behalve dat deze invulling kan geven aan de sociale status van de bewoners in een gebied, geeft zij ook uitdrukking aan de veranderde economische omstandigheden. Maar de economische veranderingen gaan verder dan de menselijke omgeving en betreffen ook de woningen en grondmarkt in de wijk. Zoals de fysieke dimensie uitdrukking geeft aan de zichtbare veranderingen in de bebouwde omgeving door middel van renovaties en nieuwbouw, zo geeft de economische dimensie uitdrukking aan de niet zichtbare veranderingen op de huizenmarkt. Dit komt tot uitdrukking in hernieuwde activiteit op de huizenmarkt: stijgende prijzen van zowel koop- als huurwoningen en grotere aantallen verkopen.

Meerdere auteurs bepalen aan de hand van deze ontwikkelingen op de huizenmarkt de locatie van gentrification. Figueroa (1995) en Beauregard (1990) gebruiken daartoe huizenprijzen en het aantal verkopen. Figueroa (1995) ziet een aantal voordelen bij het gebruik van variabelen gerelateerd aan de huizenmarkt als indicator voor dit proces. Stijgende huizenprijzen zijn ten eerste een essentieel onderdeel van dit proces, doordat zij uitdrukking geeft aan de economische revaluatie en een groter aantal verkochte huizen in een wijk wijst op hernieuwde interesse voor het gebied. Bovendien is een stijging in de waarde van een oud huis sowieso al veelzeggend is omdat de 'logische' weg van deze prijzen omlaag is. Stedelijke theorieën verwachten volgens Figueroa namelijk dat deze prijzen alleen maar verder dalen door de onvermijdelijke neergang van een wijk. Daarnaast zouden deze variabelen niet alleen een beeld schetsen van de veranderingen in de bebouwde omgeving, maar ook van situatie in de menselijke omgeving. De revaluatie van huizen vormt volgens de auteur een goede indicator voor sociale opwaardering, doordat huizenprijzen en inkomen positief gecorreleerd zijn. Hierdoor zou hij als het ware twee vliegen in een klap slaan en met de verschuivingen in de huizenmarkt ook meteen de verschuivingen in de samenstelling van de wijk vastleggen.

Marcuse (1986) en Schaffer en Smith (1986) bekijken via een andere kant de ontwikkeling op de huizenmarkt. Zij gebruiken namelijk het huurniveau als een van de variabelen om gentrification te analyseren. De eerste vergelijkt een stijging in het percentage bewoners dat een hogere rente betaalt met de gemiddelde stijging hierin voor de stad als geheel. De economische veranderingen in de huizenmarkt van de wijk worden zo vastgelegd. Schaffer en Smith delen de huurwoningmarkt niet op in duurdere en voordeligere woningen maar gaan op zoek naar stijgingen in de mediaan huurprijzen die boven het gemiddelde van de stad of de plaatselijke omgeving komen. Dit zou duiden op een omslag in de huizenmarkt en de socio-economische status van de bewoners. Wel zijn zij terughoudend om direct grote conclusies te verbinden aan stijgingen die gevonden worden in deze variabelen. Zij wijzen erop dat de basiswaarden voor deze stijgingen in huur- en verkoopprijzen gegevens van een voorafgaand jaar *voor dat gebied* zijn. Omdat deze basiswaarden beneden het gemiddelde van de stad lagen, betekenen grote stijgingen hierin dus niet automatisch huizenactiviteit op grote schaal. Schaffer en Smith vervolgen dit onderzoek met een gedetailleerdere analyse van een bredere reeks data over de huizenmarkt, zoals het aantal verkopen in de wijk en de waarde van deze verkopen.

## 3.5 indicatoren die betrekking hebben op verschuivingen in andere variabelen

In hoofdstuk twee paragraaf 5.4 is de vraag besproken of ook verschuivingen op andere vlakken dan sociaal, economisch of fysiek een bijdrage kunnen leveren aan deze opwaarderingen en daardoor een onderdeel zijn van het traject waardoor een wijk van een lage naar een hoge status gaat. Een demografische en etnische verschuiving werden als voorbeeld gegeven van een ontwikkeling in een wijk die vooraf kan gaan aan een opwaardering op sociaal, economisch of fysiek vlak, maar hier vervolgens wel een positieve invloed op kan hebben. Deze verschuivingen werden veroorzaakt door de komst van groepen die in principe nog niet voor enige statusverhoging zorgden, maar zich op grond van demografische of andere kenmerken onderscheiden van de eerdere bewoners. In dat opzicht kan hun komst gezien worden als een eerste verandering in de ontwikkeling van de wijk en daarmee het omslagpunt markeren. Er is toen voor gekozen om deze verschuivingen niet als onderdeel van gentrification te beschouwen, omdat zo'n verschuiving alleen niets zegt over de toekomstige ontwikkeling van de wijk en dus ook een teken van afwaardering kan zijn. Een ommekeer op deze vlakken is daarom geen teken van gentrification en kan ook niet in empirisch onderzoek gebruikt worden om het omslagpunt in de ontwikkeling van de wijk te markeren.

Nu kunnen deze variabelen leeftijd en etniciteit ook op een ander manier bij gentrification betrokken zijn. Auteurs zien een verschuiving in deze variabelen niet als kenmerken van groepen betrokken in een eerste fase van gentrification die voorafgaat aan enige opwaardering, maar als kenmerken van de gentrifiers. Oftewel van groepen die essentieel zijn voor het proces. Het zijn kenmerken waar gentrifiers vaak aan worden verwacht te voldoen. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met leeftijd, vaak jonge individuen en etniciteit, blank. Dit kwam ook al naar voren in de stereotype omschrijvingen. Een verandering op een van deze vlakken zou een teken zijn van de aanwezigheid van gentrifiers en daarmee van gentrification.

**leeftijd** Atkinson (2000a) heeft in zijn onderzoek naar gentrification overwogen om de hiervoor geconstrueerde 'gentrifying' klasse aan een leeftijdspecificatie te onderwerpen (zie bijvoorbeeld ook Bailey and Robertson (1997) voor het gebruik van leeftijd). Dit omdat verschillende auteurs opgemerkt hebben dat gentrifiers veelal jong zijn. Op praktische en theoretische gronden heeft hij daar vanaf gezien. Atkinson vermeldt dat er ook situaties bekend waar oudere mensen de rol van gentrifier vervullen.

Mijns inziens kan de leeftijdsontwikkeling in een wijk slechts een ondersteunende rol spelen in de identificatie van gentrification. Zij kan alleen een signaal vormen voor de onderzoeker dat er veranderingen in de desbetreffende wijk aan de gang zijn. Veranderingen die vaak samen gaan met dit proces, waardoor het de moeite waard kan zijn nog eens beter naar deze wijk te kijken. Ook kan een verschuiving in de leeftijdsopbouw van de bewoners als bevestiging dienen van vermoedens van gentrification in de desbetreffende wijk gebaseerd op andere indicatoren. Maar dat is het dan ook. De leeftijdontwikkeling in een wijk kan nooit gebruikt worden als maatstaf voor gentrification. Door bij de aanduiding van een proces als gentrification leeftijd een doorslaggevende rol te laten spelen, zal het feit dat jonge mensen vaak bij dit proces betrokken zijn, ook altijd zo zal blijven. De betrokkenheid van andere leeftijdsgroepen wordt zo immers bij voorbaat uitgesloten. De leeftijd van de gentrifiers is niet wat dit proces kenmerkt, dat is de sociale, economische en fysieke opwaardering die in de wijk plaatsvindt door de komst van mensen van buitenaf. Of dit nu gebeurt door de komst van jonge blanke mensen zonder kinderen of door bejaarde mensen, families met meerdere kinderen of door mensen met een andere huidskleur, maakt dan ook niet uit. Dit is alleen van belang als beschrijving van de betrokken mensen om zo het proces beter te begrijpen, maar niet als identificatie van het proces als zodanig. Door dit te doen zal onderzoek naar gentrification geen stap verder komen dan wat we nu weten. Alle andere mogelijkheden worden immers uitgesloten.

**etniciteit** Schaffer en Smith (1986) gebruiken de raciale samenstelling van de wijk als indicator van gentrification: een stijging in het percentage blanke bewoners ten koste van het percentage bewoners met een andere huidskleur zou een teken van dit proces zijn. In hun onderzoek in Harlem treffen zij hier echter geen verandering in aan en concluderen vervolgens dat zij hier te maken hebben met 'zwarte' gentrification. Zij schrijven dus geen doorslaggevende rol toe aan de variabele etniciteit voor het lokaliseren van gentrification. Marcuse (1986) gebruikt etnische origine zelf niet bij het lokaliseren van dit proces, maar vermeldt wel dat deze er in het door hem uitgevoerde onderzoek als redelijk betrouwbare indicator uitkwam. Cole (1985) gebruikt de relatieve stijging van het aantal autochtone bewoners als indicator voor dit proces. Volgens Cole is dit één van de verschuivingen die in een wijk aangetroffen moet worden, wil het proces de naam gentrification krijgen. Hier ontstaat dus een verschil tussen Schaffer en Smith die zojuist genoemd zijn en Cole: de laatste hecht een veel grotere waarde aan deze variabele en ziet een stijging in het percentage autochtone bewoners als een essentieel element van gentrification: zonder deze verschuiving is het aangetroffen proces nooit gentrification.

De bovengegeven kritiek op het gebruik van leeftijd als indicator voor gentrification, is ook van toepassing op het gebruik van etniciteit als doorslaggevende factor voor het wel of niet aanduiden van een proces als gentrification. De aanwezigheid van meer autochtone bewoners ten koste van allochtone bewoners in een wijk is geen essentieel onderdeel van gentrification, maar een verschuiving die vaak samen gaat met dit proces. Deze verschuiving speelt slechts een beschrijvende rol van de interne werking van het proces zoals aangetroffen in bepaalde situaties. Het is geen indicator waarop kan worden bepaald of we hier wel of niet met gentrification te maken hebben. Ook als hier niet aan voldaan wordt, kan er in principe gentrification plaatsvinden. Door hieraan vast te houden worden stereotype beelden van de gentrifiers in stand gehouden en bevestigd. Hetzelfde proces uitgevoerd door mensen met een andere huidskleur wordt dan immers gewoon niet erkend of over het hoofd gezien in onderzoek naar gentrification.

**eigendomsverschuiving** Naast deze kenmerken van gentrifiers gebruiken onderzoekers ook kenmerken van bijkomende veranderingen als indicator voor het proces. Dit betreft verschijnselen die in veel gevallen samen zijn aangetroffen met gentrification, maar net zoals deze kenmerken niet noodzakelijk zijn. Zij worden door onderzoekers niet langer gezien als verschijnselen die het proces kunnen begeleiden maar als zelf een onderdeel ervan. Een voorbeeld is een eigendomsverschuiving in de huizenmarkt: het percentage koopwoningen neemt toe ten koste van het percentage huurwoningen. Zoals gezegd gaat gentrification vaak vooraf aan een lange periode van verval. Eén onderdeel hiervan is het opsplitsen van huizen in meerdere huurwoningen. Zo probeert de huisbaas toch nog geld uit het huis te melken. Op vele locaties is gentrification samengegaan met een daling in het aantal huurwoningen doordat middenklassenhuishoudens deze eerder opgesplitste woningen kopen en zelf volledig gaan bewonen. Net zoals de opsplitsing van een huis in meerdere huureenheden een teken van verval was, is de samenvoeging van meerdere huureenheden tot één woning een teken van hernieuwde investeringen in de wijk. Deze verschuiving wordt in veel onderzoeken gebruikt als indicator voor gentrification. Zo noemt Cole (1985) als één van de cruciale indicatoren van gentrification de aanwezigheid van een hoger percentage huiseigenaren dan huurders in de desbetreffende wijk. Ook Atkinson (2000b) hanteert dit als een indicator voor gentrification: een stijging in het percentage huiseigenaren moet op gentrification duiden. Of hij er net zo'n groot belang aan hecht als Cole of deze meer ter bevestiging van veranderingen in de andere variabelen gebruikt om zo een beter beeld van de ontwikkelingen in de wijk te krijgen, is niet duidelijk.

Cole ziet een eigendomsverschuiving van huur naar koop dus als een noodzakelijk onderdeel van gentrification en niet slechts als een bijkomend proces. Bourne (1993) haalde al eerder aan dat het van belang is te erkennen dat het gebruik van een verschillende definitie van gentrification van invloed kan zijn op de gevonden resultaten en de interpretatie ervan. Dit komt duidelijk naar voren in Cole's onderzoek en de manier waarop hij de data interpreteert. Cole treft in een wijk aan dat huurders een prominente rol spelen in de socio-economische opwaardering. Hij vermeldt dat dit resultaat ook al eerder in andere situaties is aangetroffen. Maar omdat hij gentrification definieert aan de hand van een eigendomsverschuiving, wordt het proces waar huurders voor de opwaardering zorgen geen gentrification genoemd, maar 'trendification'. De status van huurder of koper speelt dus een doorslaggevende rol in de identificatie van gentrification. Ondanks dat zij beiden voor een socio-economische opwaardering zorgen en hun betrokkenheid bij de fysieke opwaardering nauwelijks van elkaar verschilt: bij de kopers zorgden ook vaak anderen dan zichzelf voor de fysieke opwaardering, doordat de woningen al in hun oude staat waren hersteld voordat zij erin trokken. Dit is dus puur een kwestie van definitie.

De vraag die we ons moeten stellen is of de betrokkenheid van huurders in plaats van kopers het nu echt tot zo'n ander proces maakt, waardoor het niet onder dezelfde naam genoemd kan worden. Het is daarom goed om na te gaan wat er nu eigenlijk zo belangrijk is aan dit proces waardoor het 40 jaar geleden een eigen naam heeft gekregen en sindsdien niet meer uit de belangstelling is geraakt. Kortom waar draait het eigenlijk om? Doe je dit, dan kom je tot de conclusie dat het de opwaartse ontwikkeling is die zo kenmerkend is voor dit proces. Hiervoor werd immers gedacht dat een wijk vrijwel onontkoombaar in een negatieve spiraal terecht zou komen en aftakeling het enige vervolgtraject was (Beauregard 1990; Figueroa 1995). Met gentrification is er een ander vervolgtraject mogelijk: mensen met hogere inkomens keren terug naar wat eens middenklasse wijken waren maar nu door verwaarlozing alleen mensen met een zeer gering inkomen huisvesten. Jarenlang vertrokken huishoudens die hier de mogelijkheid toe hadden uit dezelfde wijk om opgevolgd te worden door lagere sociale groepen. Zakelijke betrokkenen zoals huisbazen en financiële instellingen keerden zich af van de wijk door hier zo min mogelijk in te investeren. Nu beslissen hogere inkomensgroepen die ook andere woongelegenheden tot hun beschikking hebben om in deze wijk te gaan wonen, vinden huisbazen het weer zinvol om in hun panden te investeren en zien makelaars winstmogelijkheden in de wijk. Kortom de wijk gaat een tegengestelde toekomst tegemoet (Bailey en Robertson 1997). Ook in andere situaties waar dit proces voorkomt, vinden gelijkwaardige ontwikkelingen plaats. Denk aan welgestelde huishoudens die uit eigen vrije wil woningen betrekken met kenmerken van oorspronkelijk voordelige woningen. Deze wijken ondergaan vervolgens een prijsrevaluatie, waardoor het prijspeil van deze huizen al lang niet meer overeenkomt met hun oorspronkelijke waarde. Dit is wat zo kenmerkend is aan dit proces: lage status locaties, of dit nu arbeiderswijken, onbenutte industriepanden of vervallen wijken zijn, worden omgezet in dure, geliefde woonplekken met een relatief hoge sociale status. De opwaardering is dus waar het om draait in dit proces. De kern van dit proces ligt dus niet bij de eigendomsverschuiving die er vaak mee gepaard gaat maar bij de sociale, economische en fysieke

opwaardering waar zij verantwoordelijk voor is. Naar mijn mening heeft het dus geen zin een onderscheid te maken tussen een proces waarbij huurders hierin een prominente rol vervullen en een proces waarbij dit kopers zijn.

Dit heeft meteen gevolgen voor het gebruik van de variabele percentage huurwoningen ten opzichte van koopwoningen als indicator voor dit proces. Dit is nu geen goede maatstaf voor het wel of niet plaatsvinden van gentrification. Het raakt immers niet de kern van het proces en dit betekent dat ook in situaties waar deze verschuiving niet teruggevonden wordt, er sprake kan zijn van gentrification. Dit betekent niet dat gegevens over een verschuiving van huur naar koop niet nuttig kunnen zijn voor gentrification onderzoek. Zij kunnen een duidelijker beeld scheppen van wat er aan de hand is in de wijk en daarmee de andere gegevens helpen interpreteren. Als door onderzoek naar andere, wel essentiële variabelen het beeld is ontstaan dat gentrification in een wijk plaatsvindt, kan de eigendomsverschuiving als bevestiging van dit beeld dienen. Oftewel de aanwezigheid van zo'n verschuiving kan een signaal zijn van dit proces en de eerder gevonden resultaten ondersteunen, maar de afwezigheid van zo'n verschuiving ontkracht deze resultaten niet. Er zijn namelijk ook situaties bekend waarbij er andere resultaten zijn geboekt in onderzoek naar de stijging van koopwoningen ten koste van de huursector in wijken waar gentrification plaatsvindt (Zie bijvoorbeeld Badcock's onderzoek in Adelaide, Australië uit 2001).

Gentrification hoeft niet in ieder land, in elke plaats en elke wijk exact hetzelfde traject te volgen om deze naam te verdienen. Het is veelvuldig vastgesteld dat gentrification een zeer plaatsspecifiek proces is en daarom is het des te belangrijker om ons te concentreren op de basis van dit proces. Op die elementen waardoor dit proces zich onderscheidt van andere stedelijke processen. Door op deze bijkomende veranderingen te concentreren wordt uit het oog verloren waar het nou eigenlijk omgaat in dit proces en worden veel voorkomende gelijktijdige veranderingen ten onrechte als noodzakelijke onderdelen van dit proces gezien.

**algemene variabelen** Als laatste nemen sommige onderzoekers ook nog meer algemene variabelen op in hun studie naar gentrification. Door het gebruik van deze, minder specifiek aan gentrification gerelateerde gegevens kan er een beeld geschapen worden van de algehele ontwikkelingen die de wijk doormaakt. Hieronder kunnen ook een aantal van de net besproken variabelen zitten, die nu dus met een ander doel worden gebruikt.

Zo gebruikt Beauregard (1990) een verandering in de bevolkingsgrootte van de wijk als een teken van de richting waarin de wijk zich ontwikkelt. Trekken mensen juist weg uit de wijk of worden ze er toe aangetrokken? Ook benut hij gegevens over de leegstand van de woningen, de etnische samenstelling, het gedeelte van de bewoners met een baan, het aantal huishoudens geleid door een vrouw, het percentage koopwoningen en het totaal aantal wooneenheden komen allemaal aan de orde. Door deze samen op te nemen, wordt er een totaal beeld gecreëerd van de veranderingen in de wijk.

## 3.6 gebruikte indicatoren per onderzoek

Per kenmerk van gentrification is besproken hoe deze in empirisch onderzoek toegepast kan worden. Het is al naar voren gekomen dat onderzoekers niet al deze variabelen ook gebruiken. In Tabel 3.1 is per auteur aangegeven welke variabelen zij in hun onderzoek naar gentrification hebben opgenomen. Achtereenvolgens worden onderscheiden het aantal verbouwingen, welke uitdrukking geeft aan de fysieke dimensie, opleiding, beroep en inkomen, kortom de sociale dimensie en tevens gedeeltelijk de economisch dimensie, woningprijzen en het aantal verkopen, welke een voortzetting vormen van deze economisch dimensie, migratie, om interne opwaardering uit te sluiten en tenslotte enkele variabelen die hiervoor aangeduid zijn als niet essentieel omdat zij ons inziens uitdrukking geven aan verschijnselen die vaak samengaan met gentrification maar hier geen onderdeel van zijn, namelijk etniciteit, eigendomsverschuiving en een verzamelgroep 'overig' waar onder andere het inwonersaantal onder valt. Onder deze laatste categorie 'overig' vallen dus meer algemene variabelen die niet specifiek aan gentrification gerelateerd zijn. De tabel geeft aan welke variabelen het meest frequent terugkeren in onderzoeken. Dit hoeft overigens niet samen te vallen met de variabelen die onderzoekers als meest geschikte indicatoren voor gentrification beschouwen. Praktische problemen kunnen immers het gebruik van deze variabelen verhinderen. Andere variabelen dan degene vermeld, kunnen de voorkeur gehad hebben maar simpelweg niet beschikbaar geweest zijn. Dit hoeft niet bij alle of de meeste onderzoeken zo geweest te zijn, maar dit verhindert wel dat uit deze tabel af te leiden is welke variabele in de literatuur er als betrouwbaarste indicator voor dit proces uitkomen.

auteurs	verbouwingen <sup>13</sup> (fysiek)	opleiding (sociaal)	beroep (sociaal)	inkomen (sociaal/economisch)	woningprijzen <sup>14</sup> (economisch)	aantal verkopen (economisch)	migratie (extern)	eticiteit <sup>15</sup>	eigendomsverschuiving <sup>16</sup>	overig	totaal
Atkinson (2000a)			•				•	•			3
Atkinson (2000b)		•	•						•		3
Badcock (2001)			•								1
Beauregard (1990)	• <sup>17</sup>	•	•	•	•	•		•		• <sup>18</sup>	8
Bourne (1993)				•							1
Cole (1985)			•					•	•		3
Figueroa (1995)					•	•	•				3
Ley (1986)		•	•								2
Marcuse (1986)		•			•						2
Schaffer, Smith (1986)				•	•	•		• <sup>19</sup>			4
Smith (1996)	•										1
totaal	2	4	6	3	4	3	2	3	3	1	

Tabel 3.1 Meetvariabelen gebruikt in empirische onderzoeken ter lokalisatie van gentrification



**de drie dimensies** Al de variabelen aangegeven in de tabel die uitdrukking geven aan de drie dimensies, zijn op te delen in twee groepen, waarbij de ene groep het proces vanuit de bebouwde omgeving analyseert en de andere groep vanuit de menselijke omgeving. Als eerste kan gentrification gelokaliseerd worden door signalen die wijzen op hernieuwde activiteit in de huizenmarkt zoals stijgende verkoopprijzen, groter aantal verkochte woningen, meer verrichte renovaties of een stijging in het aantal verleende bouwvergunningen. In iets minder dan de helft van de vermelde onderzoeken zijn hieraan gerelateerde variabelen teruggevonden. Verkoopprijzen worden relatief vaak gebruikt gevolgd door het aantal verkopen welke in drie van de vier gevallen gecombineerd worden. Fysieke verbeteringen oftewel het aantal verbouwingen of nieuw gebouwde huizen is in de minderheid: alleen Smith (1996) en Beauregard (1990) passen haar toe. Het tweede pad waarbij in de menselijke omgeving naar tekenen van dit proces wordt gezocht, is in negen van de elf onderzoeken bewandeld, wel of niet gecombineerd met de eerste methode. De variabele beroep wordt hiervoor het meeste gebruikt, in 6 onderzoeken, gevolgd door opleiding, in 4 studies, en daarna inkomen met 1 studie minder. In totaliteit is er geen variabele die vaker wordt toegepast als maatstaf voor gentrification als beroepsstatus. In de helft van de gevallen wordt zij gecombineerd met opleiding, in de andere helft als alleenstaande indicator. In één studie worden alledrie de variabelen aangewend.

Uit de tabel komt bovendien naar voren dat in elk onderzoek minimaal één variabele die uitdrukking geeft aan ofwel de economische, sociale of fysieke dimensie is toegepast om gentrification te lokaliseren. Iets minder dan de helft houdt het hierbij, terwijl een meerderheid twee of drie van deze variabelen in het onderzoek opneemt, wel of niet behorend tot dezelfde dimensie.

**migratie** Daarnaast is er de migratie variabele die moet voorkomen dat interne opwaardering wordt aangezien voor gentrification. In de tabel wordt duidelijk dat deze maar zeer beperkt gebruikt wordt, slechts in twee onderzoeken. De overige onderzoekers nemen geen aparte variabele op om de bron van verbeteringen te achterhalen.

**niet essentiële variabelen** Als laatste zijn er nog de wat wij 'niet essentiële' variabelen genoemd hebben: etniciteit, eigendomsverschuiving van huur naar koop en als laatste de verzamelcategorie overig. De variabelen in deze verzamelcategorie vervullen in de meeste gevallen een andere rol dan de eerste twee variabelen: zij dienen niet als directe indicator voor gentrification, maar moeten een algemeen beeld van de ontwikkeling van de wijk scheppen. Etniciteit en eigendomsverschuiving kunnen hier ook voor gebruikt worden, zoals in sommige van de vermelde onderzoeken ook is gedaan, maar dienen veelal als directe indicator voor gentrification. Gezien de status die zij in dit artikel hebben gekregen, 'niet essentieel', is het opvallend dat relatief veel onderzoeken een van deze twee variabelen toepast. Etniciteit en eigendomsverschuiving komen beiden in drie onderzoeken aanbod, in totaal in vijf van de elf onderzoeken.

**conclusie** Uit de tabel blijkt dat niet één variabele op theoretische of praktische gronden door iedereen boven de anderen wordt verkozen voor het lokaliseren van gentrification. Onderzoekers passen verschillende variabelen toe en combineren hen op eigen wijze, waardoor per onderzoek op andere gronden bepaald wordt waar gentrification plaatsvindt. Het ligt voor de hand dat het gebruik van deze verschillende methodes zijn sporen na zal laten in de conclusies die aan de hand van deze onderzoeken getrokken worden over de aanwezigheid van gentrification. In een proces vinden niet op alle dimensies gelijktijdig verschuivingen plaats en hebben zij niet allemaal eenzelfde omvang op hetzelfde moment. Het gebruik van variabelen van de ene dimensie kan daardoor een ander resultaat opleveren dan variabelen van een andere dimensie. Bovendien kan elke variabele weer anders gebruikt worden en ook uiting geven aan andere veranderingsprocessen. Dit maakt een zorgvuldige afweging tussen de verschillende variabelen voor de identificatie van dit proces samen met een nauwkeurige interpretatie hiervan tot belangrijke stappen in elk onderzoek naar gentrification.

Aanwending van variabelen uit elk van de drie dimensies verdient onze voorkeur. Verbouwingen voor de fysieke dimensie, opleiding, beroep en inkomen voor de sociale dimensie en hetzelfde inkomen samen met de woningprijzen en het aantal verkopen voor de economische dimensie brengen de ontwikkeling op deze vlakken goed tot uitdrukking. De kans dat gentrification in elke fase gelokaliseerd kan worden, zal bij het gebruik van al deze variabelen het grootst zijn. Bovendien ontstaat er zo een breder beeld van de ontwikkelingen die de wijken doormaken.

In het volgende hoofdstuk moeten we uit al deze bevindingen onze eigen conclusies trekken; dan beginnen we namelijk met een eigen onderzoek naar gentrification in de stad Antwerpen. Hoe we dit onderzoek gaan uitvoeren, welke variabelen gebruikt gaan worden om gentrification te meten, waarom ervoor deze specifieke locatie is gekozen en nog veel meer van dit soort vragen komen aan bod in hoofdstuk 4.

# 4

## onderzoek: de opzet

Loop je door een stad als Antwerpen, duurt het niet lang voordat je je afvraagt: Waarom wonen er hier mensen met hogere inkomens en in dezelfde huizen in een ander deel van de stad juist lagere inkomens? Aan deze schijnbare tegenstrijdigheid kunnen meerdere processen of situaties ten grondslag liggen. De ene wijk is wellicht het slachtoffer geworden van verval en de andere niet. Of deze is juist redelijk stabiel gebleven terwijl de eerste aan een nieuw leven als hogere inkomenswijk begonnen is. Wellicht zijn beiden in verval geraakt en is alleen de eerste weer in een opwaarts traject gekomen. Gentrification kan dus verantwoordelijk zijn voor dit resultaat. Maar de wetenschap dat gentrification hierbij betrokken kan zijn, laat de gestelde vraag nog steeds onbeantwoord. Waarom is dit proces niet in alle lage status locaties aangetreden? Waarom is deze 'tweede' wijk ook niet in een opwaarts traject terecht gekomen net zoals wijken in andere delen van de stad? Deze vraag vormt het uitgangspunt voor het komende onderzoek. Voor één element zal deze vraag in het bijzonder onderzocht worden, namelijk ligging. Zijn er bepaalde liggingkenmerken die de wijken waar gentrification plaatsvindt met elkaar verbindt?

Waarom juist deze vraag het uitgangspunt vormt voor het onderzoek, wordt toegelicht in paragraaf 4.1. In de daaropvolgende paragraaf staat Antwerpen, de stad waar het onderzoek plaats vindt, centraal. De ontwikkelingen die Antwerpen tot de huidige situatie hebben gebracht alsmede de veranderingen die haar vandaag de dag bezig houden, komen aan bod. Tenslotte wordt in paragraaf 4.3 stap voor stap uitgelegd hoe het onderzoek uitgevoerd zal worden.

### 4.1 onderzoeksvraag

In dit onderzoek bestuderen we de ligging ten opzichte van het centrum van de wijken waar gentrification is aangetroffen. Het uitgangspunt voor dit onderzoek vormt de vraag: Waarom vindt in de ene lage status wijk wel gentrification plaats en in de andere niet? De bespreking in hoofdstuk 2 van alle actoren en factoren die bij dit proces betrokken kunnen zijn, maakt al duidelijk dat hier geen gemakkelijk antwoord op te geven is. Vele groepen zijn direct of indirect, bewust of onbewust betrokken bij de aanzet, doorgang en voltooiing van dit proces. Per situatie kan de aanwezigheid van actoren, de positie die zij innemen in het proces alsmede hun relatie tot elkaar verschillen. Daar komt nog bij dat de eigenschappen van de fysieke omgeving zoals het woningaanbod, de ligging, de omringende wijken, het wel of niet bestaan van een rent of value gap ook een belangrijke rol vervullen in dit proces en het samenspel tussen deze elementen en de betrokken actoren kan variëren per situatie. Welke groep(en) of kenmerken van de fysieke omgeving ervoor zorgen dat gentrification in de ene wijk wel en in de andere niet plaatsvindt, is dan ook een moeilijke vraag waarvan het antwoord niet zonder meer te generaliseren is buiten de onderzochte locaties. Om een volledig antwoord op deze vraag te krijgen, zou per situatie heel het traject dat gentrification doorlopen heeft in die wijk, vastgelegd moeten worden. Alle betrokken personen en instanties zouden geïdentificeerd moeten worden alsmede de rol die zij gespeeld hebben in het proces en de achterliggende motivatie voor hun activiteiten. Hieruit zou afgeleid kunnen worden, wat van belang is geweest voor de totstandkoming van gentrification in die wijk en dit zou dan een mogelijke verklaring geven waarom het proces ook niet in andere wijken is aangetreden. Wat doorslaggevend is voor de gentrification van één wijk, hoeft echter niet te gelden voor andere wijken. Zijn er bepaalde elementen die in al deze locaties aangetroffen worden, is de kans wel groter dat hierin een verklaring huist waarom het proces alleen in die wijken is gebleven. Omdat de beschreven methode te ver gaat voor deze scriptie beperken we ons tot een element: er is in het bijzonder aandacht voor de ligging tot het centrum. Dit is een van de elementen die vaak genoemd wordt als een kenmerk zijnde van locaties van gentrification (zie hoofdstuk 2.5.2). Een onderzoek waarbij de ligging van deze wijken in samenhang tot elkaar wordt geanalyseerd, kan inzicht geven of zij meer is dan een graag aangehaalde eigenschap van bepaalde gentrification wijken. Voordat dit element toegepast kan worden in onderzoek, moet eerst bepaald worden aan



de hand van welke vraag de ligging geanalyseerd wordt. Ligging kan namelijk vanuit meerdere kanten onderzocht worden die op verschillende aannamen ten aanzien van dit proces berusten.

Ten eerste kan de vraag gesteld worden of er een ruimtelijk patroon te ontdekken is op grond waarvan 'gentrification wijken' zich onderscheiden van 'niet gentrification wijken'. Zo'n scheiding zou kunnen ontstaan doordat wijken die het proces ondergaan een bepaalde ligging hebben, die afwijkt van de ligging van de andere wijken of juist omdat dit bij wijken die geen gentrification ondergaan het geval is. Er wordt dan gezocht naar een verschil in ligging tussen de twee groepen. Dit zou betekenen dat ligging van doorslaggevend belang wordt gezien voor het wel of niet plaatsvinden van het proces: er wordt gezocht naar een patroon dat alle wijken waar gentrification plaatsvindt met elkaar verbindt en tegelijkertijd scheidt van de wijken waar dit proces niet plaatsvindt. Er zouden dus geen gebieden bestaan die eenzelfde soort ligging hebben, maar niet het onderwerp van opwaarderingen zijn geworden. Gezien alle actoren en factoren die spelen in dit proces, is dit geen rationeel uitgangspunt. Bovendien is er de mogelijkheid dat in de toekomst deze andere wijken wel met gentrification te maken krijgen, waardoor de resultaten niet meer geldig zijn.

Dit onderzoek kiest er daarom voor om langs een andere weg de ligging ten opzichte van het centrum te bestuderen. Het uitgangspunt is nu niet dat er een strikte scheiding is tussen wijken die met gentrification te maken hebben en wijken waar dat, vooralsnog, niet het geval is. In plaats daarvan wordt er onderzocht of er bepaalde kenmerken qua ligging zijn die de wijken die gentrification ondergaan *onderling* met elkaar verbinden. Er wordt dus naar overeenkomsten tussen 'gentrification wijken' gezocht in plaats van naar verschillen tussen 'gentrification wijken' en 'niet gentrification wijken'. Hiertoe worden alle wijken waar dit plaatsvindt in kaart gebracht om zo te onderzoeken of er een patroon te ontdekken is in de ligging van die wijken. Als er een patroon te ontdekken is tussen deze wijken wil dit niet automatisch zeggen dat 'niet gentrification' wijken hier niet inpassen: een bepaalde ligging staat immers niet gelijk aan de kans op dit proces. Vele elementen kunnen invloed uitoefenen op het wel of niet totstandkomen van gentrification; ligging is hier slechts één van.

Voorzichtigheid is wel geboden bij het interpreteren van het gevonden resultaat. Uit het onderzoek kan immers niet afgeleid worden wat het belang van de ligging is geweest of nog steeds is voor de aantreding van het proces. De constatering van een bepaalde ligging bij al deze locaties van gentrification wil nog niet automatisch zeggen dat deze van invloed is geweest op de totstandkoming van het aanwezige proces. Bovendien is het mogelijk dat een groot gedeelte van de 'niet gentrification wijken' ook aan dit patroon voldoet waardoor zij geen antwoord kan geven op de vraag waarom het in de ene wijk wel plaatsvindt en in de andere niet. Dit wil niet zeggen dat ligging niet belangrijk geweest kan zijn voor het tot stand brengen van gentrification, alleen dat andere elementen verantwoordelijk zijn voor het verschil tussen de wijken. De afwezigheid van een samenhangend patroon tussen alle locaties van gentrification geeft wel aan dat een bepaalde ligging tot het centrum niet in *elke* wijk vereist is voor het aantreden van gentrification en dit element daarom niet zonder meer aangehaald kan worden als reden voor het niet aanwezig zijn van gentrification in een wijk.

maar eerst... Voordat deze wijken in kaart gebracht kunnen worden, moet logischerwijs eerst vastgesteld worden welke wijken gentrification ondergaan. Dit is een belangrijke stap en vormt dan ook een groot deel van dit onderzoek. Op een goede en zorgvuldige wijze moet dit proces gelokaliseerd worden, wil er iets nuttigs over de ligging te zeggen zijn. Het gebruik van een methode waardoor wijken waar dit proces plaatsvindt over het hoofd gezien worden of de aanwezigheid van gentrification juist overschat, kan tot verkeerde conclusies ten aanzien van de ligging leiden. Dit zou een beter begrip van dit verschijnsel juist in de weg kunnen staan in plaats van hiertoe bijdragen. Elk onderzoek naar gentrification kan overigens bijdragen aan een beter inzicht in dit verschijnsel: gentrification kan immers op iedere locatie anders verlopen. Door op zo veel mogelijk verschillende plaatsen onderzoek te verrichten, kunnen we meer over haar te weten komen. Antwerpen, België, vormt in ons geval het studieterrein. Zij is zo'n stad waar, althans naar mijn weten, gentrification nog niet eerder bestudeerd is (met uitzondering van een analyse voor de stad als geheel; zie Metropolis 1996). Bovendien vormt zij door haar eigenschappen, zoals dadelijk uiteengezet wordt, een interessante locatie voor onderzoek naar dit proces. Nieuwe locaties betekent altijd een kans op nieuwe ontdekkingen. Of dit ook echt zal gebeuren, is een andere zaak. Het is in ieder geval een poging waard.

## 4.2 antwerpen



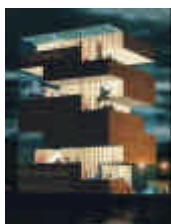
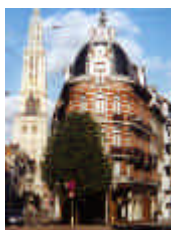
VAN BOVEN NAAR BENEDEN  
 ↗ woonhuizen  
 ↗ verwaarloosd pand  
 ↗ 2+3 bouwwerken aan de haven die herinneren aan de rijkdom van weleer  
 ↗ opera gebouw

Kom je Antwerpse wijken binnen, vallen er twee dingen op. Ten eerste het grote aanbod huizen uit voorbije eeuwen. Prachtige gebouwen in uiteenlopende stijlen van Vlaamse Renaissance tot Art Nouveau en Baroque en grote aantallen drie hoog wit gestuukte woonhuizen, sommige met idyllische balkonnetjes, anderen niet. Het tweede dat opvalt is de verwaarlozing waar veel huizen door getroffen zijn: verrotte kozijnen en deuren, leegstand, bouwvallige constructies. Zoals vele steden heeft ook Antwerpen al jaren te kampen met leegloop. Al sinds het einde van de negentiende eeuw ondergaat het centrum een negatieve socio-economische tendens (Vranken, De Decker en Van Nieuwenhuyze 2001) Andere wijken zien ditzelfde pas vanaf het midden van de twintigste eeuw gebeuren: voornamelijk binnen de negentiende-eeuwse ring gaan wijken snel achteruit. Vele gezinnen trekken weg onder andere door de verwaarlozing van de huizen, die zij zo ook weer in de hand helpen. Kwetsbare groepen blijven achter. Maar er hangt verandering in de lucht.

even terugblikken... Antwerpen is van oudsher een havenstad en heeft een rijk haven verleden. Ten tijden van de gouden eeuw, 1500-1600, stond zij op gelijke voet met steden als Parijs, Londen en Venetië zowel qua economisch ontwikkeling als, hieraan gerelateerd, uitstraling als wereldstad. Antwerpen was het belangrijkste economische centrum van Europa en één van de meest indrukwekkende steden van de westerse wereld. De haven vormde de motor achter deze ontwikkelingen en bepaalde voor een groot deel de ontwikkeling van de stad: het hart van Antwerpen was te vinden aan het water en hier zijn nog steeds belangrijke bouwwerken zoals het stadhuis gelegen. Aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw kwam er verandering in dit samenspel: de groei van de haven die lange tijd de bron van de groei van de stad was, maakte nu een scheiding met de stad noodzakelijk. De huidige locatie bood niet de ruimte om door te kunnen groeien en het punt was gekomen dat stad en haven elkaar los moesten laten. De haven vertok naar het noorden waar genoeg ruimte was en de stad op zijn beurt ontwikkelde zich steeds meer landinwaarts waar grote gebouwen werden gerealiseerd zoals het centraal station en het operagebouw. De vroeger zo gewilde en levendige havengebieden werden verlaten en verwaarloosden: de belangrijkste reden voor bestaan was immers met het vertrek van de haven verdwenen.

Dit scenario heeft zich de afgelopen decennia in veel havensteden afgespeeld. Heden ten dage zoekt men voor vele van deze in de vergetelheid geraakte gebieden nieuwe functies. Ondanks hun slechte staat hebben zij immers nog steeds het nodige te bieden: gunstige ligging aan het water, oude huizen die herinneren aan de welvaart van de koopvaardij, industriële panden die ook voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. Tijden veranderen en op veel plekken zien mensen weer de schoonheid van deze gebieden in. In de dokken in Antwerpen wagen de eerste projectontwikkelaars zich aan de pakhuizen en heeft het Vlaamse Nationale Ballet bijvoorbeeld al haar intrek genomen. Niet alleen rehabilitatie van oude gebouwen komt hierbij kijken, ook nieuwe projecten moeten de oude havengebieden nieuw leven in blazen. Zo is er het Museum aan de Stroom gerealiseerd in een architectonisch hoogstaand pand (zie foto volgende bladzijde).

Ook in andere delen van de stad duiken initiatieven op die wijzen op beter tijden. De wijk 't Zuid, gedeeltelijk gelegen aan de Schelde, is hier een goed voorbeeld van. Na een serieuze periode van verval waarbij de bevolking meer dan halveerde, gebouwen zoals het theater het Hippodroom en het station werden afgebroken en er zelfs plannen waren om heel deze wijk te vervangen door wolkenkrabbers, breekt er in de jaren 80 voorzichtig een nieuwe, rooskleurige toekomst aan. In 1987 vestigt het Museum voor Hedendaagse Kunst van Antwerpen (MUHKA) zich hier in een graansilo uit 1922. Het Zuiderpershuis, een voormalig hydraulische elektriciteitscentrale die bruggen en kranen in de haven bediende, huisvest nu een theaterzaal. Ook is er een fotografiemuseum geopend, heeft Ann Demeulemeester als succesvolle Belgische kledingontwerpster hier haar vlaggenschip gevestigd, is een oud pakhuis genaamd Vlaanderen gerenoveerd, zijn er tal van galerieën geopend en is het de nieuwe verzamelplaats voor iedereen die zichzelf beschouwd als hip, jong en intellectueel (FFI 2001). Verwaarloosde huizen zijn nog steeds terug te vinden in dit gebied, maar het begin van vernieuwing is zeker gelegd. Over heel de stad vinden er in meer of mindere mate gelijksoortige veranderingen plaats, zo zijn er vanaf de jaren negentig luxe appartementen in hedendaagse architectuur in opkomst aan de Kaai, al zijn de veranderingen in Het Zuid wel erg treffend.



VAN BOVEN NAAR BENEDEN  
↙ het Modepaleis van Dries van Noten  
↙ Museum aan de Stroom  
↙ moderne nieuwbouw

Bij deze veranderingen speelt ook een ander kenmerk van Antwerpen een rol. Antwerpen is van oudsher een creatieve stad. Dit was zij al in de 17<sup>e</sup> eeuw, denk maar aan de bekende schilder Rubens wiens vroegere woonhuis heden te dagen dienst doet als museum. Als we een recent artikel in Newsweek (Piore, 2002) mogen geloven, trekt Antwerpen tegenwoordig zelfs kunstenaars uit steden als Parijs, New York en Londen, die de hoge huurprijzen ontvluchten en in kleinere steden creatieve 'laboratoriums' starten. Mode speelt ook een rol in de opleving van Antwerpen. Sinds de Zes van Antwerpen<sup>20</sup>, 6 mode ontwerpers die na hun studie aan de Antwerpse ModeAcademie internationale bekendheid vergaarden, de stad op de kaart zetten van de modewereld, hebben zich hier een brede collectie van internationaal vermaarde modemerken gevestigd alsmede beginnende ontwerpers afgestudeerd aan de Antwerpse ModeAcademie. Zij openen door heel de binnenstad winkels in nog niet 'ontdekte' straten waardoor deze en de omringende gebieden weer in de aandacht komen. Bovendien investeren ze vaak grondig in architectonisch interessante maar in verval geraakte panden. Zo droeg Dries van Noten in de jaren 80 met de aankoop en restauratie van het oude winkelpand 'Het Modepaleis' bij aan de herontdekking van de vroegere flaneerboulevard de Nationalestraat. Toen deze Belgische ontwerper zich hier vestigde, lag de straat er nog troosteloos bij: veel winkelpanden stonden leeg en andere bedrijven trokken alsnog weg. Heden ten dagen heeft de ModeNatie, welke onder anderen bestaat uit een mode museum en de ModeAcademie, hier een oud leegstaand warenhuis/hotel gerenoveerd, zijn er gerenommeerde zaken gevestigd en, niet onbelangrijk, heeft dit gedeelte van de stad zijn glans weer terug. Dit heeft ook positieve gevolgen voor nabijge straten waar mensen weer belangstelling tonen in de woonmogelijkheden.

Kortom Antwerpen is een stad in beweging en vormt daarom een goede locatie voor dit onderzoek. In 2002 had Antwerpen voor het eerste sinds lange tijd weer een stijging in haar inwonersaantal. In het boek Metropolis (1996) concludeerde de auteurs onlangs nog dat voor de stad als geheel geen sprake van gentrification kan zijn, al melden zij wel dat er in bepaalde wijken een zekere mate van sociale verdringing voorkomt en zich belangrijke prijsstijgingen hebben voorgedaan. Tijd voor een onderzoek. Wat voor processen zijn er sinds de jaren 80 voorzichtig op gang gekomen? Is gentrification de metgezel van Antwerpen in vernieuwing?

**afbakening onderzoeksterrein** Niet heel de Stad Antwerpen zal bij het onderzoek betrokken worden. We zullen ons richten op het district Antwerpen en het omringende gebied, omdat zij het beste vangt wat in zijn algemeenheid wordt verstaan onder Antwerpen. De situatie is als volgt.

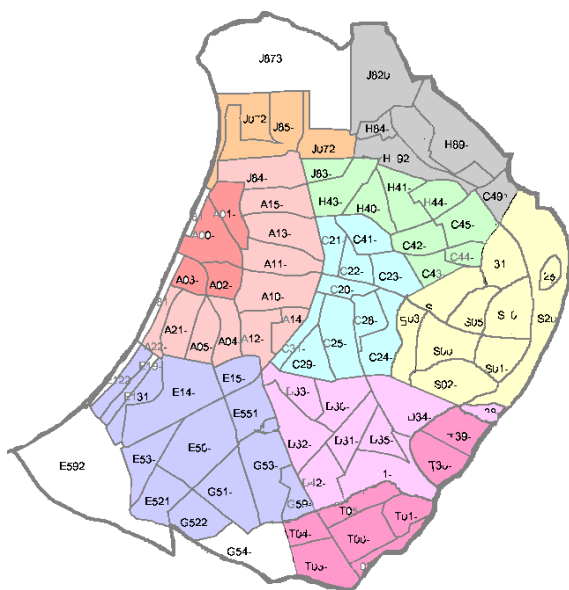
Antwerpen bestaat uit meerdere districten; achtereenvolgens zijn te onderscheiden Ekeren, Merksem, Deurne, Borgerhout, Berchem, Wilrijk, Hoboken en als laatste district Antwerpen. Deze zijn op de volgende bladzijde in kaartvorm weergegeven. Zoals te zien is neemt het district Antwerpen hier min of meer een centrale positie in en liggen de overige districten als een band om haar heen. Zij vormt ruwweg de kern van de stad; hier is het centrale station gelegen, het centrum, het stadhuis en vele andere centrale functies. Hoewel al deze gebieden aangeduid worden met de term 'district', kan de relatie tot de stad per district verschillen. Sommige zijn hier bijvoorbeeld alleen administratief gezien onderdeel van: in werkelijkheid vormen zij aparte steden die bij de gemeente zijn getrokken. Voorbeelden hiervan zijn Merksem, Ekeren en Deurne. Andere districten daarentegen zijn geheel vergroeid met de binnenstad, waardoor de administratieve grens de enigste afscheiding tussen beiden vormt. De grenzen aangegeven door de districten lopen dus niet altijd parallel aan de grenzen die in de werkelijke situatie terug te vinden zijn. Dit is de reden waarom erbij het bepalen van het onderzoeksterrein niet expliciet rekening gehouden zal worden met deze grenzen: het heeft geen zin om bij aangrenzende wijken die vloeiend in elkaar overgaan de ene wel in het onderzoek te betrekken en de andere niet, simpelweg omdat de gemeente hier een papieren grens heeft getrokken. De administratieve afbakening komt in dit geval niet overeen met de fysieke en gevoelsmatige begrenzing van Antwerpen en is in dit geval daarom niet de meest geschikte maatstaf voor het bepalen van het onderzoeksterrein. In plaats daarvan wordt een andere grens gehanteerd voor het afbakenen van het onderzoeksterrein.

Het grootste gedeelte van het district Antwerpen, oftewel de binnenstad, wordt samen met delen van het district Berchem en Borgerhout gescheiden van de rest van de Stad Antwerpen door een grote snelweg met bebossing. Deze weg, de zogenaamde Kleine Ring, omringt bijna geheel dit gebied en vormt daarmee een fysieke barrière tot de binnenstad (zie rode lijn op kaartje). Binnen dit gebied is het niet te merken in welk district men zich bevindt; het is geheel aan elkaar gebouwd. Om de invloed van ligging op gentrification te bepalen, zitten er nadelen aan om wijken buiten deze ring mee te nemen in het onderzoek. Deze fysieke barrière kan namelijk voor een groot verschil zorgen tussen de werkelijk gemeten afstand tussen wijken en de gevoelsmatige afstand: een klein verschil in meters kan door bewoners als een groot afstandsverschil ervaren worden doordat de gebieden totaal van elkaar gescheiden zijn door de autoweg. Binnen de ring is dit probleem er niet, omdat hier geen grote fysieke barrières aanwezig zijn. Wonen binnen en buiten de Kleine Ring zijn dan ook twee verschillende dingen. Het gebied binnen deze Ring vormt het onderwerp van onderzoek.

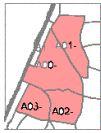
Het onderzoeksterrein wordt aan de westkant verder begrensd door de rivier De Schelde; deze scheidt een deel van het district Antwerpen af van de binnenstad welke op het vaste land ligt. Aan de noordkant tenslotte eindigt het onderzoeksterrein daar waar de industriegebieden beginnen. Dat zijn de grote vlakken op het kaartje aangegeven met de namen K171, K172, K173, K174, K175, K176, K272, K273. Deze gebieden vallen wel binnen de Kleine Ring maar vervullen de havenfunctie van Antwerpen en worden grotendeels ingenomen door grote fabrieken zoals van de autofabrikant Ford en het bedrijf Esso. De wijken J80 en J81 worden hier ook bijgenomen, gezien hun ligging volledig naast deze industriegebieden.

Het onderzoeksterrein is hieronder weergegeven in kaartvorm. Elk aangegeven gebiedje vormt een wijk, ook wel statistische sector genoemd. De letters en cijfers vermeld per gebiedje vormen de naam van de statistische sector. Enkele wijken die wel op dit kaartje zijn aangegeven zijn toch geen onderdeel van het onderzoek, omdat zij een te klein inwonersaantal hadden voor het verzamelen van gegevens<sup>21</sup>.

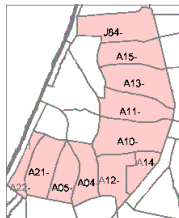
De wijken vormen samen vervolgens weer verschillende stadsdelen, die door de kleurvlakken aangegeven zijn in het kaartje. Van elk stadsdeel zal nu een indruk gegeven worden



Kaart 4.1 Onderzoeksterrein en haar verschillende stadsdelen.  
Bron: SOMA vzw, Databank Sociale Planning Antwerpen. Kleurvlakken eigen bewerking: gebaseerd op sectorgrenzen Telepolis 1, 2000, Databank Sociale Planning Antwerpen.



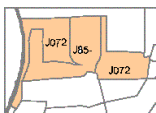
**oude stad** Gezien de lange geschiedenis van Antwerpen als havenstad, is het niet verwonderlijk dat de oude stadskern te vinden is aan de Schelde. Op het kaartje geheel links is dit stadsdeel afzonderlijk afgebeeld. Lange tijd ontwikkelde de stad en haven zich als één geheel, waardoor dit gebied de centrale plaats van activiteiten vormde. Aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw kwam er, zoals net verteld, een einde aan deze symbiose doordat de haven zich uitbreidde naar stroomafwaarts gelegen gebieden en het stadscentrum steeds meer landinwaarts trok richting het centrale station, gelegen in het licht blauwe vlak (Vranken, De Decker en Van Nieuwenhuyze 2001). De oude kern en dan met name de Grote Markt blijft tot op de dag van vandaag een druk bezochte toeristische locatie, maar het vormt op zichzelf niet meer de kern van de stad. Hier zijn onder andere het 16<sup>e</sup> eeuw stadhuis te vinden dat uitgevoerd is in renaissancestijl en oude gildenhuisen uit de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw, zie plaatjes.



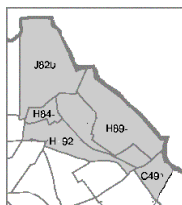
**spaanse wallen** Het gebied dat de oude kern als het ware omarmt, de Spaanse wallen genaamd heeft steeds meer de functie van dit oude centrum overgenomen. De wijk A10, hiernaast rechts onderin op het kaartje zichtbaar, is het commerciële middelpunt van Antwerpen met als hoofdader de Meir die via de Keyserlei de directe verbinding met het station vormt. Vooral de laatste jaren is er een ontwikkeling aan de gang waarbij steeds meer straten ten zuiden van de Meir het onderwerp van commerciële opwaardering worden. Allerhande dure modemerken zoals Hermès, Celine, Emporio Armani en Scapa of Scotland betrekken panden op locaties waar lange tijd weinig vraag naar was. Ook steeds meer delen van de wijken A12 en A14 worden zo bij dit centrum getrokken.

Verder naar het westen ligt de wijk Sint Andries (A21 op het kaartje), vroeger met de veelzeggende naam 'de parochie van miserie' aangeduid. Dit was eens een levendige volkswijk totdat ook hier het verval toesloeg met als gevolg leegstand, verkrotting en leegloop<sup>22</sup>. Sinds de jaren 70 is de wijk langzaam een nieuwe koers ingeslagen waarbij ze een verzamelplaats is geworden voor allerlei zaken die oude en gebruikte spullen verkopen zoals tweedehands meubelen, oude boeken, curiosa, antiek en brocante.

In het noorden is de situatie lichtelijk anders... Hier is het beruchte Falconplein (A15) gelegen dat bekend staat om zijn criminele activiteiten en prostitutie. Toch is deze buurt ook aan het veranderen en zijn de duistere praktijken niet meer zo veelvuldig aanwezig als eens geweest.

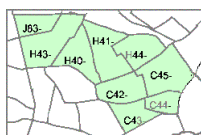


**het eilandje** In het uiterste noorden van de Spaanse Wallen zijn de Willemdok en Bonapartedok gelegen (J84). Deze dokken die in het begin van 19<sup>e</sup> eeuw onder Frans bewind zijn uitgegraven, vervulden in die tijd een belangrijke functie als marinebasis. In hierop volgende tijden maakt de haven een echte bloeiperiode door, waardoor er wordt besloten een nieuwe dok bij te graven in het noorden: het Kattendijkdok. Deze ligt in het meest noordelijke gedeelte van het onderzoeksterrein welke vroeger de locatie van de haven betrof, hiernaast afgebeeld in wijk J072. Hoewel deze dokken in de gehanteerde indeling van de stad<sup>23</sup> tot verschillende stadsdelen behoren, vormen zij samen een gebied met de naam 'Het Eilandje'. Naast de havenactiviteiten kreeg het gebied ook een woonfunctie toen rond de dokken een stadswijk werd gebouwd: havenactiviteiten en het stedelijk leven gingen hand in hand<sup>24</sup>. In latere tijden zorgt een verdere uitbreiding van de haven waarbij de stedelijke structuur wordt losgelaten voor de verkommering van 't Eilandje: de havengebieden die het dichtst bij de stad liggen, worden verlaten, waardoor het leven langzaam wegloopt uit de wijk. Maar niet getreurd, de laatste jaren is 't Eilandje aan een heropleving begonnen: enkele culturele instellingen hebben zich gevestigd in de verlaten pakhuizen zoals het Filharmonisch orkest en het Ballet van Vlaanderen. Bovendien vormt het oude havengebied het belangrijkste stadsvernieuwingproject voor de komende jaren.



**dam-schijnpoort** Meer naar het oosten bevindt zich nog een gebied met historische connecties met de dichtbij gelegen haven: Dam-Schijnpoort. Dit gebied wordt min of meer geïsoleerd van de rest van de stad door haar ongunstige ligging met in het zuiden de treinrailzen en in het westen de dokken. In dit stadsdeel bevinden zich voornamelijk arme wijken, die met zware verwaarlozing te maken hebben. Winkels en voorzieningen zijn veelal weggetrokken doordat de financiële basis te gering is om te kunnen overleven. Vroeger was de situatie heel anders. Zo bood de wijk Dam met zijn gunstige positie ten opzichte van de haven in vroeger tijden niet alleen onderdak aan handelslui, industriëlen en arbeiders, maar was het ook de centrale plaats van hun zakelijke activiteiten (Vranken, De Decker en Van Nieuwenhuyze 2001). Het was een bloeiend gemeenschap op sociaal en economisch vlak en aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw kreeg de wijk zelfs haar eigen treinstation (zie plaatje). De sporen van de economisch rijkdom zijn nu nog terug te vinden in de aanwezigheid van grote herenhuizen. In het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw spat de droom echter uiteen en komt het gebied in een snel tempo in een neerwaarts traject terecht en belandt zij heden ten dagen op de 'Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel', die in opdracht van de minister van stedelijke beleid in 1997 is uitgebracht<sup>25</sup> (beschreven in Vranken et al. 2001). In de armzalige situatie van de wijk Dam probeert de stad sinds kort verandering te brengen door zowel met kleinschalige sociale activiteiten als met grote projecten zoals het realiseren van de aankomst van de hoge snelheidstrein op Damplein weer de mogelijkheden van de buurt te benutten.

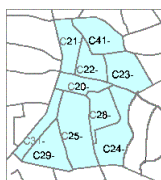
Dam is overigens niet de enige wijk in dit stadsdeel of in Antwerpen die op deze atlas terug te vinden is: in het noordoosten van Antwerpen zoals in Stuivenberg en Borgerhout liggen ook van dit soort achterstandswijken. In deze buurten worden alle kritieke waarden ten aanzien van armoede en sociale uitsluiting overschreden. Opvallend kenmerken zijn het ontbreken van telefoonaansluitingen en de aanwezigheid van vele bewoners van Turkse of Marokkaanse afkomst (Vranken, De Decker en Van Nieuwenhuyze 2001). Problemen ontstaan doordat de allochtone groepen woonachtig in Antwerpen niet gelijkmatig over de stad verdeeld zijn, maar voornamelijk geconcentreerd zijn rond bepaalde gebieden: het noorden van Antwerpen, oud Borgerhout en oud Berchem (de delen van Berchem en Borgerhout die opgenomen zijn in het onderzoeksterrein). Van alle buitenlandse nationaliteiten die in het district Antwerpen vertegenwoordigd zijn, vormt de Marokkaanse gemeenschap de op één na grootste groep: zij maakt 16% van dit totaal uit, voorgegaan door de Israëliëse gemeenschap die 27% inneemt (jaarverslag 2001 Stad Antwerpen Burgerzaken). In het district Borgerhout, welke gedeeltelijk in het onderzoeksterrein is opgenomen, behoorde in 2001 zelfs 56,6% van alle personen met een niet Belgische nationaliteit tot de Marokkaanse gemeenschap. In Berchem is dit aantal substantieel lager (18,2%) en wordt een groot gedeelte overgenomen door mensen met de Turkse nationaliteit (16,6%). De concentratie van bepaalde bevolkingsgroepen in specifieke gebieden zorgt voor veel spanningen die zichtbaar worden in de grote steun voor het Vlaams Blok, een rechts extremistische politieke partij in België.



**noordwijk** Direct onder Dam-Schijnpoort, zij het van elkaar gescheiden door een spoorwegbundel, ligt Amandus-Atheum in het westen en Stuivenberg in het oosten. Samen vormen zij het stadsdeel Noordwijk, dat net zoals alle hiervoor besproken gebieden binnen de 19<sup>e</sup>-eeuwse gordel van Antwerpen is gesitueerd. Opvallend in dit stadsdeel is het grote aantal sociale voorzieningen dat hier te vinden is: een ziekenhuis, een brandweerkazerne, een badhuis en vele scholen en sociale woningen zijn hier indertijd opgericht. Deze gebouwen zijn architectonische zeer waardevol en leveren bovendien nog steeds

werkgelegenheid op. Dat verhindert niet dat zich in Noordwijk gelijkaardige problemen als in Dam voordoen: verwaarloosde woningen, een slecht imago, drugsoverlast, grote verscheidenheid in etniciteit van de bewoners en sociale en economische achterstelling. Van oudsher is Noordwijk een levendige volkswijk, die ontstaan is als de uitvalbasis voor de vele arbeidersgezinnen die na de sloop van de Spaanse omwalling rond het midden van de 19<sup>e</sup> de overvolle binnenstad ontvluchtten<sup>26</sup>. De problemen waar veel wijken na de tweede wereldoorlog mee te kampen hadden, bleven Noordwijk niet bespaard; het traditionele arbeidersgebied kwam in een bergafwaartse stroom terecht, waar het zich nu nog steeds niet uit heeft weten te redden. Wel lopen er allerlei projecten om de situatie te verbeteren zoals het tegengaan van verkrotting door huisjesmelkers, investeringen in de omgeving zoals in 2001 gedaan is door de heraanleg van het grootste plein van Antwerpen, het St. Jansplein en als belangrijkste project de herontwikkeling van het spoorwegemplacement Stuivenberg. In 1999 heeft de Belgische spoorwegmaatschappij NMBS zijn activiteiten verplaatst naar een nieuwe locatie wat grote mogelijkheden oplevert voor de opwaardering van de omringende wijken Dam, Noordwijk en Het Eilandje. Dit terrein van 24 ha bevat authentieke herstellloodsen, een 19<sup>e</sup> eeuw nog intact schoolcomplex en grote vlakten geschikt voor groene omgeving en recreatieve faciliteiten. Op dit moment is er een internationale stedenbouwkundige wedstrijd uitgeschreven voor de herinrichting<sup>27</sup>.

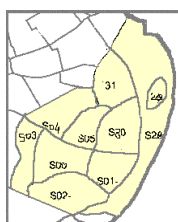




**stationswijk** Onder Noordwijk ligt de Stationswijk met als middelpunt het centraal station (C28). Van hieruit brengt de Keyserlei (C20), die ook wel Klein Parijs genoemd door de cafés en restaurantjes die eenzelfde sfeer uitademen, je zo in het centrum van Antwerpen. Achter het station ligt de Antwerpse zoo, de oudste dierentuin van de wereld. Aan het plein naast het station waar de ingang van de zoo te vinden is, ligt een groot luxueus hotel, maar ook een kleine (illegale) tippelzone voor homoseksuelen. Verder richting het noorden is een kleine Afrikaanse gemeenschap gevestigd, die overgaat in een Chinese buurt. In deze omgeving zijn vooral veel buitenlandse winkeltjes en uitgaansgelegenheden te vinden. Maar ook andere activiteiten spelen zich in het noorden van de Stationswijk af. Zo is onlangs het project Designcentrum De Winkelhaak gerealiseerd (C22). In dit grote moderne pand kunnen ontwerpers ateliers en exporuimtes huren en worden ze bovendien op allerlei vlakken ondersteund bij het zetten van hun eerste schreden in de professionele creatieve wereld. Dit moet bijdragen aan de opwaardering van het gebied.

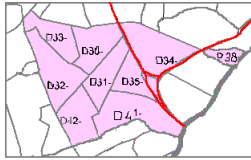
Het meest bekende deel van de stationswijk ligt echter ten zuiden van het station. Antwerpen kent een grote joodse gemeenschap welke verspreid is over het gebied rondom het station (C28), het Stadspark (C29) en de Belgiëlei, welke loopt door de wijken D30, D31 en D32 in het stadsdeel Oostwijk. De orthodoxe joden bepalen het straatbeeld met hun zwarte *kaftans* (lange jassen), kniekousen, brede zwarte hoeden en aparte haardracht (pajes). De vrouwen zijn veelal achter de kinderwagen te vinden gehuld in donkerblauwe gekleurde kledij en voorzien van hoed. De orthodoxe gemeenschap is zelfvoorzienend met eigen religieuze scholen, bejaardentehuizen, sociale diensten, begrafenisondernemingen, kranten, jeugdbewegingen, kosjere bakkerijen en restaurants. Al deze aparte instellingen geven vele Chassidische mensen de mogelijkheid om volgens eigen religieuze wetten te werken en te leven (Siegel 2002). Ondanks hun duidelijke aanwezigheid vormt deze orthodoxe groep een minderheid onder de Antwerpse joden; minder dan een kwart van hen leeft nog volgens de chassidische regels (Siegel 2002).

De laatste jaren is er een sterke stroom van Georgische joden richting Antwerpen waar te nemen die voor een verschuiving in de juwelierswereld zorgt. De vele juwelierszaken die in een lange rits naast het station te vinden zijn, worden veelal door hen overgenomen van andere joden, die hier niet meer gevestigd willen zijn door het slechte effect dat de Georgische joden met hun criminele activiteiten op het imago van de straat heeft. Ook in de diamantensector zorgen nieuwe ontwikkelingen voor een veranderende positie van de joodse bevolking. De joodse gemeenschap, die rond tussen de 15.000 en 20.000 leden telt, is verantwoordelijk voor de bloeiende diamantindustrie van Antwerpen welke de grootste van de wereld is. Dit diamantendistrict vormt het hart van de joodse wijk. Hoewel zij nog steeds de diamantenhandel domineren, zijn andere bevolkingsgroepen zoals Indiërs in opkomst. Bovendien zorgen raciale verschillen voor de nodige opschudding in deze wijken waar de politie soms aan te pas moet komen om de joodse bevolking bescherming te bieden.



**borgerhout** Achter de Stationswijk ligt Borgerhout. Wie recentelijk het nieuws gevolgd heeft, zal deze naam bekend in de oren klinken: olopende spanningen tussen allochtone en autochtone Antwerpenaren vormt de aanleiding van haar 'bekendheid'. In dit stadsdeel is een groot aandeel migranten woonachtig vanaf de periode na de tweede wereldoorlog toen met de stijgende welvaart vele huishoudens wegtrokken op zoek naar betere woongelegenheden; gastarbeiders uit Noord Afrika namen hun plaats in en de al aanwezige achterbuurten verkrotten nog sterker. De lage rentes trekken naast migranten slechts ouderen die door de afbraak van oude buurten in Antwerpen gedwongen zijn op zoek te gaan naar alternatieve goedkope woningen. Dit heeft er tot geleid dat heden ten dage 92 verschillende nationaliteiten vertegenwoordigd worden in dit gebied en veel bejaarden zich hier hebben gevestigd. De projecten die de gemeente vanaf de terugloop in bevolking na de tweede wereldoorlog uitvoert, zijn erop gericht om van deze situatie het beste te maken. Zo staan sociale woningbouw, bejaardenzorg, saneringsbeleid en groenvoorziening centraal<sup>28</sup>; in diverse wijken (bijvoorbeeld S01 S04 en S02) zijn woonblokken met bejaardenflats en bijkomende dienstencentra verzezen omringd met groenaanplanting en parkjes. Sociale woningcomplexen zijn uitgebreid naar nieuwe locaties, waarvan sommige opgericht zijn met een specifiek doel: zo zijn de complexen in de wijken S00 en S31 voornamelijk gericht op de huisvesting van jonge gezinnen en bevatten voor dit doel speciale voorzieningen zoals de aanwezigheid van kinderopvang. Ook is er gepoogd zoveel mogelijk plekken van bomen en ander groen te voorzien om zo het leefklimaat in de buurten te verbeteren, maar ook om te voorkomen dat de gronden die braak zijn komen te liggen door de sanering van huizen geen stortplaatsen zouden worden en daarmee nog meer verval zouden uitlokken.

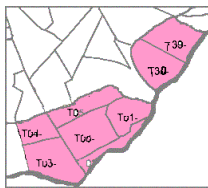
Borgerhout bevat dus voornamelijk wijken met een slechte economisch en sociale positie en heeft op dit moment met vele problemen te kampen waarbij de etnische conflicten de boventoon voeren. Ondanks dit worden er goede pogingen ondernomen om de situatie te verbeteren waardoor er hoop is dat de toekomst er beter uit zal zien.



**oostwijk** Zoals we net gezien hebben, behoort het noordelijke gedeelte van Oostwijk tot de diamantwijk. Oostwijk is verder opgedeeld in twee gebieden waarvan het ene gebied, Haringrode genaamd, ten westen van de spoorlijn richting het centrale station ligt (de rode lijn op het kaartje richting het noorden) en het andere gebied, Zurenborg genaamd, ten oosten.

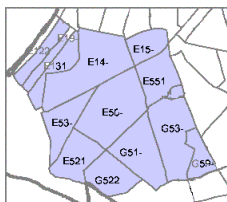
Zurenborg is ontstaan toen aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw de bevolking van Antwerpen razendsnel groeide en er nieuwe woongebieden nodig waren. Hieruit ontstond het plan voor de bouw van Zurenborg welke in 1882 werd goedgekeurd. Zurenborg bestaat uit twee delen waarvan het meest noordelijke deel zich rondom het plein Dageraadplaats (D34) bevindt en het zuidelijke deel in oud Berchem gelegen is. Deze twee delen worden van elkaar gescheiden door een treinrails die naar Nederland leidt. Het noordelijk gedeelte is gebouwd als een 'dorp in de stad' waarbij de dageraadplaats de oorsprong vormt van alle omliggende straten die als zonnestralen hieruit voortvloeien. De wijk trok vooral middenklasse gezinnen, die zich tot de aparte positie van de wijk tot de grote stad aangetrokken voelden. Ondanks dat ook zij na de tweede wereldoorlog en moeilijke periode doormaakte, is de wijk nu weer in opkomst bij veel jonge mensen.

In Haringrode proberen de bewoners momenteel de dreigende achteruitgang tegen te gaan. In Haringrode is namelijk een groot domein van het militair hospitaal, in totaal 8 ha tellend, aanwezig<sup>29</sup> (D41). Dit is leeg komen te staan en verloederd langzaam, waardoor een algemene achteruitgang van de wijk in de hand wordt gewerkt. De buurtbewoners willen deze ontwikkeling koste wat kost voorkomen en zetten zichzelf dan ook actief in voor de wijk. Ook voor het hier ondergelegen oud Berchem kan deze leegstand en verwaarlozing gevolgen hebben. Wat het effect is van deze situatie voor beide gebieden op de lange termijn, zal van de toekomstige plannen afhangen.



**berchem** Het zuidelijke gedeelte van Zurenborg ligt in Berchem (T30 op kaartje) en is een echte

toeristische trekpleister door zijn buitengewone architectuur. De Cogels Osylei welke te beschouwen is als de hoofdstraat van dit gebied, bestaat uit grote, rijkelijk versierde huizen, sommige beter omschreven als kleine paleizen, in uiteenlopende architectonische stijlen. Zo wordt Vlaamse Renaissance afgewisseld met Art Nouveau en Eclectische stijl. Op geen plek in de wereld is zo'n rijk aanbod van bouwstijlen naast elkaar terug te vinden als hier. In 1984 zijn dan ook vele van deze gebouwen op de monumentenlijst gekomen. De situatie is totaal anders in de rest van Berchem. Oud Berchem is een zeer dichtgebouwde wijk, waar ook de laatste open plekken snel worden volgebouwd. Veel kantoren zien dit als een goede vestigingslocatie door de gunstige ligging ten opzichte van de snelweg en het station van Berchem (T01). Ondanks dit zijn verkrotting en leegstand problemen in de wijk. Hier wordt overigens wel actie tegen ondernomen met het project 'Krot op' dat in grote delen van Antwerpen loopt.



**zuidwijk** In het zuiden van het onderzoeksterrein vinden we het stadsdeel met de zeer verrassende naam Zuidwijk. Een gedeelte van dit gebied is al eerder besproken, namelijk het Zuid, wat links bovenin het kaartje terug te vinden is (vanaf E14). Het zuid is aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw volgens Parijs voorbeeld gebouwd: de basis is een stervormig straatplan met brede straten waardoor er vanuit elk punt zicht is op een van de mooie monumenten. Dit is

het enige stadsdeel van Antwerpen waarbij de straten niet organisch zijn ontstaan maar volgens een vooropgezet plan zijn gecreëerd. Zowel duurdere als voordeligere woningen zijn hier terug te vinden alsmede vele grote historische gebouwen zoals het Museum voor de Schone Kunsten. Ondanks de relatieve jonge leeftijd van het gebied, begon het verval al in de jaren 60 in te zetten. Maar zoals al eerder besproken is, staat het Zuid op dit moment volop in de belangstelling en is het hard op weg de schade in te halen. De lager gelegen wijken bestaan volledig uit 19<sup>e</sup>-eeuwse bouw met uitzondering van de rand waar veel grote nieuwe kantoren te vinden zijn.

## 4.3 onderzoek

In vijf subparagrafen zal de opzet van het empirisch onderzoek uiteengezet worden: de schaal, de meetvariabelen, de clustering van het onderzoeksterrein, de methode en de ligginganalyse. In paragraaf 4.3.1 zal het schaalniveau waarop de metingen plaatsvinden, besproken worden. In de hierop volgende paragrafen staat het meten van gentrification in de verschillende wijken centraal; voordat er iets over de ligging van wijken waar gentrification plaatsvindt, gezegd kan worden, moeten deze immers geïdentificeerd worden. In paragraaf 4.3.2 zal onderzocht worden welke variabelen het meest geschikt zijn om de aanwezigheid van gentrification te traceren. Deze variabelen zullen echter niet zondermeer ook voor dit onderzoeksterrein beschikbaar zijn. Er moet dus beslist worden welke variabelen ook daadwerkelijk toegepast gaan worden. Een gedeelte van deze variabelen zal vervolgens ook aangewend worden om een indruk van de socio-economische ontwikkeling van heel het onderzoeksterrein te krijgen (paragraaf 4.3.3). Als dit vastgesteld is, wordt in de volgende stap de methode bepaald. Alleen het aanwijzen van geschikte variabelen is immers niet genoeg: we moeten bepalen hoe deze variabelen aangewend zullen worden om gentrification te lokaliseren. Oftewel, welke methode passen we toe? Dit is het onderwerp van subparagraaf 4.3.4. Tenslotte wordt er ingegaan op het vervolgtraject van het onderzoek. Als er eenmaal vastgesteld is welke wijken gentrification ondergaan, zijn we klaar om de ligging van deze wijken te analyseren. Hoe dit in zijn werk zal gaan, is het onderwerp van subparagraaf 4.3.5.

### 4.3.1

**schaal** Bij het onderzoek in Antwerpen zal er gebruik gemaakt worden van zogenaamde statistische sectoren, waarin de stad is opgedeeld. Dit is het kleinste niveau waarop gegevens verzameld worden. Per statistische sector zal bepaald worden of er sprake is van gentrification. Dit kleinste schaalniveau verdient de voorkeur op meerdere gronden.

Er is geen reden om te veronderstellen dat processen zich zouden houden aan de papieren begrenzingen van een wijk en niet hun eigen weg zouden volgen. Straten of gebiedjes waar gentrification of andere processen actief zijn, kunnen zo delen van verschillende wijken betreffen. Dit betekent dat in een gebied dat als één geheel wordt genomen bij de gegevensverzameling, verschillende processen aanwezig kunnen zijn. Zo kan gentrification samengaan met verder verval en verwaarlozing. Dit kan voor de identificatie van gentrification problemen opleveren; alle gegevens worden immers voor heel het gebied samengevoegd, waardoor tegenstrijdige ontwikkelingen elkaar min of meer op kunnen heffen en een versturende werking hebben op de gegevens die op gentrification wijzen. Hoe groter dit gebied des te groter de kans dat gentrification niet zichtbaar is in de gegevens. Kleine veranderingen in eerdere stadia van het proces zullen helemaal wegvallen in het totaal beeld.

Gebruik van het kleinste schaalniveau heeft nog een voordeel. De straten die samengenomen zijn als één wijk hoeven en zullen vaak niet één homogeen geheel vormen. Des te groter het gebied des te groter de kans dat zij intern erg verschillen op bijvoorbeeld economisch of fysiek vlak. Migratiebewegingen in deze wijk waarbij het gaat om economisch beter gestelde die richting het armere gedeelte van de wijk trekken, kan dan op gentrification slaan. Dit zal echter niet teruggevonden worden in de gegevens: in totaal verandert er immers niets. Er is alleen sprake van een ruimtelijke herordening binnen hetzelfde gebied.

Bovendien is het bij elke gemeten verandering niet duidelijk of zij betrekking heeft op heel het gebied of afkomstig is uit een bepaald gedeelte. Hoe kleiner de schaal waarop data worden verzameld, hoe groter de kans dat de precieze locatie van het proces aangegeven kan worden. Dit is ook belangrijk voor de volgende stap in het onderzoek. Kenmerken van heel het gebied worden immers meegenomen in het onderzoek, terwijl wellicht maar een beperkt gedeelte gentrification ondergaat. Elementen uit gebieden die los staan van het proces kunnen zo onterecht betrokken worden bij de analyse. Dit kan tot verkeerde conclusies leiden.

Het onderzoeksterrein bevat 75 statische sectoren. Deze verschillen in grootte qua aantal inwoners, veelal van 1000 tot 3000 bewoners.

## 4.3.2

**meetvariabelen** De volgende stap is het identificeren van de wijken waar gentrification plaatsvindt. Het lokaliseren van een proces brengt echter onvermijdelijk problemen met zich mee. Dit komt doordat het stadium *tussen* een beginsituatie en een eindsituatie het onderwerp van een onderzoek vormt, maar deze twee situaties vervolgens wel nodig zijn om de identiteit van het proces met zekerheid vast te stellen. In de definitie van een proces zit immers altijd een start? en eindpunt verwerkt. Hierdoor zou je in principe nooit in enig ander stadium dan het moment waarop het ten einde is, een proces als gentrification aan kunnen duiden. Dit is zeker geen goed uitgangspunt als het juist het proces is dat het onderwerp van bestudering vormt. Bij zo'n onderzoek loop je dus altijd het risico dat het uiteindelijk een ander verschijnsel blijkt te zijn. Dit is een onontkoombaar probleem. In latere fase zal de zekerheid rondom de identiteit van de waargenomen ontwikkelingen wel groter zijn, maar dit is geen reden om daarom de eerdere nog onzekere fasen maar over te slaan. Alle stadia tussen een begin? en eindsituatie zijn immers evenzeer onderdeel van een proces en moeten daarom ook allen in dezelfde mate bij een onderzoek betrokken worden.

Een tweede kenmerk van een proces is dat zij niet gelijkmatig hoeft te verlopen; stijgingen kunnen onderbroken worden met dalingen (zie bijvoorbeeld Beauregard 1990) en de opwaartse ontwikkeling kan tot stilstand komen. Een eenmaal ingeslagen weg hoeft niet onvermijdelijk te worden gevolgd of volledig worden doorgezet. Gelijktijdigheid hoeft ook niet aanwezig te zijn tussen de verschillende dimensies waarop het proces betrekking heeft: de economische, sociale en fysieke dimensie hoeven zich niet zij aan zij voort te bewegen richting het eindpunt zonder eens achterom te kijken. Op het moment dat bepaalde huishoudens of zakelijke actoren ineens interesse in een wijk hebben en hier een rooskleurige toekomst voor zien, hoeft niet iedereen deze mening van de ene op de andere dag te delen. Een sociale opwaardering, bijvoorbeeld door de komst van gentrifiers, kan hierdoor bijvoorbeeld gepaard gaan met een daling in de huizenprijzen, doordat andere bewoners nog steeds liever vandaag dan morgen uit de wijk willen vertrekken (zie bijvoorbeeld Betancur 2002).

Deze eigenschappen maken het lokaliseren van gentrification er niet gemakkelijker op. Idealiter zouden onderzoeken zo uitgevoerd moeten worden dat het traject dat gentrification volgt geen invloed heeft op de mogelijkheid om haar te lokaliseren. Het theoretisch onderzoek naar de identiteit van gentrification in hoofdstuk 2 en de literatuuranalyse van de gehanteerde variabelen en meetmethoden in hoofdstuk 3 leiden mij tot de conclusie dat een ruime benadering waarbij de ontwikkeling van alle drie de dimensie wordt geanalyseerd, hiervoor de beste oplossing biedt. Door zowel de sociale, economische als fysieke dimensie in het onderzoek op te nemen, wordt er een totaal beeld geschapen van de ontwikkelingen in een wijk, waardoor er een beter zicht is op wat er zich afspeelt. In stadia waar nog niet alle dimensies hetzelfde beeld vertonen, wordt de mogelijkheid om gentrification te lokaliseren nu niet beperkt door de keuze voor één dimensie. Vertoont één of alledrie de dimensies een ontwikkeling die afwijkt van de eerder gevolgde stabiele of neerwaartse koers, is dit een teken van gentrification. Het gebruik van alle drie de dimensies is echter nog maar een kant van de oplossing. De juiste invulling van deze dimensies is de volgende stap.

**sociale dimensie en beginstatus** Allereerst de sociale dimensie. De genoten opleiding, het beroep en tenslotte het verdiende inkomen komen hierbij kijken. Volgens de literatuur geven zij een redelijk goed beeld van het moeilijke te definiëren begrip sociale status. Bovendien bieden zij meteen de mogelijkheid de beginpositie van de wijk te schetsen: is het een lage status wijk of iets totaal anders? Opwaardering van elite wijken wordt zo uitgesloten.

**economische dimensie** Naast verandering in de economische samenstelling, die al weergegeven wordt door het inkomen, moet er een indicator gezocht worden die de revaluatie op de huizenmarkt tot uitdrukking brengt. Omdat gentrification niet onvermijdelijk samengaat met een transformatie van huur? in koopwoningen (zie bijvoorbeeld Engels 1999), kan het hier zowel stijgingen in verkoopprijzen als in huurprijzen bevatten. Beiden zouden daarom bij voorkeur opgenomen moeten worden in een onderzoek. Stijgingen in woningprijzen moeten eerst vergeleken worden met de gemiddelde stijging van de stad om zo een algemene druk in de huizenmarkt niet te verwarren met een plaatselijk fenomeen; komt deze hier boven uit, wijst dit op activiteit op de lokale huizenmarkt.



**fysieke dimensie** Tenslotte blijft er nog één dimensie over. Directe gegevens over het aantal verrichte renovaties, rehabilitaties, verbouwingen alsmede nieuwe constructie zou hier ideaal voor zijn. Waarnemingen ter plaatse waarbij de fysieke verbeteringen per woning worden vastgelegd, biedt de grootste kans dat verrichte werkzaamheden ook naar boven komen. Het gebruik van bouwvergunningen is minder aantrekkelijk, doordat zij niet altijd aangevraagd worden en ook niet voor alle werkzaamheden aan het huis verplicht zijn<sup>30</sup>. Hierdoor wordt maar een beperkt gedeelte van de verrichte fysieke verbeteringen meegenomen in het onderzoek. Een nadeel van het gebruik van fysieke verbeteringen is wel dat herinvesteringen hiervoor al begonnen kunnen zijn. Deze fase wordt dan niet meegenomen in het onderzoek. Er zijn wel mogelijkheden om vanaf dit moment te meten zoals door op zoek te gaan naar het punt waarop een achterstallige onroerend zaak belasting wordt vereffend, maar dit kan niet in iedere wijk toegepast worden. In goed onderhouden arbeiderswijken werd ook voor de aantreding van gentrification al regelmatig geïnvesteerd, waardoor deze vorm van disinvesteringen hier nooit aanwezig is geweest. Per land zal de belastingwetgeving ook verschillen waardoor gebruik van deze variabele eerst bestudering van deze wet vereist.

**oorsprong opwaarderingen** Er rest ons nu nog één probleem: uitsluiten dat deze opwaarderingen op sociaal, economisch en fysiek vlak niet tot stand komen door interne opwaardering. De komst van nieuwe mensen naar de wijk wordt duidelijk aan de hand van het aantal verhuisbewegingen. Zij moeten ongeveer overeenkomen met het beeld dat ontstaan is door de andere variabelen. Stijgt het percentage huishoudens dat in het hoogste inkomen kwartiel valt, maar het aantal verhuizingen richting de wijk nauwelijks of niet, zal er een andere oorzaak voor deze opwaardering gezocht moeten worden dan gentrification: er verhuizen immers geen economisch beter gestelde huishoudens naar de wijk toe die deze inkomensstijging kunnen verklaren. Wel kan deze interne opwaardering later onderdeel blijken van dit proces als zij gevolgd wordt door de komst van nieuwe mensen. Dit betekent dat een proces dat op dit moment aangeduid wordt met interne opwaardering omdat het aantal verhuizingen richting de wijk relatief laag is, een fase in gentrification geweest kan zijn.

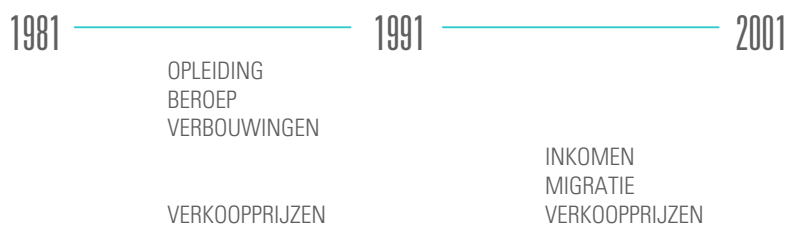
De variabelen waar we naar op zoek gaan, zijn op hieronder weergegeven in tabelvorm:

sociaal	economisch	fysiek	extern
opleiding	verkoopprijzen	verbouwingen	migratie
beroep	huurprijzen		
inkomen	inkomen		

Tabel 4.1 Ideale indicatoren voor gentrification, gerangschikt naar dimensie. Inkomen staat zowel bij de sociale als economische dimensie vermeldt, omdat zij op beiden betrekking heeft.

**beschikbaarheid** Dit zijn de variabelen die we graag zouden gebruiken voor dit onderzoek. Maar zoals met zoveel dingen, is wat je wilt niet altijd ook echt mogelijk. Beschikbaarheid van gegevens, of beter gezegd het gebrek hieraan, levert bij veel onderzoeken op zijn minst geringe problemen op. Dit onderzoek is hier geen uitzondering op.

De variabelen waarvoor gegevens verkrijgbaar zijn op het gewenste schaalniveau in het onderzoeksterrein, vallen min of meer uiteen in twee perioden. Voor 1981 tot 1991 zijn het opleidingsniveau en het beroep van de bewoners alsmede het aantal verbouwingen dat in deze periode uitgevoerd is, per wijk in kaart gebracht. In de periode hierna van 1990 tot 2000 zijn deze drie variabelen juist weer niet verkrijgbaar. Deze zijn namelijk afkomstig uit de volkstelling, die elke tien jaar door het Nationaal Instituut voor de Statistiek uitgevoerd wordt en op moment van schrijven was de meest recente volkstelling, die van 2001, nog niet verwerkt. Wel wordt vanaf 1993 het inkomen op statisch sector niveau verzameld en zijn er vanaf 1990 migratiedata per wijk opgesteld<sup>31</sup>. Er is slechts één variabele die deze twee perioden van 1981-1991 en van 1991-2001 min of meer met elkaar verbindt en dat zijn gegevens over verkoopprijzen van eengezinswoningen en appartementen. Deze lopen van 1985 tot 1998. Zij worden echter alleen op een hoger schaalniveau verzameld, de zogenaamde stadim zone, waardoor er op grond van deze variabele alleen weinig gezegd kan worden over de prijsontwikkelingen per wijk. In tabel 4.2 zijn zij nog een keer schematisch weergegeven.



Tabel 4.2 Beschikbare variabelen voor de identificatie van gentrification in het onderzoeksterrein. Gerangschikt naar de periode waar zij betrekking op hebben.

**eerste periode 1981-1991** Willen we gentrification heel deze periode van 1981 tot 2001 op een gelijke manier meten, zijn er nog al wat problemen die overkomen moeten worden. Er is echter ook een andere weg die we kunnen volgen. Van 1981 tot 1991 zijn er drie goede indicatoren voor gentrification aanwezig: het aantal verbouwde woningen geeft uitdrukking aan de fysieke dimensie, opleiding en beroep zijn goed om sociale veranderingen te meten en deze variabele beroepenstatus kan tevens licht werpen op de ontwikkelingen in de economische samenstelling van de wijk. Het beroep dat iemand uitoefent en het inkomen dat hij of zij jaarlijks binnenkrijgt, zijn immers in veel gevallen met elkaar verbonden. Hierdoor kan zij bij benadering als vervangende variabele voor inkomen gezien worden (zie bijvoorbeeld Ley 1987 over de sterke correlatie tussen alledrie de invullingen van sociale status). De beschikbare verkoopprijzen in deze periode vanaf 1985 zijn minder gemakkelijk te hanteren. Deze zijn immers gebaseerd op de verkoopprijsontwikkeling in alle wijken die tot de stadim zone behoren tezamen. Dit zijn er minimaal vijf en kan oplopen tot boven de tien wijken die in één zone vallen. Hierdoor is het niet meer duidelijk hoe de situatie in de huizenmarkt is in elke wijk afzonderlijk. Er zijn voor deze periode ook geen variabelen verkrijgbaar zoals het aantal verkopen of migratiecijfers die een indicatie kunnen geven hoe de verkoopprijzen per wijk aan dit totaal beeld hebben bijgedragen. Neemt een wijk een relatief groot gedeelte van het totaal aantal verkopen voor zijn rekening, heeft zij ook relatief veel invloed gehad op de ontwikkeling van de huizenprijzen in de stadim zone. De prijsgegevens van 1985 tot en met 1989 zijn hierdoor niet bruikbaar. Dit neemt niet weg dat we ook zonder deze variabele voor deze periode een redelijk goede variabelenset tot onze beschikking hebben.

We zouden het bij deze periode kunnen houden. Dit zou theoretisch gezien wel zo gemakkelijk zijn. Het zou de relevantie van het onderzoek echter niet ten goede komen. In tijdschriften en andere geschriften bestaat namelijk de indruk dat de positieve ontwikkelingen in delen van Antwerpen pas vanaf het midden van de jaren 80 aan de gang zijn. Door alleen in deze periode te meten wordt dus de kans gemist om te zien of en zo ja hoe deze ontwikkelingen verdergaan. Verspreidt het bijvoorbeeld ook naar andere delen van de stad? Dit is uiteraard een belangrijk punt gezien het onderwerp van dit onderzoek, het in kaart brengen van de ligging van de wijken die gentrification ondergaan. Bovendien is de kans dat er veranderingen zichtbaar zijn in de gegevens ook kleiner, als er inderdaad pas vanaf



die tijd nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Als laatste is het meenemen van recente gegevens alleen al te prefereren door de mogelijke bruikbaarheid van een onderzoek voor actuele kwesties zoals beleidsvraagstukken. Wil een onderzoek meer zijn dan een theoretische bijdrage zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

**tweede periode 1990-2001** In de tweede periode van 1990 tot 2001 moet er dus via een andere weg gentrification gelokaliseerd worden. Als belangrijkste variabele in deze periode geldt inkomen, welke vanaf 1993 beschikbaar is. Dit is een waardevolle variabele voor de identificatie van gentrification, gezien haar verband met zowel de economische als sociale dimensie. Ook kunnen de migratiecijfers, die vanaf 1990 opgesteld zijn, de kans dat een proces voor gentrification aangezien wordt terwijl het eigenlijk interne opwaardering betreft, verkleinen. Uitsluiten kun je het nooit helemaal. De aanwezigheid van migratie geeft niet zondermeer aan dat dit externe opwaardering betreft in plaats van interne: de gemeten verhuizingen hoeven niet dezelfde personen te betreffen als zij die verantwoordelijk zijn voor de opwaardering. Het tegelijkertijd voorkomen van twee situaties betekent niet automatisch dat zij ook gerelateerd zijn. Zo kan opwaardering door de eigen bewoners in één deel van de wijk samengaan met de komst van huishoudens in een ander deel, welke los staat van deze ontwikkeling. Ten tweede zijn drie van de gebruikte variabelen dus afkomstig uit een periode eerder. Of de stijgingen in beroepsstatus, opleidingsniveau en aantal verbouwde woningen tot stand zijn gekomen door interne of externe opwaardering kan met deze variabele niet bepaald worden. Wel is het zo dat gentrification geen proces is dat over één dag ijs gaat, maar waar vaak meerdere decennia mee gemoeid zijn. Wijzen de migratiecijfers uit de periode 1990 tot 2000 op gentrification is er een redelijke kans dat de gemeten stijgingen in de voorgaande periode ook door migratie zijn ontstaan. Ook als dit niet zo is, horen deze opwaarderingen bij gentrification, omdat zij onderdeel zijn geweest van het traject waardoor een wijk van een lage naar een hogere status gaat. Het vormt dan een beginfase in dit proces. Gentrification kan dus ook vastgesteld worden in 1981-1991 door de migratieontwikkelingen in de daarop volgende periode te analyseren. Het ontbreken van migratiedata voor die periode vormt dan geen beperking.

Gebruik van verschillende variabelen per periode als indicator hoeft geen probleem op te leveren. Zij worden immers niet als vervanging voor elkaar gezien, maar ter aanvulling of uitbreiding van het beeld van dat al ten aanzien van de locatie van gentrification is ontstaan. Is er tussen 1981 en 1991 al bewijs voor gentrification gevonden in een wijk, kan de analyse in de volgende periode van andere variabelen juist extra inzicht geven in de ontwikkeling van de wijk: Vinden er op economisch vlak eenzelfde soort veranderingen plaats of juist niet? Is dit laatste het geval, hoeft dit overigens niet automatisch afbreuk te doen aan het eerder gevonden resultaat. De kenmerken van dit proces, die aan het begin van deze paragraaf zijn genoemd, maken duidelijk dat het proces niet gelijkmatig hoeft te verlopen. Dimensies kunnen op verschillende momenten onderdeel worden van dit proces en daardoor tegenstrijdige ontwikkeling vertonen. Laat de inkomensvariabele 10 jaar na de eerste positieve tendensen op sociaal of fysiek vlak echter geen enkel teken van een positieve verandering zien, maar enkel signalen van een doorgaande negatieve ontwikkeling, is het moeilijk te geloven dat deze eerder gevonden stijgingen ook echt de eerste tekenen van gentrification zijn geweest. Het is waarschijnlijker dat een ander proces verantwoordelijk is geweest voor de stijgingen.

**verkooprijzen** Dan rest ons nog de verkooprijzen van eengezinswoningen en appartementen. Willen we deze variabele gebruiken zal er een manier gezocht moeten worden, waardoor er meer inzicht gekregen wordt in de oorsprong van de prijsverschuivingen. Voor stijgingen of dalingen in verkooprijzen zijn logischerwijs eerst verkopen nodig. Een overzicht van het totaal aantal verkopen per wijk kan een indicatie geven welke wijk de grootste invloed heeft gehad op de prijsveranderingen per stadim zone. Is het merendeel van de verkopen bijvoorbeeld uit één wijk afkomstig, hebben de verkooprijzen van woningen in die wijk ook veel invloed op het totaal beeld van de stadim zone. Het aantal verkopen is alleen niet voorhanden. Als alternatief hiervoor zouden migratiecijfers kunnen dienen. Mensen die een huis kopen, moeten immers ook verhuizen, als ze tenminste ook in het huis willen gaan wonen. Jaarlijkse migratiecijfers worden echter verzameld per individu zonder leeftijds grens en niet per huishouden<sup>32</sup>. Dit betekent dat de komst van gezinnen met veel kinderen foutief gezien kan worden als indicator voor een groot aantal verkopen. En in Antwerpen wonen nog steeds gezinnen met vele kinderen. Zo zijn er bijvoorbeeld op dit moment in de wijk Zurenborg/Belgiëlei maar liefst 226 gezinnen met 10 kinderen of meer, waarvan 84 boven de 13 kinderen (Bron [www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be)). In alle eerlijkheid, dit is wel de 'top' wijk op dit gebied en een uitzondering. Maar het geeft wel aan dat de verhuizing van gezinnen een verkeerde voorstelling van zaken kan geven. Gebruik je het migratiesaldo om de ontwikkeling van verkooprijzen te analyseren, kan dit voor nog meer problemen zorgen:

vertrekken er gezinnen met kinderen uit een wijk en worden zij vervangen door twee persoonshuishoudens, wat in de literatuur vaak als kenmerk van gentrifiers wordt aangegeven, ontstaat er een negatief migratiesaldo. Op grond van dit saldo zou je een exact tegenovergestelde ontwikkeling verwachten dan degene die aan de gang kan zijn.

Hoe vervolgens door middel van deze migratiegegevens de ontwikkeling van de verkoopprijzen aan elke wijk toebedeeld moet worden, is een ander moeilijk punt. Een procentuele stijging, die ontstaan is door de verkoopprijzen van alle wijken samen te nemen, kan een totaal ander beeld geven dan de echte ontwikkeling op de huizenmarkt in elke wijk. Wijken kunnen immers tegengestelde ontwikkeling doormaken, waardoor dit gemiddelde de ontwikkeling in geen één wijk goed weergeeft. Door er vanuit te gaan dat de wijk met de grootste immigratie ook de grootste invloed heeft gehad op de prijsontwikkeling in de stadimzone, ondanks de bovengenoemde problemen, is het in principe mogelijk om deze stijging hieraan toe te wijzen. Over de andere wijken is dan echter nog niets te zeggen. Het kan dus wel een idee geven in welke wijken de huizenmarkt een stijging ondergaat, maar geen precieze getallen.

Tenslotte is het ook nog zo dat door DSP<sup>33</sup> de 25% hoogste en laagste verkoopprijzen niet meegenomen zijn in de berekening van de ontwikkeling. Ondergaat één wijk substantiële stijgingen bijvoorbeeld door gentrification, is de kans dus groot dat deze op zijn minst gedeeltelijk worden verwijderd uit de gegevens. Deze ontwikkeling kan zo niet teruggevonden worden in de data.

Door al deze haken en ogen die aan het gebruik van deze verkoopprijzen per stadimzone zitten, is ervoor gekozen om haar niet bij het onderzoek te betrekken. Het lokaliseren van gentrification op grond van deze variabele brengt teveel onzekerheden en risico's met zich mee. Is eenmaal op grond van andere indicatoren vastgesteld dat gentrification actief is in een wijk, kan deze variabele wel nader bekeken worden om een algemeen beeld te krijgen van de ontwikkelingen rondom dit gebied.

In Tabel 4.3 zijn de variabelen die gebruikt zullen worden voor het onderzoek schematisch weergegeven.



Tabel 4.3 De variabelen die in het onderzoek gebruikt worden voor de identificatie van gentrification. Gesorteerd naar de periode waarvoor ze beschikbaar zijn.



### 4.3.3

#### clustering onderzoeksterrein naar ontwikkeling

Met deze variabelen willen we de wijken waar gentrification plaatsvindt, gaan identificeren. Voordat we dit doen is het interessant om te zien hoe alle wijken op de variabelen beroep, opleiding en inkomen presteren om zo een indruk van de sociaal economische ontwikkeling van het onderzoeksterrein te krijgen. Bovendien worden nu ook de wijken zichtbaar, die bij het lokaliseren van gentrification weggevallen zijn uit het onderzoek doordat ze niet aan de twee eisen van een lage beginstatus en migratie voldoen, maar die wel stijgingen op een van de vier variabelen vertonen.

We creëren dit overzicht door de wijken te onderwerpen aan een clusteranalyse. Bij deze analyse worden de wijken op grond van de variabelen beroep, opleiding en inkomen met elkaar vergeleken: zij die het meeste met elkaar gemeen hebben, worden in één groep geplaatst. Het wordt zo duidelijk welke wijken min of meer gelijksoortige ontwikkelingen doormaken. Dit wil niet automatisch zeggen dat elke cluster uitdrukking geeft aan een totaal andere ontwikkeling, waarbij de ene bijvoorbeeld een opwaarts traject weergeeft en de andere een neergaand: dit is totaal afhankelijk van het onderzoeksterrein. Of er duidelijk verschillende ontwikkelingen per cluster bestaan, zal pas bij uitvoering duidelijk worden.

Per variabele moeten er waarden ingevoerd worden op grond waarvan de wijken met elkaar vergeleken worden. De basis van deze waarden zal voor elke variabele, met uitzondering van beroep<sup>34</sup>, dezelfde zijn als bij de lokalisering van gentrification. Bij de bespreking van dit deel van het onderzoek in de volgende paragraaf zal dieper op deze maatstaven ingegaan worden. Deze basis moet vervolgens aangepast worden om de wijken op gelijke grond met elkaar te kunnen vergelijken. Dit gebeurt onder andere door de verandering per inwoner te nemen zoals hieronder blijkt. De waarden die we nu hebben verkregen, moeten voor toepassing van de clusteranalyse nog bewerkt worden zodat deze op gelijke voet met elkaar vergeleken kunnen worden. Per variabele hebben de waarden immers een andere grondslag waardoor bijvoorbeeld een stijging van 0.1 voor inkomen een andere betekenis heeft dan eenzelfde stijging voor opleiding. De verkregen waarden omvormen tot z-waarden<sup>35</sup> lost dit probleem op doordat deze waarden rekening houden met de verdeling binnen elke variabele. De getallen die zo ontstaan, de z waarden, houden daarmee rekening met het verschil in betekenis van bijvoorbeeld een stijging van 0,1 zodat waarden van een verschillend karakter toch met elkaar vergeleken kunnen worden. Deze waarden zullen in de clusteranalyse ingevoerd worden en bepalen welke wijken samen een cluster vormen. De ontstane clusters zullen vervolgens grafisch weergegeven worden. Per variabele is hieronder weergegeven welke maatstaf gebruikt gaat worden om de ontwikkeling van elke wijk vast te leggen.

- ✎ **beroep**: de gemiddelde stijging in het aantal werkenden met een relatief hogere functie dan arbeider *per inwoner*. De verandering in het aantal mensen werkzaam in de beroepsgroepen werkgever, bedrijfshoofd in dienstverband, zelfstandige en bediende in de private sector<sup>36</sup> tussen 1981 en 1991 wordt dus bepaald om zo een opwaartse of neerwaartse verschuiving in de beroepsstructuur aan het licht te brengen. Niet de absolute stijging in het aantal mensen dat in deze groep valt, wordt ingevoerd omdat hierdoor het aantal inwoners per wijk een te grote invloed op de clustering zou hebben: wijken met veel inwoners hebben nu eenmaal een grotere kans op een relatief hoge absolute stijging. Het gevolg zou zijn dat wijken met veel inwoners automatisch bij elkaar geplaatst zouden worden. Er moet dus voor dit inwonersaantal gecorrigeerd worden. Dit doen we door de ontwikkeling per inwoner te gebruiken.
- ✎ **opleiding**: de gemiddelde stijging in het aantal hoger opgeleiden (afgestudeerden aan de hoge school en de universiteit) per inwoner. Zelfde motivatie als bij de net behandelde variabele beroep.
- ✎ **inkomen**: de procentuele stijging in het gemiddelde inkomen.

### 4.3.4

#### methode voor het meten van gentrification

Nu zijn we aangekomen bij die fase in het onderzoek waarbij het lokaliseren van de wijken die gentrification ondergaan centraal staat. Bij gentrification ondergaat elke dimensie op een gegeven moment een opwaartse ontwikkeling waardoor deze van een lage beginwaarde uiteindelijk een hoge waarde bereikt. Elke opwaardering of dit nu in grote of kleine stappen gaat, is daardoor onderdeel van dit proces. De variabelen die uitdrukking geven aan deze dimensie zouden idealiter heel deze ontwikkeling vast moeten leggen. Zijn de variabelen zo opgesteld dat er verschillende opleidingsniveaus, beroepencategorieën en inkomenskwartielen variërend van laag naar hoog te onderscheiden zijn, bieden zij het voordeel dat ook lagere verschuivingen vastgelegd kunnen worden. Niet bij elke variabele, zoals bijvoorbeeld bij de inkomensvariabele, blijkt het echter in de praktijk mogelijk om verschuivingen per categorie mee te nemen bij de lokalisering van het proces. In die gevallen wordt met de samengevoegde waarden van al deze categorieën gewerkt.

Bij het vaststellen van de methode moeten we er wel rekening mee houden, dat hoewel gentrification vanaf de eerste stijging begint, niet elke stijging ook het begin van gentrification is. Theoretische denkbeelden worden verstoord door de verscheidenheid aan processen die aan de gang zijn in een stad en een gelijksoortig beeld kunnen doen ontstaan in de gegevens. Zo kan een gevonden stijging in het aantal mensen met een hogere opleiding of beroep uitdrukking geven aan een totaal andere verschuiving die geen deel uit maakt van gentrification. Denk aan studenten die na hun afstuderen nog een poosje thuis bij hun ouders blijven wonen; het aantal inwoners met een hogere opleiding en hogere functie stijgt, ondanks dat deze stijging geen relatie met gentrification heeft<sup>37</sup>. Niet elke stijging kan dus zonder meer aangeduid worden als gentrification. Dit zou een te grote kans op verkeerde identificatie opleveren. De gulden middenweg moet gezocht worden tussen de lokalisering van dit proces vanaf de beginfasen en het reduceren van het risico dat een ongerelateerde ontwikkeling als gentrification wordt gedefinieerd. Dit kan bijvoorbeeld door de verkregen stijgingen per wijk te vergelijken met de gemiddelde stijging van heel het onderzoeksterrein. Algemene maatschappelijke verschuivingen worden zo uit de resultaten gefilterd. Het gevolg kan wel zijn dat wijken die in een eerste beginfase verkeren onterecht uit het onderzoek worden verwijderd.

Per variabele wordt nu de methode uiteengelegd die we volgen om deze 'gentrification wijken' op het spoor te komen. Te beginnen met de variabele opleiding.

#### opleiding

Naast het lager en middelbare onderwijs, dat in België ook de middelbare beroepsopleidingen bevat, worden er drie hogere opleidingen onderscheiden: pedagogisch onderwijs is een driejarige opleiding tot leerkracht voor de kleuter of lagere school, 'ander niet universitair' staat voor een hogere opleiding van drie jaar en als laatste de universiteit. Diploma's die in het buitenland gehaald zijn, worden niet nader gespecificeerd in de data. Hier kunnen in principe dus ook universitaire diploma's tussen zitten, die nu wegvallen in het onderzoek.

De drie hogere opleidingen worden gebruikt om gentrification te lokaliseren. Eerst zal voor beide jaren, 1981 en 1991, bepaald worden hoeveel personen één van deze diploma's op zak hebben. Hierna zal het verschil berekend worden om te zien of er meer of minder hoger opgeleiden in de wijk zijn komen te wonen. Door met werkelijke aantallen te werken in plaats van met percentages, wordt voorkomen dat er een verwrongen beeld ontstaat van de voortgang van gentrification. Kleine veranderingen kunnen namelijk als grote procentuele stijgingen worden weergegeven, als zij een geringe basiswaarde hebben. Zo leidt een verschuiving van het aantal mensen met een hogere opleiding van 10 naar 20 in een gebied met 2000 inwoners, tot een stijging van 100%! Dit zou een heel verkeerd beeld geven van wat er echt aan de hand is in de wijk. Dit kan wel gedeeltelijk opgelost worden door deze waarden eerst uit te drukken als percentage van de totale werkende bevolking in de wijk en procentpunt veranderingen te gebruiken als maatstaf voor gentrification. In het voorbeeld zou dit leiden tot een procentpuntstijging van 0.5 (van 0.5% naar 1%). Dit resultaat is al veel gematigder. Wel is het zo dat per wijk de grootte van elk procentpunt nu verschilt als gevolg van de verschillende grootte in de totale werkende bevolking per wijk. Percentages berekenen ten opzichte van een gelijke basiswaarde, zoals het totaal aantal werkenden voor heel de stad, zou dit oplossen. Dit leidt echter, zij het via een omweg, tot een overeenkomstig resultaat als het gebruik van veranderingen in absolute aantallen. Het doel van deze methode, het gelijkstellen van de waarde die gebruikt wordt om veranderingen mee aan te geven voor elke wijk, in dit geval de waarde van het procentpunt, is al van begin af aan bereikt met het gebruik van veranderingen in absolute aantallen; een persoon heeft immers overal dezelfde waarde.

Hiernaast heeft gebruik van de absolute verandering in het aantal hoger opgeleiden nog enkele voordelen. Ze geeft een reëel beeld van de veranderingen die in een wijk plaatsvinden: een stijging met 10 personen, wordt ook uitgedrukt als een stijging met 10 personen. Lage beginwaarden hebben dus geen invloed op de verkregen stijging. Het proces wordt nu ook gemeten hoe het zich ook daadwerkelijk voordoet: het is immers *de komst* van deze mensen die centraal staat en niet de verhouding van het aantal van hen ten opzichte van de rest van de bevolking.



Er moet vervolgens nog een laatste stap genomen worden. Hoewel de komst van elk aantal mensen met een hogere opleiding op gentrification kan slaan, moet er gecorrigeerd worden voor algemeen maatschappelijke ontwikkelingen. Dit om de kans op verkeerde identificatie te beperken. Hiertoe wordt de verkregen stijging per wijk vergeleken met een minimumgrens gebaseerd op de gemiddelde stijging in de variabele opleiding per inwoner van de stad. We gebruiken inwoner in plaats van wijk als basis om zo rekening te houden met de verschillende inwonersaantallen, die erg uiteen kunnen lopen tussen wijken. Elke wijk krijgt een minimumwaarde toebedeeld die aangepast is aan dit inwonersaantal, zodat geen overdreven strenge eisen worden gesteld aan relatief kleine wijken ten opzichte van grote.

Om deze waarde te krijgen, worden eerst over heel het onderzoeksterrein alle inwoners per wijk bij elkaar opgeteld: je krijgt nu het totaal aantal inwoners in het onderzoeksterrein. Vervolgens wordt de verandering (dalingen en stijgingen) in personen die een hogere opleiding genoten hebben voor alle wijken samengeteld om zo te zien of er niet een algemene stijging in opleidingsniveau waar te nemen is. De totale veranderingen in het aantal hoger opgeleiden voor heel het onderzoeksterrein ontstaat zo. Een positieve waarde betekent dat over het algemeen meer mensen een hoog diploma op zak hebben dan voorheen. Deze wordt daarna gedeeld door het totaal aantal inwoners, waardoor de gemiddelde stijging in mensen met een hogere opleiding per inwoner ontstaat. Deze vermenigvuldigen we tenslotte met het aantal inwoners per wijk om zo een minimumgrens te krijgen waarboven de stijging in de opleidingsvariabele moet komen, wil de wijk kans hebben om meegenomen te worden in het onderzoek<sup>38</sup>. Komt er overigens een negatieve waarde uit de gemiddelde verandering per inwoner doordat erin veel wijken juist een daling in het aantal mensen met een hogere opleiding plaatsvindt, wordt zij op nul gesteld: alle wijken waar een stijging plaatsvindt worden meegeteld, ongeacht de grootte van deze stijging. Van een maatschappelijke opwaartse verandering is immers blijkbaar geen sprake.

Het hele stappenplan voor het gebruik van de variabele opleiding is hieronder nog een keer samengevat weergegeven.

- stap 1 Bepalen hoeveel mensen een universitaire en hogere opleiding hebben genoten in 1981 en 1991.
- stap 2 Verschil in de grootte van deze groep per wijk berekenen tussen 1981 en 1991.
- stap 3 Gemiddelde verandering in deze groep per inwoner bepalen door:
  - ☞ Alle inwoners van alle wijken bij elkaar op te tellen
  - ☞ Verandering in aantal hoger opgeleiden voor alle wijken bij elkaar op te tellen (zie stap 2)
  - ☞ Deze te delen door het totaal aantal inwoners
- stap 4 Is de waarde positief, dan vermenigvuldigen met het aantal inwoners per wijk: de minimum vereiste stijging in het aantal hoger opgeleiden voor die wijk ontstaat.
- stap 5 Is de stijging in de wijk groter dan dit minimum aantal, wordt zij geclassificeerd als potentiële locatie van gentrification.

**beroep** Met deze variabele willen we de komst van mensen met een relatief hogere functie naar de wijk vastleggen. Zij is dus niet bedoeld om een 'gemiddelde beroepenstatus' voor elke wijk te creëren. Deze hoeft in eerste instantie namelijk niet eenzelfde ontwikkeling te vertonen als gentrification doet vermoeden: andere processen die gelijktijdig aan de gang zijn in een wijk kunnen een tegengestelde invloed op deze status hebben. Zo kunnen erop hetzelfde moment dat gentrification plaatsvindt, bijvoorbeeld ook mensen met zeer lage functies zich aangetrokken voelen tot de wijk, waardoor de gemiddelde beroepenstatus van de wijk gentrification verhult. Deze situatie is niet zo verwonderlijk als je nagaat dat gentrification in veel gevallen plaatsvindt in voorheen aftakelende gebieden: dit proces stopt niet zomaar in zijn totaliteit bij de aantreding van een nieuwe proces. Bovendien willen we het proces meten zoals zij in de werkelijkheid verloopt: mensen werkzaam in hogere functies dan de inzittende bewoners komen naar een wijk toe om zich hier te vestigen. Hun komst is dan ook hetgeen wat we met deze variabele zichtbaar proberen te maken.



Figuur 4.1: Schematische weergave van het traject dat een sociaal opwaartse verschuiving aflegt om vanuit de lage beginsituatie links uiteindelijk de hoge eindsituatie rechts te bereiken.

We verwachten stijgingen te zien in het aantal mensen dat in een andere functie werkzaam is dan arbeider. Dit is een breed gebied dat reikt van administratieve of verkoopmedewerkers<sup>39</sup>, bedienden genoemd, en zelfstandigen tot bedrijfshoofden in dienstverband en werkgevers (zie schematische weergave Figuur 4.1). Samen leggen deze groepen heel het traject vast waarlangs de sociale verschuiving plaatsvindt: bedienden en zelfstandigen het begintraject (later ook wel aangeduid met 'lagere groep') en bedrijfshoofd in dienstverband en werkgever het eindtraject (ook wel 'hogere groep' genoemd). Deze tweedeling wordt gebruikt om de ontwikkeling van de variabele beroep te onderzoeken. Door praktische problemen kunnen onder de bedienden alleen zij die werkzaam zijn in de private sector meegenomen worden. Bij de opstelling van gegevens voor 1981 is namelijk voor de openbare sector geen onderscheid gemaakt tussen bedienden en arbeiders. Zij vallen geheel onder 'ondergeschikten'. Hierdoor zit er niets anders op dan heel deze groep bij de arbeiders te rekenen, willen we gentrification niet overwaarderen. Dit zorgt er wel voor, dat een bediende die alleen maar van werkgever verandert, van overheid naar bedrijfsleven, en niet van functie, gemeten wordt als een sociale stijging.

We zijn op zoek naar stijgingen in het aantal mensen dat behoort tot de lage groep (zelfstandigen en bedienden) en/of de hoge groep (bedrijfshoofd in dienstverband en werkgever): met andere woorden naar de komst van mensen met een hogere functie dan arbeider waardoor er een sociale verschuiving in de wijk optreedt. Per groep wordt de verandering in het aantal werkenden met de bijbehorende functies vastgelegd. Het proces wordt zo in zijn totaliteit onderzocht, namelijk vanaf de eerste opwaardering. Daarnaast biedt deze methode nog een voordeel. Er zijn namelijk ook andere methoden beschikbaar om héél het proces te meten, bijvoorbeeld door het gebruik van één 'gentrification groep' waarin alle hogere beroepsgroepen dan arbeider samen zijn genomen: de komst van bedienden en soortgelijke die voor relatief kleinere stijgingen zorgen in beginfasen van het proces, komen zo ook aan het licht. Door echter met aparte categorieën te werken in plaats van met één samengestelde gentrification groep bestaande uit alle relatief hogere functies, heb je de mogelijkheid om verschuivingen binnen deze groep vast te leggen. Een opwaartse verschuiving kan namelijk ook ontstaan doordat de 'hogere' groep ten koste van de 'lagere' stijgt. Zo is een daling in het aantal bedienden ten gunste van bijvoorbeeld het aantal managers een teken van voortgang van het proces. Er vindt een verschuiving plaats richting de hoge eindsituatie, een belangrijke ontwikkeling. De daling in de lagere groep moet dus niet meegenomen worden bij het lokaliseren van gentrification. Zou dit wel gedaan worden, zou zij ten onrechte een drukkende werking hebben op de gemeten waarde van de variabele beroep: de stijgingen in managers wordt immers gedeeltelijk teniet gedaan door de meegenomen daling in het aantal bedienden. Dit is natuurlijk niet de bedoeling. De komst van hogere beroepsgroepen, in dit voorbeeld de managers, is juist wat we proberen vast te leggen, niet het vertrek van andere groepen. Hoewel dus zowel de daling van het aantal bedienden als de stijging in het aantal managers uitdrukking geeft aan de *voortgang* van het proces, is alleen deze *stijging* van belang voor het lokaliseren van gentrification. Bij het gebruik van meerdere categorieën hebben we de mogelijkheid om hier rekening mee te houden in tegenstelling tot de andere methode waarbij deze daling onvermijdelijk invloed heeft op de grootte van de gentrification groep en, bij precieze uitvoering van het voorbeeld, er zelfs helemaal geen verandering in de data zichtbaar wordt: gentrification wordt volledig verhuuld. De ontwikkeling per categorie volgen, verdient daarom de voorkeur.

Alle wijken waar het aantal werkenden dat behoort tot één van de twee groepen stijgt, moet aangeduid worden als potentiële locatie van gentrification, mits aan één extra eis is voldaan: een stijging in de grootte van de lagere groep, bestaande uit bedienden en zelfstandigen, moet niet ten koste van de hogere groep zijn. Dit kan immers juist een teken van een neerwaartse traject zijn: 'managers' vertrekken uit de wijk, terwijl 'bedienden' erheen verhuizen en hierdoor voor een neerwaartse sociale verschuiving zorgen. Uiteraard kan deze situatie ook uitdrukking geven aan andere ontwikkelingen: zo kan het ook zijn dat de 'bedienden' juist de plaats innemen van de 'arbeiders' en dat dit de eerste tekenen zijn van een nieuw opwaarts proces dat langzaam in de wijk op gang komt. Het vertrek van een



gedeelte van het al kleine aantal managers kan dan simpelweg nog het gevolg zijn van het voorgaande afwaarts traject. Het punt is dat we niet met zekerheid kunnen vaststellen welk proces er precies aan de gang is in de wijk. Omdat het een teken van neergang kan zijn, moeten we vermijden dat we dit als een positieve ontwikkeling weergeven door de dalingen in deze hogere beroepsgroepen niet mee te tellen. Is de gemeten daling in de hogere groep, bestaande uit managers en werkgevers, groter dan de gemeten stijging in de lagere groep, wordt de wijk niet toegelaten tot het onderzoek. Is zij kleiner, dan wel. De kans dat het aantal bedienden of zelfstandigen stijgt ten koste van het aantal managers of werkgevers is overigens niet erg groot, omdat het hier lage status locaties betreft waar het overgrote merendeel bestaat uit arbeiders en lagere functies.

Tot slot moeten we nog net zoals bij de variabele opleiding corrigeren voor algemeen maatschappelijke veranderingen. Vindt er over heel het onderzoeksterrein een stijging in een van twee groepen plaats, wordt er voor elke groep afzonderlijk een minimumgrens gecreëerd gebaseerd op de gemiddelde stijging per inwoner. Alleen als de stijging per groep in de wijk groter is als deze minimumgrens wordt de wijk meegenomen als potentiële locatie van gentrification. Hieronder is de methode overzichtelijk weergegeven.

- stap 1** De relatief hogere functies samenvoegen aan de hand van beroepsstatus. Er ontstaan twee groepen: private bediende en zelfstandige vormen de 'lagere' beroepsstatus groep en bedrijfshoofd in dienstverband en werkgever de 'hogere' beroepsstatus groep.
- stap 2** Verandering in de grootte van elke groep tussen 1981 en 1991 vastleggen:
  - ≠stijging in de hogere groep wijst op gentrification, ongeacht de verandering in de lagere groep.
  - ≠stijging in de lagere groep wijst alleen op gentrification als zij niet gepaard gaat met een gelijke of grotere daling in de hogere groep.
- stap 3** Gemiddelde stijging voor elke groep per inwoner bepalen door:
  - ≠Alle inwoners per wijk bij elkaar op te tellen
  - ≠Stijging 'lagere' groep en 'hogere' groep afzonderlijk voor alle wijken bij elkaar op te tellen (zie stap 2)
  - ≠Deze beiden te delen door het totaal aantal inwoners
- stap 4** Zijn de waarden positief, dan vermenigvuldigen met het aantal inwoners per wijk: het minimum vereiste aantal toetredingen tot elke groep voor die wijk ontstaat.
- stap 5** Is de stijging in de desbetreffende groep in de wijk groter dan dit minimum aantal, wordt zij aangeduid als potentiële locatie waar gentrification actief is.

**inkomen** In de periode van 1993 tot 2001 wordt de procentuele stijging in het gemiddelde inkomen per wijk bepaald. Het gemiddelde inkomen wordt gebruikt omdat deze extreme waarden beter tot uitdrukking brengt dan het mediaan inkomen. Omdat inkomen de neiging heeft sowieso te stijgen zonder dat er iets in een wijk gebeurt, moet hiervoor gecorrigeerd worden. De gemiddelde stijging in inkomen voor de stad als geheel wordt hiervoor gebruikt. Dit bevat dus ook districten die niet tot het onderzoeksterrein behoren: hoe groter het gebied des te minder kans dat ruimtelijke economische verplaatsingen van buiten het gebied naar binnen dit beeld van inflatie verstoren. Stijgt het inkomen meer dan de gemiddelde stijging van de stad, is er grote kans op gentrification. Hieronder is het nog een keer per stap aangegeven.

- stap 1** De procentuele stijging van het gemiddelde inkomen per wijk berekenen over de periode 1993 – 2001
- stap 2** Deze vergelijken met de procentuele stijging van gemiddelde inkomen voor de gehele stad in dezelfde periode.
- stap 3** Ondergaat de wijk een grotere stijging, dan wordt zij gezien als een potentiële locatie waar gentrification actief is.

**verbouwde woningen** Deze variabele geeft het aantal verbouwde woningen tussen 1981 en 1991 weer. Omdat in zo goed als alle wijken wel iemand iets aan zijn huis verbouwt, moet er een maatstaf gevonden worden waardoor alle andere wijken dan degene die gentrification ondergaan, uitgefilterd worden. Als uitgangspunt wordt genomen dat in deze wijken een boven gemiddeld aantal huizen verbouwd wordt. Om de grootte van het totale woningaanbod geen invloed op deze uitkomst te laten hebben, wordt het percentage verbouwde woningen in de periode 1981-1991 gebruikt. Eerst zal voor elke wijk dit percentage uitgerekend worden. Vervolgens wordt het gemiddelde percentage verbouwde woningen voor heel het onderzoeksterrein bepaald door alle verbouwde huizen bij elkaar op te tellen en te delen door het totaal aantal huizen. Wijken waar het aantal verbouwingen een boven gemiddelde waarde heeft, worden meegenomen als potentiële locaties van gentrification.

**stap 1** Percentage verbouwde woningen ten opzichte van alle woningen in een wijk bepalen.

**stap 2** Vergelijken met het gemiddelde percentage verbouwde woningen in heel het onderzoeksterrein. Overtreft zij deze, is er kans dat hier gentrification plaatsvindt.

Hiermee komt ook het eerste gedeelte van de lokalisering van gentrification ten einde. Alle wijken die op grond van een van de behandelde variabelen naar boven zijn gekomen als potentiële locaties van gentrification, worden meegenomen in het nu volgende gedeelte, waar de identificatie van de aangetroffen ontwikkelingen verder wordt onderzocht. De wijken worden onderworpen aan een tweede test aangaande de twee andere belangrijke kenmerken van gentrification: een lage beginstatus en de betrokkenheid van 'nieuwe' mensen in de wijk. Tevens zal er een eindcontrole uitgevoerd worden om te onderzoeken of er over de hele onderzoeksperiode een overeenstemmend beeld ontstaat ten aanzien van de identiteit van het proces.

**beginstatus** Allereerst moet de beginstatus van de wijken gecontroleerd worden om te voorkomen dat ook andere dan lage status gebieden meegenomen worden in het onderzoek. Hiervoor worden per wijk alle personen die in het jaar 1981 een van de laagste functies uitoefent, namelijk arbeider private sector, leerjongen en leermeisje, helper en loontrekkende in de openbare sector bij elkaar opgeteld.<sup>40</sup> Is dit aantal bepaald, berekenen we vervolgens het percentage dat deze groep uitmaakt van het totaal aantal werkenden in de wijk. We zijn op zoek naar wijken waar de distributie van functies naar deze lage banen helt. Wijken waar meer dan 70% van de werkende bevolking een baan heeft in één van de genoemde categorieën, wordt getypeerd als lage status wijk.

Dit is een redelijk hoog getal. Zeker als bedacht wordt dat er ook nog werkzoekenden zijn die wellicht ook tot deze categorie behoren maar nu niet meegerekend worden. De keuze voor dit percentage is het resultaat van de afweging tussen aan de ene kant wijken te snel typeren als een lage status locatie en aan de andere kant dermate strenge eisen stellen dat vrijwel geen een wijk aan de grens voldoet. Stel je het minimumpercentage arbeiders en lagere functies op 50%, betekent dit ook dat 50% van de werkende bevolking in deze wijk niet aan deze lage status hoeft te voldoen. Naast werkzoekenden en personen waarvan de functie niet bekend is, kan hier dus ook een groot percentage mensen wonen dat werkzaam is in hoge functies. Het is daarmee zelfs mogelijk dat dezelfde wijk, wanneer onderzocht vanuit het tegenovergestelde gezichtspunt oftewel met als doel het lokaliseren van hoge status wijken, ook aan die eisen voldoet. Bovendien kan het gebruik van heel de categorie 'loontrekkende in openbare sector', waaronder dus ook bedienden vallen (een functie die niet geassocieerd is als lage status), de lage beginsituatie overwaarden. Om die reden laat een 50% grens te veel ruimte over voor verkeerde conclusies en is het verstandig een hoger percentage als minimumgrens te stellen. Bij het hanteren van een percentage dat boven de 70% uitkomt, is het daarentegen juist mogelijk dat wijken die wel degelijk een lage status hebben, toch niet aan de eis kunnen voldoen. Een hoog percentage werkzoekenden, een reële mogelijkheid, verhindert een zeer hoge percentage arbeiders en lagere functies woonachtig in het gebied. Omdat het niet uit de gegevens op te maken is, in wat voor functie de desbetreffende werkzoekenden normaal gesproken werkzaam zijn, kunnen zij ook niet meegenomen worden bij het bepalen van de lage status, waardoor dit probleem blijft. Met deze twee zaken in het achterhoofd is er uit gekomen op een percentage van 70%. Alleen de wijken die aan de 70% eis voldoen, worden toegelaten tot de rest van het onderzoek. De werkwijze is schematisch weergegeven op de volgende bladzijde.

De grens die getrokken wordt, is redelijk arbitrair. Maar aangezien in elke wijk in Antwerpen een flink aantal arbeiders wonen, is het niet genoeg om alleen naar hun *aanwezigheid* te kijken; hier moet een percentage aan verbonden worden. Dit kan er wel voor zorgen dat wijken waarin gentrification actief is, niet als zodanig worden aangeduid. Ondanks dat het onderzoek op het kleinste beschikbare schaalniveau plaatsvindt, zijn de wijken vaak toch nog redelijk groot (dikwijls rond de 2000, 3000 mensen). In deze gebieden kan het dus voorkomen dat er in verschillende delen van de wijk sprake is van een andere economisch status. Oftewel misschien wonen de arbeiders wel in een bepaald gedeelte van de wijk en de andere werknemers in een ander. Dit lage status gedeelte van de wijk kan bijvoorbeeld



de bron van de aangetroffen opwaardering zijn. Hier vindt dan gentrification plaats, maar wordt vervolgens wel verwijderd van het onderzoek omdat de wijk in zijn totaliteit te weinig mensen met een 'lage' baan huisvest. Het kan alleen ook net zo goed andersom zijn: de verbeteringen kunnen geheel te danken zijn aan de werknemers met een relatief hogere baan in het andere deel van de wijk. Van gentrification is dan geen sprake. Kortom je weet het gewoonweg niet. Je kunt dan ook niet veel anders doen dan het gebied als een min of meer homogeen geheel beschouwen en de eisen die aan elke locatie van gentrification gesteld worden ook voor dit hele gebied laten gelden.

- stap 1** Het aantal mensen dat in 1981 tot één van de beroepsgroepen arbeider private sector, leerjongen of leermeisje, helper of loontrekkende in de openbare sector behoort, bij elkaar optellen per wijk.
- stap 2** Dit aantal uitdrukken als percentage door haar te delen door het totaal aantal werkenden in die wijk in 1981.
- stap 3** Vergelijken met de minimumgrens van 70%: overtreft zij deze, heeft de wijk test 1 doorstaan en wordt zij geclassificeerd als 'lage status wijk'.

**migratie** Als laatste moet er gecontroleerd worden of het hier opwaarderingen betreft, die tot stand zijn gekomen door de komst van mensen van buiten de wijk. De aankomsten in de wijk zijn dus van belang. Naar de vertrekken of het verhuissaldo wordt niet gekeken: het gaat er immers niet om of de wijk mensen 'wint' of 'verliest', maar of er mensen toetreden tot die wijk die de ogenschijnlijke gentrification activiteit kunnen verklaren.

Allereerst zullen alle aankomsten in de wijk van personen van 18 jaar en ouder berekend worden. Kinderen worden weggelaten om zo de verstoring van de komst van grote gezinnen op dit aantal tegen te gaan. We zijn immers op zoek naar een teken dat er mensen in de wijk zijn komen te wonen, die voor de opwaarderingen kunnen hebben gezorgd. Kinderen kunnen dit beeld vertekenen door voor een groot migratiecijfer te zorgen, terwijl erin werkelijkheid een stuk minder mensen gekomen zijn die ook daadwerkelijk de opwaarderingen veroorzaakt zouden kunnen hebben.

In zo goed als iedere wijk vindt er over een periode van 10 jaar wel inkomende migratie plaats. Er moet daarom een maatstaf gecreëerd worden ten opzichte waarvan het aantal aankomsten per wijk vergeleken kan worden. Het uitgangspunt is dat in gebieden waar gentrification plaatsvindt het aantal verhuizingen richting de wijk groter zal zijn dan voor de gemiddelde wijk. De volgende stap is dus het bedenken van een methode om deze 'gemiddelde wijk' tot uitdrukking te brengen. Hiervoor volgen we een vergelijkbare weg als bij de variabele beroep en opleiding. Het gemiddelde aantal aankomsten per inwoner zal gebruikt worden om per wijk een minimumgrens vast te stellen waarboven het aantal aankomsten moet komen, wil de wijk meegenomen worden in het onderzoek. Het totaal aantal aankomsten in het onderzoeksgebied wordt hiervoor gedeeld door de som van het gemiddelde aantal inwoners op het jaarmidden per wijk. Nu ontstaat het gemiddelde aantal aankomsten per persoon. Deze wordt vervolgens voor elke wijk vermenigvuldigd met het aantal inwoners op het jaarmidden van die wijk, zodat voor elke wijk een aparte minimumgrens ontstaat die rekening houdt met de menselijke grootte van die wijk. Alleen de wijken waar het aantal aankomsten boven deze grens komt, worden meegenomen in het onderzoek. Hieronder is de methode nog een keer samengevat.

- stap 1** Het aantal aankomsten van personen van 18 jaar en ouder per wijk berekenen.
- stap 2** Deze voor alle wijken optellen: totaal aantal aankomsten.
- stap 3** Delen door het totaal aantal inwoners: het gemiddelde aantal aankomsten per inwoner ontstaat.
- stap 4** Uitkomst van stap 3 vermenigvuldigen met het gemiddelde aantal inwoners in de wijk op het jaarmidden: Per wijk ontstaat de minimumgrens waarboven het aantal aankomsten moet komen.
- stap 5** Vergelijking minimumgrens met werkelijke aantal aankomsten (stap 1): overtreft een wijk de voor haar bepaalde grens, heeft zij de tweede test voor de aanduiding als locatie van gentrification doorstaan.

**eindcontrole** De wijken die op grond van één van de variabele beroep, opleiding, inkomen of aantal verbouwde woningen naar boven zijn gekomen als potentiële locaties van gentrification en vervolgens alle twee de testen op migratie en beginstatus goed hebben afgelegd, vormen de wijken waar gentrification mogelijk actief is. Voordat zij definitief deze status krijgen, controleren we eerst of de gegevens uit 1981-1991 en 1991-2001 een overeenstemmend beeld geven ten aanzien van de identiteit van dit proces. Het voordeel van het gebruik van gegevens uit opeenvolgende perioden is dat we nu kunnen onderzoeken of het beeld dat naar voren komt uit de opleiding, beroep en verbouwingsgegevens wordt gesteund in de volgende periode door de inkomensvariabele. In wijken waar tussen 1981-1991 het aantal hoger opgeleiden of personen werkzaam in een hogere functie toenam of een relatief groot aantal woningen verbouwd is, moet de economische dimensie 10 jaar later op zijn minst ook lichte verbeteringen beginnen te vertonen wil gentrification hier aan het werk zijn. Laat de inkomensvariabele na zo'n lange tijd nog steeds geen enkele positieve verandering zien, is het moeilijk te geloven dat de gevonden stijgingen 10 jaar eerder ook echt de eerste tekenen van gentrification zijn geweest. Het is waarschijnlijker dat een ander proces verantwoordelijk is geweest voor de stijgingen. Deze wijken worden uit het onderzoek gefilterd zodat we overblijven met die wijken waar gentrification ook echt actief is. Zij vormen het onderwerp van dit onderzoek.

### 4.3.5

**ligging** Vervolgens worden deze wijken in kaart gebracht. In één oogopslag wordt zo duidelijk waar de wijken die gentrification ondergaan, liggen. Hieruit kan afgeleid worden of er een ruimtelijk patroon te ontdekken is in de ligging van de wijken. Grenzen ze allemaal aan het centrum van de stad of bevinden ze zich juist een aantal wijken hier vandaan? Liggen ze in een groepje bij elkaar? Vindt gentrification alleen in één deel van de stad plaats of over heel het onderzoeksterrein? Kortom er wordt op zoek gegaan naar overeenkomsten in ligging en dan met name in de afstand tot het centrum. Een centrale ligging wordt in de literatuur immers vaak vermeldt als een kenmerk van wijken die gentrification ondergaan. Zijn er overeenkomsten te ontdekken in de ligging tot het centrum onder alle wijken waar gentrification actief is, kan deze liggingpositie betrokken zijn bij de vraag waarom gentrification in deze wijken is aangetreten en niet in andere wijken met een afwijkende ligging.

Op twee manieren zal de afstand tot het centrum onderzocht worden. Ten eerste door de kortste afstand tot het centrum te meten. Het centrum in Antwerpen bestrijkt ongeveer hetzelfde gebied als de drie statische sectoren A00, A02 en A10 samen. A00 is de oude stadskern, waarin ook het stadhuis gelegen is, A02 vormt min of meer de verbinding tussen A00 en A10, welke bestaat uit het gebied rondom de Meir, de grote winkelstraat van Antwerpen. Dit gebied tezamen wordt beschouwd als het centrum. Naar de kortste weg tot dit gebied zijn we op zoek. Voor de ene wijk kan dit dus een ander gedeelte van het centrum betreffen dan voor een andere wijk. Het idee is, als het centrum van belang is door de aanwezigheid van winkels, voorzieningen, de drukte, werkgelegenheid of iets anders zoals in de literatuur naar voren komt, het niet zoveel uitmaakt welk gedeelte je als oriëntatiepunt neemt omdat deze elementen in heel het gebied te vinden zijn. Zo gauw je in het centrum komt, zijn deze voorzieningen en drukte aanwezig, waardoor het de kortste weg tot dit gebied is, wat telt. De kortste weg op een kaartje zal hoogstwaarschijnlijk verschillen van de kortste weg in werkelijkheid: straten lopen in de meeste gevallen immers niet in een rechte lijn naar de uitgekozen eindlocatie toe. Als dit voor alle wijken min of meer hetzelfde is, heeft dit verschil echter weinig gevolgen voor de resultaten.

Vervolgens wordt op een tweede manier de afstand tot het centrum bekeken. Het gaat nu niet om de absolute afstand maar om de wijken die tussen de 'gentrification wijk' en het centrum liggen. In het ene gebied kom je buiten het centrum en dan ben je ook echt uit het centrum, in een ander gebied is de overgang veel geleidelijker. Als er tussen het centrum en de onderzochte wijk redelijk veel wijken liggen, bestaat er de mogelijkheid dat de afstand als groter wordt ervaren. Het aantal wijken dat doorkruist moet worden om in het centrum aan te komen, wordt voor elke wijk waar gentrification plaatsvindt, bepaald. Deze resultaten zullen vervolgens voor alle wijken vergeleken worden om te zien of er een verband tussen zit.

Nadeel van deze methode is, dat ligging voornamelijk ruimtelijk wordt bekeken: met gevoelsafstand of afstand uitgedrukt in tijd wordt minder rekening gehouden. In een wijk waar goede vervoersmogelijkheden in de buurt zijn, ervaren bewoners afstand wellicht anders dan een wijk waar dit niet zo is. Met gevoelsmatige barrières zoals drukke wegen of een spoorlijn kan wel rekening gehouden worden, doordat deze vastgesteld kunnen worden op het kaartje en meegenomen kunnen worden in het onderzoek.

Nu geheel bepaald is hoe het onderzoek uitgevoerd zal worden, is het in hoofdstuk 5 tijd om aan de slag te gaan. Het onderzoek zal uitgevoerd worden en de resultaten zullen besproken worden.



# 5

## onderzoek: de resultaten

Het onderzoek in Antwerpen bestaat zoals in het vorige hoofdstuk al duidelijk werd grofweg uit drie delen. Ten eerste onderzoeken we de socio-economische ontwikkeling in heel het onderzoeksterrein over de afgelopen 20 jaar. Dit doen we aan de hand van een clusteranalyse en de lokalisering van de wijken die in de periode 1981-2001 één van twee uiterste ontwikkelingstrends vertonen, de meest opwaartse of de meest neerwaartse. Het beeld dat zo ontstaat van dit deel van Antwerpen maakt duidelijk binnen welke omstandigheden gentrification wordt onderzocht. In de hierop volgende paragraaf, 5.2 worden stap voor de stap de wijken waar gentrification actief is naar boven gehaald. Tenslotte worden deze resulterende wijken nader onderzocht waarbij de ligging tot het centrum een aparte plaats inneemt: een liggingpatroon dat al deze wijken met elkaar verbindt zou immers een gedeeltelijk antwoord kunnen geven op de vraag waarom alleen in deze wijken gentrification is aangetroffen en niet ook in de andere.

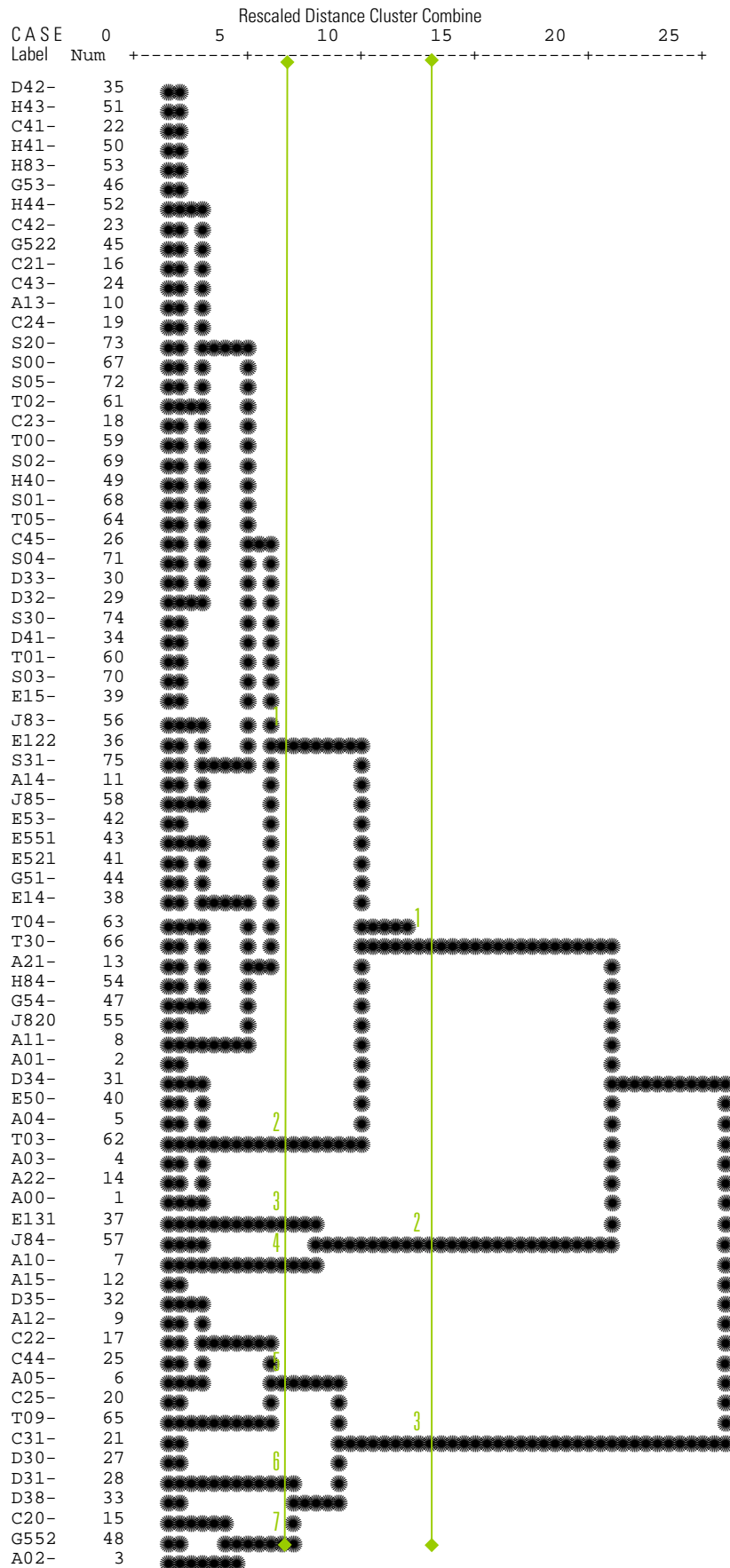
### 5.1

#### sociaal economische ontwikkeling onderzoeksterrein

Voordat we starten met het onderzoek naar gentrification, willen we een beter beeld krijgen van de ontwikkeling van heel het onderzoeksterrein. Het indelen van het onderzoeksterrein in groepen wijken die een gelijksoortige socio-economische ontwikkeling hebben doorgemaakt de afgelopen 20 jaar, moet ons een idee geven hoe het onderzoeksterrein ervoor staat.

#### 5.1.1

**clusteranalyse** Op basis van een clusteranalyse proberen we alle wijken die tussen 1981 en 2001 een min of meer gelijke socio-economische ontwikkeling hebben doorgemaakt, te lokaliseren. Hiervoor gebruiken we de variabelen beroep, opleiding en inkomen. Voor elke wijk zijn de waarden van deze variabelen berekend op de wijze zoals beschreven in hoofdstuk 4, paragraaf 3.3. Het uitvoeren van de clusteranalyse levert het dendogram op, dat weergegeven is op de volgende pagina. Een dendogram is te lezen als een uitbeelding van een proces waarbij steeds meer wijken worden samengevoegd tot een cluster op basis van hun kenmerken. De analyse begint geheel links waar alle 75 wijken nog afzonderlijke clusters vormen en eindigt geheel rechts waar alle wijken samengebracht zijn tot één grote cluster. Om van het begin naar deze eindsituatie te komen, wordt het criterium op grond waarvan wijken van elkaar gescheiden worden in aparte clusters steeds iets verder losgelaten zodat de meest gelijke clusters steeds samengevoegd worden tot een nieuwe cluster. Uiteindelijk is het criterium zo zwak dat alle wijken hieraan voldoen en er maar één cluster overblijft. Ergens tussen deze twee extremen, alle wijken een eigen cluster en één cluster voor alle wijken, moet naar een goede clusterverdeling gezocht worden. Hiervoor beginnen we uiterst rechts en gaan we vandaar uit op zoek naar kloven tussen de opeenvolgende clustersamenvoegingen. Een grote afstrand hiertussen wil namelijk zeggen dat de clusters relatief ver uit elkaar liggen en dus niet zoveel met elkaar gemeen hebben. In het dendogram valt de kloof tussen de afstandcoëfficiënten 10 en 20 op de horizontale as als eerste op. Hier de grens trekken, zou betekenen dat er drie clusters ontstaan (aangegeven in het dendogram met de meest rechtse groene verticale lijn). Tussen 5 en 10 zit ook een redelijk grote kloof. Deze lijn volgen, zou resulteren in iets meer dan het dubbele aantal clusters afhankelijk van de exacte locatie van de grens. Dit lijkt een redelijk goede grens en het resultaat is 7 clusters zoals benoemd in het dendogram.



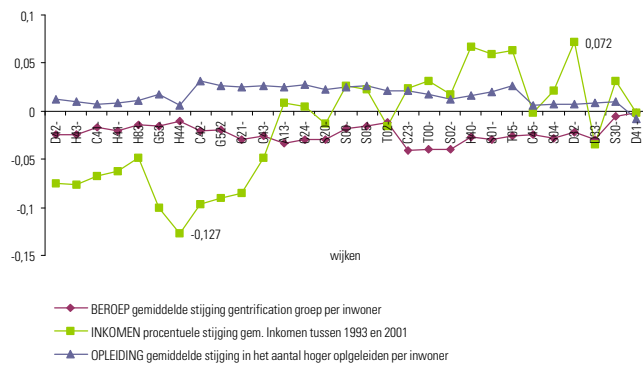
● Figuur 5.1 Dendrogram hiërarchische clustering van alle wijken in onderzoeksterrein. Gebruikte methode: complete linkage.



Bij het analyseren van de variabelen van alle wijken die in de net gevormde clusters vallen, stuiten we echter onverwachts op problemen. Het blijkt dat de clusteranalyse niet geresulteerd heeft in min of meer homogene groepen waarbinnen elke wijk een gelijksoortige ontwikkeling doormaakt. Wijken waar tegengestelde ontwikkelingen op beroep en inkomen plaatsvinden, zijn samen gezet in één cluster. Ook op opleiding bestaan er verschillen tussen de wijken waar de een ver onder de gemiddelde toename in hoger opgeleiden zit en de ander juist erboven. Van gelijke ontwikkeling kan dus geen sprake zijn.<sup>41</sup>

De logische reactie hierop is het kleiner maken van de clusters zodat de kans groter wordt dat alleen gelijkwaardige wijken bijeengevoegd worden. Hiervoor maken we 12 clusters, de op één na kleinste clusterindeling die mogelijk is. Hiervoor wordt de grens getrokken tussen de 2,5 en 5 cluster afstand op de horizontale as. Het verschil tussen de opeenvolgende clustersamenvoegingen is volgens de analyse dus erg gering.

Hiernaast is de grafiek van één van de ontstane clusters weergegeven. Hieruit blijkt dat kleine clusters niet het gewenste resultaat hebben opgeleverd. Hoewel opleiding en beroep nu wel een meer gelijke ontwikkeling tussen de wijken volgen, laat inkomen nog steeds per wijk een eigen ontwikkeling zien. Zo zijn in één en dezelfde cluster een wijk (D32) waar het inkomen steeg met 7,2% en een wijk (H44) waar dit juist daalde met 12,7% geplaatst. Dit getuigt niet van een gering verschil tussen de wijken qua socio-economisch ontwikkeling zoals de clusteranalyse doet vermoeden. Het is dan ook moeilijk vol te houden dat de wijken in deze cluster eenzelfde ontwikkeling doormaken.



Figuur 5.2 Ontwikkeling op beroep, opleiding en inkomen voor wijken van één van de clusters die ontstaan bij de op één na kleinste clusterindeling.

Bron: *Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991(beroep en opleiding) en 1993-2001 (inkomen), Bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen*

Er blijft ons nu nog slechts één mogelijkheid over: alléén die wijken die volgens de clusteranalyse zeer weinig van elkaar verschillen als één groep nemen. In het dendrogram betekent dit, dat alleen de wijken die door de eerst getrokken verticale lijn met elkaar verbonden worden samen een cluster vormen. Dit resulteert onvermijdelijk in een grote hoeveelheid aan clusters, waarbij sommigen slechts 1 wijk bevatten. Zo ook hier: 21 clusters ontstaan, waarvan het merendeel 3 wijken of minder bevat. Deze clusters onderzoeken we vervolgens op de twee zojuist genoemde punten: homogene ontwikkeling per cluster en verschillende ontwikkelingen tussen de clusters.

Ook als zou blijken dat elke cluster nu wel uitdrukking geven aan één enkele ontwikkeling én iedere cluster ook een andere ontwikkeling naar voren brengt, kan er met zo'n groot aantal nauwelijks nog sprake zijn van duidelijk herkenbare verschillende ontwikkelingstrajecten per cluster. Het onderzoeksterrein opdelen volgens deze clustering in 21 gebiedjes die elk een iets andere ontwikkeling doormaken, levert niet het duidelijk beeld op van het onderzoeksterrein waarvoor we deze analyse zijn gestart.



**homogene ontwikkeling per cluster** Geeft elke cluster nu wel uitdrukking aan één enkele ontwikkeling? Oftewel levert het opdelen van het onderzoeksterrein in vele aparte clusters het gewenste resultaat? Hoewel elke cluster inderdaad een meer homogeen beeld laat zien van het doorgelopen traject dat de betrokken wijken de afgelopen 20 jaar hebben doorlopen, blijken er nog steeds wijken niet zo goed in de desbetreffende cluster te passen.

Dit is te zien in de grafiekjes hiernaast. Voor elke cluster die uit minimaal vier wijken bestaat, is de ontwikkeling op beroep, opleiding en inkomen voor alle betrokken wijken weergegeven. De grafiekjes zijn zo geplaatst dat bovenaan de meest positieve ontwikkeling is afgebeeld en des te verder naar beneden de situatie steeds slechter wordt om zo uit te komen bij de clusters die een neerwaartse trend vertolken. In het vierde grafiekje is te zien dat in de ene wijk het inkomen stijgt met waarden van rond de 6% en in andere wijken deze geen enkele verandering vertoont of juist alleen tekenen van een negatieve ontwikkeling met een daling in het inkomen. De gelijke ontwikkeling op beroep en opleiding doet dit niet veranderen: de wijken hebben in de afgelopen periode een andere economisch trend gevolgd. Ook in andere grafieken is een soortgelijke situatie te zien. De inkomensvariabele blijft daardoor tot op zekere hoogte een probleem vormen voor een indeling van de wijken in het onderzoeksterrein naar gelijke ontwikkeling. Clusteranalyse op het kleinste mogelijke niveau kan dit dus zelfs niet geheel oplossen.

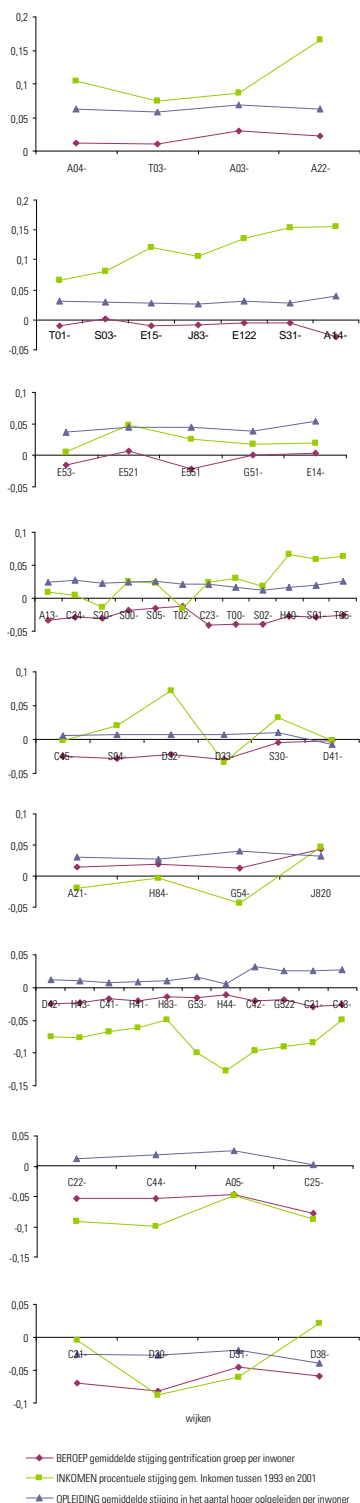
**verschillende ontwikkelingstrends tussen clusters**

Richten we ons uitsluitend op het tweede punt, het ontstaan van clusters die elk een andere ontwikkeling naar voren brengen, blijkt dat dit tot op zekere hoogte het geval is. Het is mogelijk, zoals hier ook gedaan is, de clusters in een rangorde te zetten op basis van de weergegeven trend. De verschillen tussen de clusters zijn echter soms van die aard dat je je afvraagt waarom zij niet tot één cluster zijn genomen in de analyse. Zo zijn er clusters bestaande uit één wijk waar het inkomen bij allemaal fors stijgt, de beroepensvariabele een positieve trend laat zien en de opleidingsvariabele toeneemt. Toch zijn zij apart genomen. Wil je deze wijken bij elkaar hebben, loop je onvermijdelijk weer tegen het eerste probleem aan: andere clusters worden ook groter en gaan tegengestelde ontwikkelingen in zich vertegenwoordigen. De clusteranalyse levert dus niet het gewenste resultaat op.

Dit heeft ons doen besluiten een andere weg te volgen waarbij de uiterste twee ontwikkelingstrends een indruk moeten geven van de socio-economisch ontwikkeling van het onderzoeksterrein. De resultaten die voortvloeien uit de clusteranalyse zijn voor deze toepassing wel erg nuttig. Niet gehinderd door de precieze afbakening van elke cluster kunnen we nu met behulp van deze clusters zelf groepen samenstellen van de wijken die de meest opwaartse en meest neerwaartse sociaal economische ontwikkeling hebben doorgemaakt de afgelopen 20 jaar. De clusteranalyse heeft voor deze toepassing het grondwerk verricht door alle wijken in het onderzoeksterrein te groeperen en vormt dan ook de basis van waaruit de groepen samengesteld worden.

Figuur 5.3 Ontwikkeling op beroep, opleiding en inkomen voor de wijken per cluster als zij meer dan 3 wijken bevatten. Groepering ontstaan volgens de kleinste mogelijke clustering.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991(beroep en opleiding) en 1993-2001 (inkomen), *Bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen*



## 5.1.2

### opwaartse versus neerwaartse trend

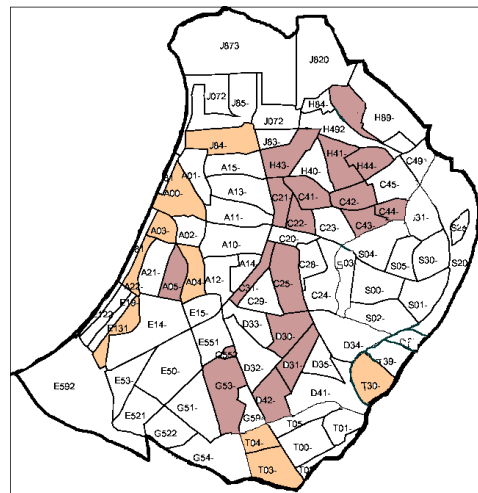
Het onderzoeksterrein indelen in een redelijk aantal groepen van gelijke ontwikkeling, in plaats van de 21 uit de vorige paragraaf, behoort zoals gezien niet tot de mogelijkheden. Een andere manier om een indruk te krijgen van de sociaal economische situatie waarin Antwerpen zich bevindt, is het vastleggen van de twee uiterste ontwikkelingstrends: de meest opwaartse en meest neerwaartse trend. De locatie van de wijken die de afgelopen 20 jaar voornamelijk tekens van achteruitgang hebben laten zien en zij die de toekomst juist met open armen tegemoet lijken te gaan, geeft min of meer de contouren aan waarbinnen de andere wijken in Antwerpen zich ontwikkelen. De ontwikkeling op alle variabelen samen per wijk is dus wat telt bij deze analyse: de wijken die gegroepeerd worden tot de meest opwaartse of meest neerwaartse ontwikkeling, hoeven niet persé de grootste daling of stijging te hebben doorgemaakt op elke afzonderlijke variabele. Het inkomen kan bijvoorbeeld dramatisch toegenomen zijn terwijl het aantal hoger opgeleiden maar een zeer lichte stijging heeft ondervonden. Het totaal beeld is hier wat telt: de gecreëerde groepen moeten ten aanzien van alle drie de variabelen samen de meest opwaartse of neerwaartse trend van de afgelopen 20 jaar tot uitdrukking brengen.

De gemaakte clusterindeling uit de vorige paragraaf kan ons hierbij helpen. Deze heeft als het ware het grondwerk verricht door globaal gelijksoortige wijken te groeperen. Zoals besproken kunnen hier soms wijken tussen zitten die een andere ontwikkeling vertonen dan de rest van de cluster. Deze wijken kunnen we nu echter simpelweg verwijderen uit deze groep en dit hoeft daardoor niet langer een probleem te vormen. Om eerst de gebieden te lokaliseren die uitdrukking geven aan de bovengrens van het spectrum aan mogelijke ontwikkelingen, worden alle clusters die een geheel positieve ontwikkeling vertonen op de drie variabelen samengenomen tot één groep. Zoals gezegd betekent dit niet automatisch dat zij op elke variabele ook één van de grootse stijgingen in het onderzoeksterrein vertonen of altijd boven het gemiddelde hiervan komen. Deze groepering heeft alleen als doel om de wijken te onderscheiden die over het algemeen gekeken naar alle variabelen de meest positieve ontwikkeling hebben doorgemaakt de afgelopen 20 jaar. Een gelijke methode wordt gevolgd bij de lokalisering van het andere uiterste, de ondergrens. Deze blijkt in Antwerpen voornamelijk gevormd te worden door wijken die erin de afgelopen periode op inkomen achteruit zijn gegaan en in de 10 jaar daarvoor een verschuiving in de beroepenstructuur richting de lagere functies hebben ondervonden. Het aantal hoger opgeleiden, dat tot uitdrukking komt in de variabele opleiding, blijft in zo goed als alle wijken toenemen, enkele uitzonderingen daargelaten. Al deze clusters vormen de groep die uitdrukking geeft aan de negatieve ontwikkelingstrend.

### opwaartse ontwikkeling

Het resultaat is geografisch weergegeven in Kaart 5.1<sup>42</sup> en meer in detail in Figuur 5.2 en 5.3. De oranje gekleurde wijken zijn zij die op alle variabelen een positieve trend laten zien. Zoals te zien liggen deze wijken voornamelijk in het westen van Antwerpen langs de kaai rondom het oude centrum (A00). De heropleving van Het Zuid, ten zuiden van de oude stadskern zoals besproken in hoofdstuk 4, wordt zoals u ziet in de gegevens bevestigd. Zij vallen beiden onder het gebied dat de afgelopen 20 jaar de meest positieve ontwikkeling heeft laten zien van heel Antwerpen. In het zuidoosten, in Berchem, geheel aan de rand van het onderzoeksterrein liggen ook enkele wijken die bij deze groep behoren. Zij mogen zich dus ook rekenen tot de meest succesvolle wijken qua socio-economische ontwikkeling de afgelopen 20 jaar.

In deze gebieden varieerde de stijging in inkomen in de periode 1993-2001 tussen de 7,5% in T03 en 59,8% in wijk J84 (zie Figuur 5.4) met een gemiddelde stijging van 20,8% en een mediaan waarde van 14,7%. Het aantal hoger opgeleiden nam tussen 1981-1991 gemiddeld met meer dan twee maal de waarde van heel het onderzoeksterrein toe; over al deze wijken steeg het aantal hoger opgeleiden per inwoner gemiddeld met 0,057 ten opzichte van een gemiddelde van 0,027 voor het onderzoeksterrein. Om een idee te geven wat deze waarden nu in de werkelijkheid uitdrukken, kwamen er in A22 bijvoorbeeld 74 academici en afgestudeerden aan de hoge school bij<sup>43</sup>. Tenslotte ondervond de beroepenstructuur een verschuiving richting hogere functies ondanks dat over heel het onderzoeksterrein gemeten een tegengestelde ontwikkeling van kracht was tussen 1981 en 1991.



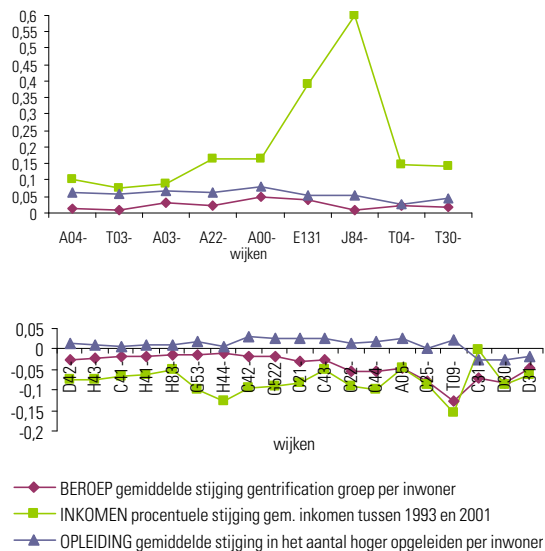
Kaart 5.1 Sociaal economische ontwikkeling onderzoeksterrein

- Wijken met een opwaartse ontwikkeling tussen 1981 en 2001
- Wijken met een neerwaartse ontwikkeling tussen 1981 en 2001



Hoewel al deze gebieden een gelijksoortige sociaal economisch ontwikkeling doormaakten de afgelopen 20 jaar, lopen zij qua sociale economisch positie erg uiteen. Zo is T30 gelegen in Berchem, rechts onderin op het kaartje, te beschouwen als relatief hogere inkomensgebieden met in 1993 een mediaan inkomen van 17.018 euro ten opzichte van 16.458 euro voor de stad. De wijken A00, A03, A22, E131, J84 zijn alles behalve dit met in 1993 inkomens ver onder dit mediaan inkomen variërend van 13.334 euro in A00 tot 14.442 euro in A03. Bij de buurten A04, T03 en T04 bleef het verschil ten opzichte van het mediaan inkomen van de stad nog beperkt, maar ook zij lagen hieronder.

De verschillen in inkomen laten zien wat qua beroepenstructuur en opleidingsniveau niet anders is; we hebben hier te maken met uiteenlopende gebieden, waarvan sommige zeker overeenkomsten met elkaar vertonen, maar andere alleen qua doorlopen ontwikkeling aan elkaar verwant zijn.



Figuur 5.4 Ontwikkeling variabelen beroep, opleiding en inkomen voor de wijken waar deze ontwikkeling geheel positief is, bovenste grafiek, en waar deze ontwikkeling grotendeels negatief is, onderste grafiek.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991(beroep en opleiding) en 1993-2001 (inkomen), Bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen

**neerwaartse ontwikkeling** De delen van de stad die in sociaal economisch opzicht het meest achteruitgingen de afgelopen 20 jaar liggen meer naar het midden van het onderzoeksterrein. Zij zijn met de paars/ bruine kleur aangegeven in Kaart 5.1. Deze buurten ondervonden gemiddeld een daling in inkomen van 8%, een afname in het aantal mensen werkzaam in hogere functies dan arbeider van ruim twee maal de gemiddelde afname, en minder dan de helft de stijging in het aantal hoger opgeleiden dan gemiddeld. Dat het aantal hoger opgeleiden toch nog stijgt, zegt waarschijnlijk meer over de algemeen maatschappelijke tendens ten aanzien van onderwijs dan over de wijk op zich<sup>44</sup>. Al deze negatieve veranderingen zijn tekenen van een gebied dat koers zet richting een slechtere toekomst.

Net zoals bij de wijken die een positieve ontwikkeling doormaken, verschillen ook deze wijken van elkaar qua sociaal economisch positie. Zo zijn er wijken bij die in 1993 tot de top 15 hoogste inkomenswijken van het onderzoeksterrein behoorden<sup>45</sup>, maar ook wijken die op dat moment aan de onderkant van deze rangorde stonden, zoals wijk C22 die in 1993 zelfs het laagste gemiddelde en mediaan inkomen bezat van heel het onderzoeksterrein. Heel het spectrum aan economisch posities is dus bij deze neerwaartse trend betrokken.

Wat tenslotte opvalt in het kaartje, is dat deze twee extreme ontwikkelingen naast elkaar teruggevonden worden; in wijk A05 verslechterde de economisch situatie met een daling in het gemiddelde inkomen van 4,8%, terwijl bij de buurman, A04, het inkomen juist in grootte toenam met 10,4%. Bij de beroepenstructuur is de situatie niet anders; in A04 nam de gentrificatie groep<sup>46</sup> toe, zij het met het kleine aantal van 10 personen, terwijl bij A05 deze met 16 personen afnam. Wel kwamen er in A05 31 hoger opgeleiden bij. In wijk A04 waren dit er echter 54 en dit bij een inwonersaantal dat 30% lager ligt dan dat van A05. De twee wijken ontwikkelen zich overigens vanuit een iets andere beginsituatie waar A04 20 jaar geleden in 1981 socio-economisch al een betere positie innam. Toch behoren zij beide tot de wijken met een inkomen dat onder het gemiddelde van de stad ligt en waar een groot percentage van de bewoners werkzaam is in lagere functies<sup>47</sup> (48,8% voor A04 en 58,4% voor A05 om precies te zijn). Wat de oorzaak van het ontstaan van dit verschil in ontwikkeling is, is stof voor een volgend onderzoek.

## 5.2 onderzoek naar gentrification wijken

Het lokaliseren van de wijken in Antwerpen waar gentrification actief is, gebeurt aan de hand van drie stappen.

**stap 1** In paragraaf 5.2.1 worden alle wijken in het onderzoeksterrein onderzocht op de voor gentrification zo kenmerkende opwaarderingen op sociaal, economisch en fysiek vlak. Deze drie dimensies komen tot uitdrukking in de variabelen beroep en opleiding, inkomen en verbouwde woningen. Voldoen de wijken aan de eisen die voor elke variabele gesteld zijn, worden zij meegenomen als potentiële locaties van gentrification.

**stap 2** Opwaardering zijn echter zoals u weet niet voldoende om een proces als gentrification aan te duiden: vele andere processen kunnen ook verantwoordelijk geweest zijn voor de gemeten veranderingen. Hier komt stap 2 bij kijken in de daaropvolgende paragraaf. Gentrification heeft een aantal specifieke kenmerken ten aanzien van de beginsituatie en de oorsprong van de gemeten opwaarderingen die haar onderscheidt van andere processen. Alleen de wijken waar de gemeten verbeteringen vanuit een lage beginsituatie in zijn ontstaan, in dit geval in het basisjaar 1981, én er sprake is van een bovengemiddelde stroom inkomende migraties, wat moet duiden op de rol van nieuwe bewoners in deze veranderingen, worden toegelaten tot het laatste deel van het onderzoek.

**stap 3** Tenslotte ondergaan de wijken die nu nog overblijven een laatste controle. Hierbij onderzoeken we of er over heel de onderzoeksperiode van 1981 tot 2001 een overeenstemmend beeld ontstaat over de identiteit van het proces. Dit resulteert uiteindelijk in de wijken waar gentrification actief is.

### 5.2.1

#### stap 1: analyse op basis van de variabelen beroep, opleiding, inkomen en verbouwde woningen

Als eerste onderzoeken we welke wijken op grond van de variabelen beroep, opleiding, inkomen of verbouwde woningen toegelaten worden tot het onderzoek. Hiervoor testen we alle wijken aan de hand van de eisen die voor elke variabele gesteld zijn om aangeduid te worden als potentiële locatie van gentrification. We beginnen met het analyseren van de ontwikkeling van de beroepsstructuur in alle 75 wijken.

**beroep** Tussen 1981 en 1991 is het aantal werkenden in de beroepsgroepen werkgever en bedrijfshoofd in dienstverband over heel het onderzoeksterrein toegenomen, zij het met het geringe aantal van 24 personen (zie Tabel 5.1). Deze stijging is geheel te danken aan de laatste beroepsgroep: het aantal managers steeg van 551 personen in 1981 naar 782 in 1991, terwijl het aantal werkgevers een tegengestelde ontwikkeling doormaakte en daalde met 207 mensen tot 2679 personen werkzaam in deze functie in 1991<sup>48</sup>. Corrigeren voor deze algemene stijging zou door het kleine aantal voor de meeste wijken een minimumgrens opleveren die nog niet eens gelijk is aan één persoon: van een minimumgrens is in dit geval dus geen sprake.

De lagere groep, bestaande uit zelfstandigen en bedienden, verloor in deze periode over heel het onderzoeksterrein alleen maar leden: zij ging in grootte van 20.526 naar 18.276 personen: een verlies van 2250 werknemers. Beide groepen zijn verantwoordelijk voor deze daling. Deze gegevens wijzen dus niet op een behoefte voor het stellen van een ondergrens aan de gemeten stijgingen per wijk.

	hogere groep			lagere groep		
	werkgever	bedrijfshoofd in dienstverband	totaal	zelfstandigen bedienden		totaal
1981	2886	551	3437	6670	13856	20.526
1991	2679	782	3461	5142	13134	18.276
?	-207	+231	+24 (=0,7%)	-1528	-722	-2250 (=0,1%)

Tabel 5.1 Verandering hogere en lagere beroepsgroepen in de periode 1981-1991 over heel het onderzoeksterrein.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991, bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen

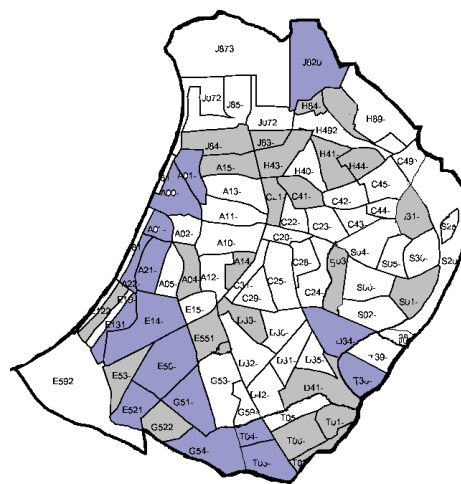
Nu we de algemene ontwikkeling van heel het onderzoeksterrein vastgesteld hebben, kunnen we ons op de individuele wijken gaan richten. In 40 wijken steeg tussen 1981 en 1991 het aantal managers en werkgevers en/of het aantal zelfstandigen en bedienden. Al deze wijken zijn hiernaast op de Kaart 5.2 ingekleurd. De wijken met een licht grijze kleur zijn zij die slechts een geringe stijging van 10 of minder personen doormaakten over beide groepen gemeten. De wijken waar de stijging groter was, zijn blauw gekleurd.

### hogere groep: werkgevers en

### bedrijfschefs in dienstverband

De grootste toename werkgevers en bedrijfschefs in dienstverband vinden we bij D34 en G54 met respectievelijk 47 en 44 personen. Er zijn ook heel wat wijken waar de gemeten stijging van een totaal andere orde is. In 26 van de 35 wijken nam het aantal managers en werkgevers met 10 of minder personen toe in een periode van 10 jaar. Dit is te zien in Figuur 5.5. Hier zijn alle wijken met een stijging in de hogere of lagere groep weergegeven met daarbij de verandering die zij in beide groepen doormaakten tussen 1981 en 1991. De wijken met een zeer kleine stijging in de hogere groep zijn voor het gemak licht grijs gekleurd net zoals op het kaartje. Dit zijn de wijken waar we het nu over hebben. Bij het merendeel van deze wijken bevond de toename zich ook nog eens in de onderhelft van dit aantal met stijgingen van 1, 2, 3 of 4 personen.

Om op grond van dit soort kleine stijgingen alléén een wijk aan te duiden als potentiële locatie van gentrification, gaat ons te ver: de beslissing van één manager om in een wijk te gaan wonen, kan moeilijk gezien worden als de intrede van een nieuw stedelijk proces in die wijk. Natuurlijk hoeft de stijging van 1 persoon over een periode van 10 jaar niet ook daadwerkelijk de komst van maar één persoon naar die wijk te betekenen; in zo'n tijdsbestek kan ervan alles gebeurd zijn. Zo kan de gemeten stijging van één persoon in werkelijkheid een veel grotere toename betekenen ten opzichte van voorgaande jaren doordat deze groep eerst wegtrok uit de wijk. Het tegenovergestelde kan natuurlijk ook: de stijging van één persoon geeft in werkelijkheid uitdrukking aan een daling doordat in het begin van de tienjarige periode het aantal eerst gestegen is. Hoe dit aantal in werkelijkheid tot stand is gekomen, blijft gissen. Op basis van de feiten die we hebben, zeer geringe stijgingen, is het niet rationeel om deze wijken aan te duiden als potentiële locatie van gentrification. Bovendien blijkt dat in veel van deze gevallen de kleine toename van de hogere groep gepaard gaat met een veel grotere daling in de lagere groep, wat de bewering van de aanwezigheid van gentrification niet sterkt. De gelijktijdige grote dalingen in de lagere groep bij deze wijken is overduidelijk te zien in de Figuur 5.5. Vrijwel al deze extreme dalingen vinden bij deze wijken plaats.



Kaart 5.2 Ontwikkeling beroepenstructuur onderzoeksterrein tussen 1981-1991: wijken met een toename in het aantal werkgevers en bedrijfschefs in dienstverband en/of zelfstandigen en bedienden.

- wijken die op grond van de variabele beroep meegenomen worden in het onderzoek.
- wijken met een stijging van 10 personen of minder gemeten over beide groepen: zij worden niet toegelaten tot het onderzoek

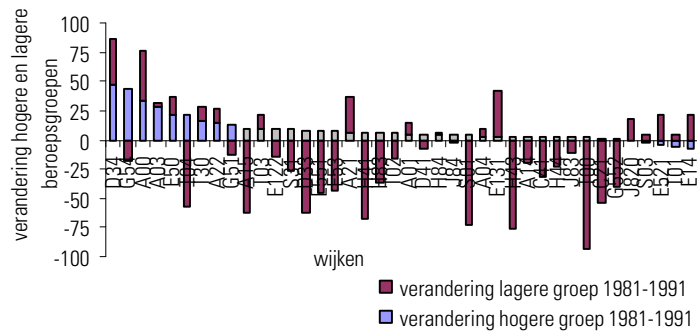


### lagere groep: zelfstandigen en bedienden

In totaal zijn er 17 wijken waar de lagere groep stijgt: bij 12 wijken ging dit gepaard met een stijging in de hogere groep, bij 1 was dit de enige verandering, bij de overige 4 daalde het aantal hogere functies juist. De grootste stijging in de lagere groep, de donker gekleurde staafjes, vond plaats bij wijk A00 met 42 personen, gevolgd door D34 en E131 met 39 personen. De toename van de lagere groep ligt over het algemeen wat hoger dan bij de hogere beroepsgroepen, maar bij 6 van de 17 wijken is zij nog steeds erg gering; namelijk onder de 10 personen. Hier geldt hetzelfde als bij de hogere groep: als dit het enige bewijs is dat voor de aanwezigheid van gentrification in die wijk gevonden wordt, is dit te miniem om op grond hiervan dit proces te identificeren.

Tenslotte moeten we bij de 4 wijken waar de hogere groep tegelijkertijd daalde, nog controleren of de stijging in het aantal zelfstandigen en bedienden niet ten koste van de hogere groep is gegaan. Bij 1 is dat het geval: in wijk T01 daalde het aantal managers en werkgevers meer dan het aantal zelfstandigen en bedienden steeg. De kans is hierdoor groter dat deze stijging het teken is van een neergaand proces dan van een opwaartse ontwikkeling.

De wijken die overblijven en dus op basis van de variabele beroep verder mee worden genomen in het onderzoek als potentiële locaties van gentrification, zijn daarmee alleen de in blauw aangegeven wijken op Kaart 5.2. In totaal zijn dit 16 wijken die een stijging ondervonden van meer dan 10 personen over beide groepen gemeten tussen 1981 en 1991.



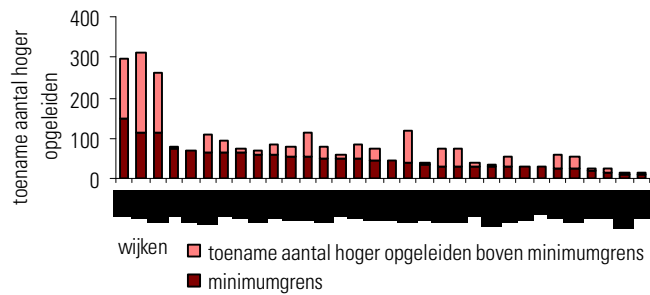
Figuur 5.5 Verandering aantal werkgevers en bedrijfshoofden in dienstverband (de hogere groep) en zelfstandigen en bedienden (de lagere groep) in de periode 1981-1991 voor alle wijken met een toename op één van twee groepen. Zowel de lila als licht grijs gekleurde staafjes geven uitdrukking aan de verandering van de hogere groep, zij het dat de laatste alleen stijgingen onder de tien personen bevat.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991, bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen

**opleiding** Bij opleiding blijkt er wel een noodzaak te zijn voor het stellen van een minimumgrens voor elke wijk: over heel het onderzoeksterrein nam het aantal academici en afgestudeerden aan de hoge school met 3524 personen toe, een stijging van iets meer dan 30%. Dit wijst erop dat er nog een ander proces aan de gang is in de stad waarbij het niet de ruimtelijke concentratie van hoger opgeleiden in bepaalde delen van de stad is die voor een stijging in een wijk zorgt, maar een algemene toename. Hier moet voor gecorrigeerd worden. De stijging van 3524 personen wordt hiervoor gedeeld door het totaal aantal inwoners in 1981 van 128.745 om zo op grond van de verkregen waarde voor elke wijk een minimumgrens te berekenen die rekening houdt met het inwonersaantal per wijk. Zo ontstaat het aantal hoger opgeleiden dat er in elke wijk bij moeten komen, wil zij niet onder het gemiddelde van het onderzoeksterrein komen.

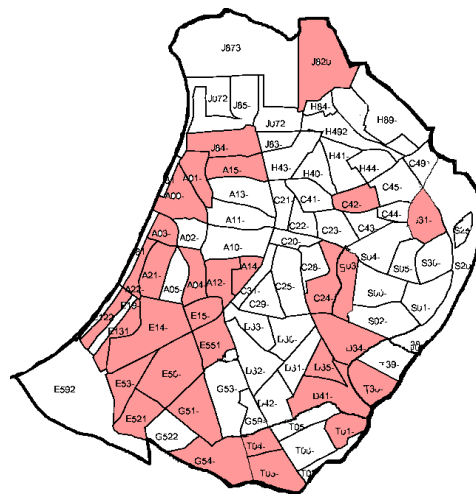
In 32 wijken neemt het aantal hoger opgeleiden meer toe dan de gestelde minimumgrens van die wijk. Zij worden allemaal meegenomen als potentiële locaties van gentrification. Deze zijn in het Kaart 5.3 hiernaast in kleur aangegeven.

De toename van het aantal hoger opgeleiden in elk van deze wijken komt naar voren in Figuur 5.6. Voor elke wijk is naast de totale stijging tevens de minimale stijging in het aantal hoger opgeleiden aangegeven, oftewel de gemiddelde waarde gebaseerd op het inwonersaantal in die wijk. De stijgingen lopen uiteen van net boven de minimumgrens tot 3 maal haar grootte. De grootste absolute toename in het aantal academici en afgestudeerden aan de hoge school vinden we in E50 waar deze groep met maar liefst 310 personen toenam; van 454 in 1981 naar 764 personen in 1991. Dit is dan ook wel een wijk met een hoog inwonersaantal, wat dit relatief grote aantal kan verklaren.



Figuur 5.6 Toename aantal hoger opgeleiden tussen 1981 en 1991 voor alle wijken die aan de minimumgrens van de variabele opleiding voldoen, oftewel een stijging ondervonden boven het in de grafiek aangegeven minimum aantal voor die wijk.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991, bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen



Kaart 5.3 Ontwikkeling opleidingsstructuur onderzoeksterrein tussen 1981 en 1991: wijken met een bovengemiddelde stijging in het aantal hoger opgeleiden

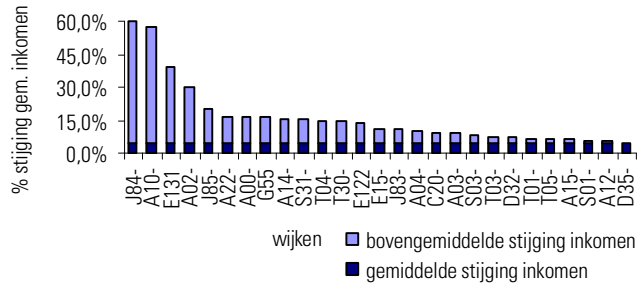
■ wijken toegelaten op grond van de variabele opleiding

## inkomen

Voordat we het verschil tussen het gemiddelde inkomen in 1993 en 2001 voor elke wijk bepalen, richten we ons op de stijging van het inkomen in deze periode zoals deze zich over heel de stad Antwerpen voordeed. In dit gebied dat ook districten buiten het onderzoeksterrein bevat, is het gemiddelde inkomen met 4,9% gestegen. Dit dient als ondergrens voor elke wijk.

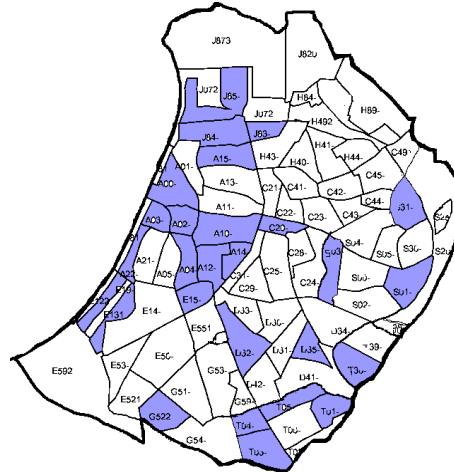
27 van de 75 wijken zitten hier boven. Alle wijken met een bovengemiddelde stijging in het gemiddelde inkomen zijn op Kaart 5.4 aangegeven.

Op het kaartje is te zien dat het gebied rondom de oude haven, links bovenin (J84, J85) en zo goed als heel het traject, dat de centrale verbinding tussen het centraal station (C28) en de oude kern (A00) vormt, bij de inkomensstijging betrokken is. Zo nam het inkomen in het gebied rondom de bekende winkelstraat De Meir met 57% toe. Aan de randen van het onderzoeksterrein in het zuidoosten zijn ook nog meerdere wijken met een bovengemiddelde inkomensstijging te vinden.



Figuur 5.7 Procentuele stijging gemiddelde inkomen tussen 1993 en 2001 voor alle wijken die aan de minimumgrens van de variabele inkomen voldoen, oftewel een bovengemiddelde stijging vertonen.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1993-1999, bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen  
 Nationaal Instituut voor de Statistiek, 2001.



■ Wijken toegelaten op grond van de variabele inkomen

Kaart 5.4 Ontwikkeling gemiddelde inkomen onderzoeksterrein tussen 1993 en 2001: wijken met een bovengemiddelde stijging in het gemiddelde inkomen

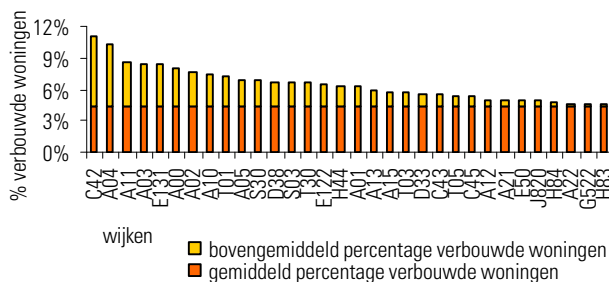
### verbouwde woningen

Als laatste onderzoeken we wat er op fysiek vlak gebeurd is in elke wijk tussen 1981 en 1991. In totaal werden erin deze periode 3170 woningen verbouwd. Dit is 4.4% van het totale aanbod. Dit geldt als minimumgrens om op grond van deze variabele toegelaten te worden tot het onderzoek.

In 32 wijken werd een bovengemiddeld aantal woningen verbouwd. Deze wijken zijn afgebeeld in Kaart 5.5 en samen met het percentage verbouwde woningen weergegeven in Figuur 5.8. Het gemiddelde percentage verbouwde woningen is hier ook in aan gegeven, zodat het goed zichtbaar is in welke wijken de bebouwde omgeving buitengewoon vaak onder handen werd genomen.

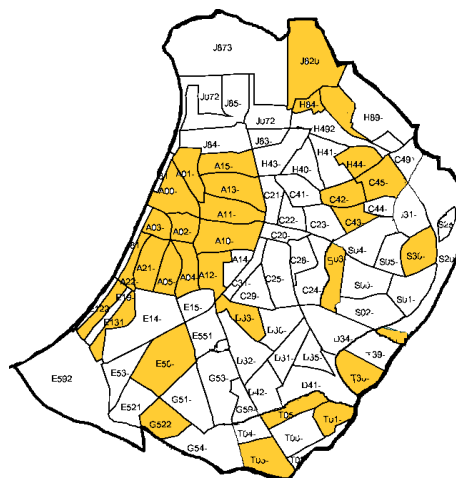
In de wijken C42 en A04 is dit dus het geval: zij springen eruit met respectievelijk 11% en 10,3% van alle woningen verbouwd te hebben tussen 1981 en 1991. Wijk C42 heeft ook in absolute aantallen de meeste verbouwde woningen met een aantal van 147 gevolgd door wijk E14 en E50 met 134 en 126 woningen. Gezien het grote woningaanbod in wijk E14 is dit toch nog niet voldoende om boven het gemiddelde percentage verbouwde woningen uit te komen.

Op het kaartje hiernaast valt verder op dat veel van de wijken met een bovengemiddeld percentage verbouwde woningen rond het centrum van Antwerpen liggen: dit gebied heeft in die periode blijkbaar een ware fysieke opknopbeurt gehad. Maar ook aan de randen van het onderzoeksterrein worden relatief veel verbouwingen verricht.



Figuur 5.8 percentage verbouwde woningen tussen 1981 en 1991 voor alle wijken die aan de minimumgrens van de variabele verbouwde woningen voldoen, oftewel een boven gemiddeld percentage verbouwde woningen bevat.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981 en 1991

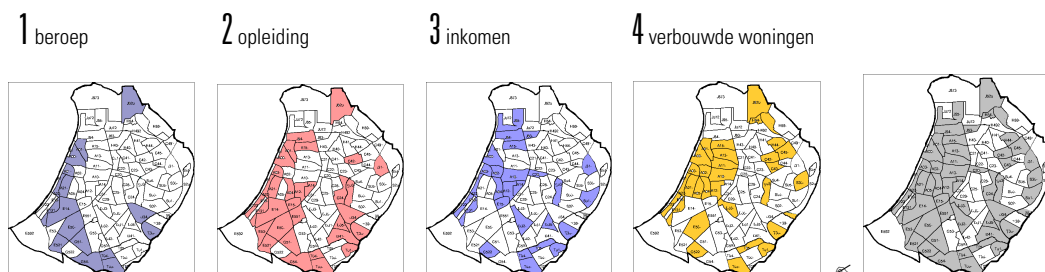


Wijken toegelaten op grond van de variabele verbouwde woningen

Kaart 5.5 Ontwikkeling fysieke omgeving onderzoeksterrein tussen 1981 en 1991: wijken met een bovengemiddeld percentage verbouwde woningen

## conclusie stap 1

Het hele proces is nogmaals grafisch weergegeven in Kaart 5.6. Elk onderzoek naar één van de vier variabelen heeft een aantal wijken opgeleverd waar tekenen van een opwaarderingproces zijn aangetroffen. Per variabele zijn deze wijken aangegeven in een kaartje. Tot slot zijn al deze wijken samengenomen om zo een totaal beeld te krijgen van alle wijken waar er de mogelijkheid bestaat dat gentrification actief is. Het resultaat is in het laatste plaatje te zien. Dit zijn de wijken die het onderwerp vormen van stap 2 in het onderzoek: controle op migratie en beginsituatie.



Kaart 5.6 Grafische weergave van de resulterende wijken per onderzochte variabele. Geheel rechts leidt dit tot alle wijken waar de aanwezigheid van een opwaarderingproces is vastgesteld. Dit zijn de wijken die overgebleven zijn na stap 1.

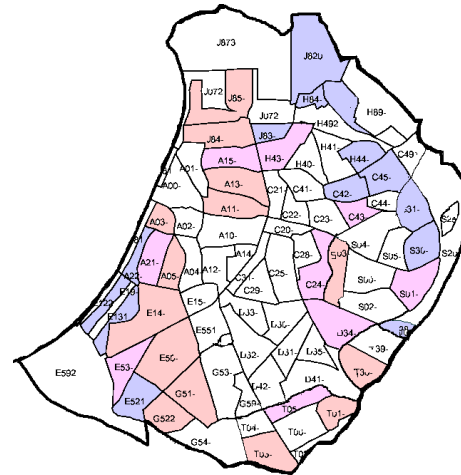
Deze afbeeldingen laten zien dat de gehanteerde meetwijze grote invloed kan hebben op de resulterende locaties van gentrification: of je dit proces identificeert aan de hand van een stijging in het aantal hogere functies, het aantal hoger opgeleiden, het gemiddelde inkomen of fysieke verbeteringen zal zonder twijfel zijn sporen nalaten in het vervolg van het onderzoek en daarmee gevolgen hebben voor de wijken die hier tot onderwerp van onderzoek gemaakt worden. Sommige wijken zijn inderdaad bij alle opwaarderingen betrokken, maar over het algemeen verschilt per variabele de verdeling over het onderzoeksterrein. Zelfs een alternatieve invulling van dezelfde dimensie kan tot grote verschillen leiden: zo is te zien dat het gebruik van opleiding in plaats van beroep, beide uitdrukking gevend aan de sociale dimensie, tot uiteenlopende resultaten leidt over de aanwezigheid van sociale opwaardering en daarmee, bij onderzoeken die niet verder controleren op beginstatus of migratie, ook over de aanwezigheid van gentrification. Variabelen die op het eerste gezicht dichtbij elkaar lijken te staan, blijken in de praktijk zo toch een eigen weg te volgen.

## 5.2.2

### stap 2: controle op beginsituatie en migratie

Deze opwaarderingen op beroep, opleiding, inkomen en de bebouwde omgeving kunnen in elk denkbare wijk plaatsgevonden hebben en door een veelheid aan processen zijn ontstaan. Om vast te stellen dat gentrification hier aan het werk is, moeten we strengere eisen stellen. Alleen die wijken waar de opwaardering vanuit een lage beginstatus is ontstaan én zij tot stand is gekomen door de toetreding van nieuwe mensen tot de wijk in plaats van door de oude bewoners, kunnen in verband gebracht worden met gentrification. Eerst gaan we de overgebleven wijken controleren op beginstatus, vervolgens op migratie.

**beginsituatie** Alleen wijken waar de gevonden opwaardering vanuit een lage beginsituatie is ontstaan, vallen onder het domein van gentrification. Zoals in hoofdstuk 4 staat beschreven, betekent dit in dit onderzoek dat 70% van de werkende beroepsbevolking in die wijk werkzaam moet zijn als arbeider, privaat of openbaar, bediende in de openbare sector, helper of leerjongen/meisje. 27% van de wijken voldoet aan deze eis. Deze 14 wijken zijn hiernaast in lila aangegeven. Dit zijn de wijken die overblijven en aan de volgende test van migratie worden onderworpen. Voordat we dit doen, geven we ter illustratie ook de wijken aan die op grond van de 50% en 60% grens toegelaten zouden zijn. In het kaartje is te zien, dat er een cirkelachtig patroon ontstaat, waarbij de hoogste percentages als het ware als een buitenrand fungeren voor de wijken met de lagere percentages.



- 70% van de werkende beroepsbevolking werkzaam in een lage functie
- 60% idem
- 50% idem

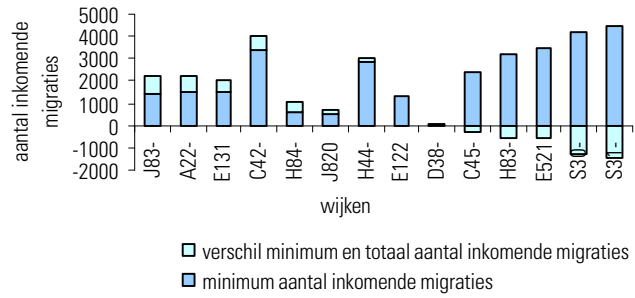
Kaart 5.7 Beginstatus 1981 van de overgebleven wijken in het onderzoeksterrein



## externe opwaardering

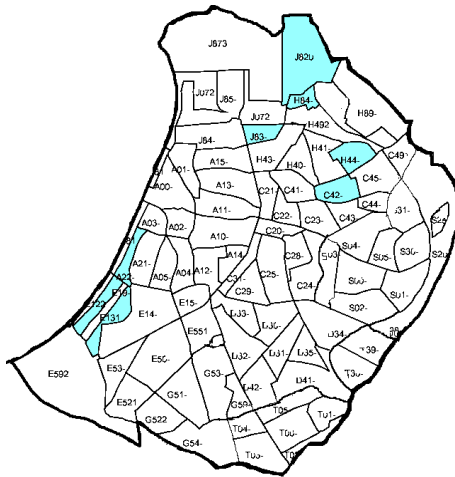
Tenslotte moeten we voor deze 14 wijken de migratiegegevens nog controleren. Tussen 1990 en 2000 blijken 179.660 personen van 18 jaar en ouder naar één van de wijken in het onderzoeksterrein verhuisd te zijn. Per inwoner is dat gemiddeld 1,17 inkomende migraties. Dit aantal wordt gebruikt om voor de overgebleven wijken het minimum aantal toetredingen tot de wijk te bepalen; het gemiddelde inwonersaantal op het jaarmidden wordt voor elke wijk vermenigvuldigd met 1.17. Het ontstane aantal geeft aan hoeveel mensen er minimaal naar de wijk verhuisd moeten zijn om niet onder te doen voor het gemiddelde van de stad. Het resultaat is in Figuur 5.9 weergegeven.

Zoals te zien, zijn er 6 wijken die de minimumgrens niet halen en daarmee onder het gemiddelde zitten qua aantal migraties. Deze wijken worden uit het onderzoek verwijderd. Dan blijven over alle wijken waar een goede kans bestaat dat hier gentrificatie plaatsvindt. Zij zijn in Kaart 5.8 aangegeven.



Figuur 5.9 Het aantal inkomende migraties tussen 1990 en 2000 ten opzichte van de minimumgrens die voor elke wijk afzonderlijk is vastgesteld. Weergegeven voor alle wijken die op grond van een van de variabelen beroep, opleiding, inkomen of verbouwde woningen toegelaten zijn tot het onderzoek én de test van lage beginstatus doorstaan hebben

Bron: *Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1990-2000, Bewegingen door Databank Sociale Planning Antwerpen*



Wijken toegelaten na controle op migratie

Kaart 5.8 Inkomende verhuisbewegingen overgebleven wijken onderzoeksterrein: wijken met bovengemiddelde inkomende migratie

## 5.2.3 stap 3: eindcontrole

En tevens de laatste stap in dit proces van de lokalisering van gentrification. Het eindresultaat komt in zicht. Eerst moeten we nog een laatste controle uitvoeren. Voordat we namelijk bij al deze wijken gentrification verantwoordelijk houden voor de ontstane opwaarderingen, inspecteren we de ontwikkelingen over heel de periode per wijk in meer detail. We controleren of het beeld dat door de variabelen beroep, opleiding en verbouwde woningen tussen 1981 en 1991 is ontstaan over de identiteit van het proces, ook gesteund wordt door de gegevens uit de volgende periode. Zijn de stijgingen in deze variabelen ook echt veroorzaakt door gentrification, dan moet de inkomensvariabele 10 jaar later op zijn minst ook lichte tekenen van dit proces gaan vertonen. Is dit niet het geval, is het waarschijnlijker dat een ander proces verantwoordelijk is geweest voor de gemeten opwaarderingen.

In Tabel 5.2 is per overgebleven wijk de ontwikkeling op de variabelen beroep, opleiding, verbouwde woningen en inkomen weergegeven. Als een wijk onder één van de vier variabelen in kleur aangegeven is, betekent dit dat zij onder andere op grond van die variabele tot potentiële locatie van gentrification is gemaakt. De eerste drie variabelen zijn zoals gezegd afkomstig uit de periode 1981-1991, terwijl de laatste betrekking heeft op de periode tussen 1993 en 2001. Hier is te zien dat in de wijken A22, E122, E131 en J83 het gemiddelde inkomen de afgelopen 8 jaar meer steeg dan de stad als geheel. Deze wijken vertonen in deze periode dus tekenen van gentrification, wat verdere controle overbodig maakt: zij voldoen aan alle eisen om als locatie van gentrification aangeduid te worden.

In de wijken C42, H44, H84 en J820 ligt de situatie iets anders. J820 is de enige van deze 4 wijken waar het inkomen nominaal gezien niet achteruitging: het gemiddelde inkomen steeg met 4,6%, iets onder het gemiddelde van 4,9%. Dit betekent dat de eerder gevonden stijgingen in het aantal hoger opgeleiden en in de lagere beroepsgroep alsmede het bovengemiddelde percentage verbouwingen, ook op economisch vlak gesteund wordt 10 jaar later. Dit neemt niet weg dat de identiteit rondom dit proces nog onzeker blijft: de veranderingen zijn nog klein en wellicht het gevolg van een ander stedelijk proces. Op dit moment hebben we echter geen reden om dat aan te nemen en we beschouwen wijk J820 daarom als locatie van gentrification.

Bij de wijken C42 en H44 ziet de toekomst er een stuk minder rooskleurig uit. Het inkomen daalde de afgelopen 8 jaar met maar liefst 9,7% respectievelijk 12,7%. Dit soort forse dalingen zijn moeilijk te rijmen met een opwaarderingproces. Na meer dan 10 jaar nog zulke extreme inkomensverliezen vertonen, sluit de aanwezigheid van gentrification zo goed als uit. Dit brengt ons ertoe het bovengemiddelde percentage verbouwingen bij beide en de toename van het aantal hoger opgeleiden bij C42 toe te schrijven aan een ander proces dan gentrification.

Bij H84 is de situatie gematigder met een daling in het gemiddelde inkomen van 0,3%. De jaarlijkse inkomensgegevens moeten meer inzicht geven in de ontwikkelingen van de wijk. Deze zijn weergegeven op de volgende bladzijde in Figuur 5.10. De opening bij het jaar 2000 is ontstaan doordat we voor dit jaar geen gegevens tot onze beschikking hadden.

beroep		opleiding		verbouwde woningen		inkomen		
? hogere groep	? lagere groep	? aantal hoger opgeleiden		% verbouwde woningen		% stijging gem. inkomen		
A22	15	12	A22	74	A22	4.6%	A22	16.5%
C42	0	-45	C42	69	C42	11.0%	C42	-9.7%
E122	9	-14	E122	34	E122	6.5%	E122	13.5%
E131	3	39	E131	55	E131	8.3%	E131	39.3%
H44	2	-23	H44	12	H44	6.3%	H44	-12.7%
H84	4	2	H84	10	H84	4.7%	H84	-0.3%
J820	0	18	J820	13	J820	5.0%	J820	4.6%
J83	2	-11	J83	29	J83	4.1%	J83	10.5%

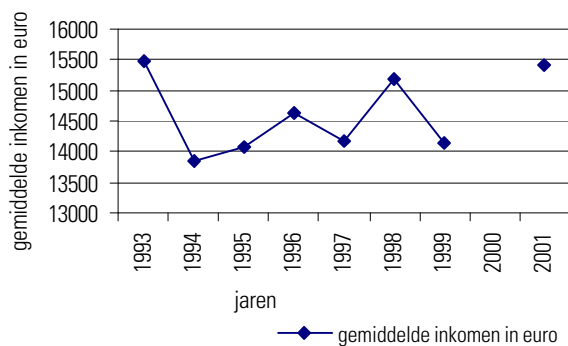
Tabel 5.2 Ontwikkeling van de variabelen beroep, opleiding, verbouwde woningen en inkomen voor de overgebleven wijken na de testen op migratie en beginstatus. Per variabele is aangegeven op grond van welke variabelen zij toegelaten zijn tot het onderzoek; deze wijken zijn in kleur aangegeven.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1981-1991 (beroep, opleiding en verbouwde woningen) en 1993-2001 (inkomen), bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen





Uit de figuur blijkt dat het inkomen, na in 1993 gemiddeld 15.471 euro te betreffen, lange tijd rond de 14.250 euro bleef steken met een uitschieter in 1998 van 15.201 en in 2001 van 15.422. Hoewel er in deze periode ten opzichte van 1994 wel sprake is van een licht stijgende trend, heeft de wijk in 2001 nog steeds niet haar nominale inkomensniveau van 1993 bereikt, om dan nog maar niet van het reële inkomensniveau te spreken. Als we hierbij optellen dat de opwaartse veranderingen van opleiding en beroep tussen 1981 en 1991 ook zeer klein van karakter waren en het percentage verbouwde woningen dat feitelijk het enige teken van gentrification in de wijk vertoont, in absolute getallen slechts 10 woningen betreft, doet dit ons besluiten deze wijk niet verder mee te nemen. Het is mogelijk dat in deze 20 jaar de start van gentrification gelegd is, maar op dit moment is er te weinig bewijs om dat te concluderen.



Figuur 5.10 Ontwikkeling gemiddelde inkomen voor wijk H84 tussen 1993 en 2001.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1993-1999, bewerkingen door Databank Sociale Planning Antwerpen  
Nationaal Instituut voor de Statistiek, 2001

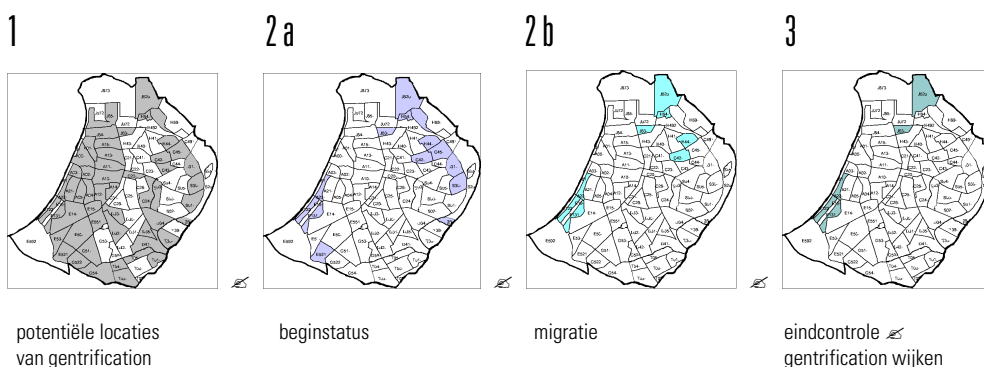
## 5.2.4

### eindresultaat: gentrification wijken

Hiermee zijn we aan het eind van deze zoektocht naar de locaties van gentrification gekomen. De wijken die overblijven en waar gentrification dus is aangetroffen zijn: A22, E122, E131, J820 en J83. Dit zijn de wijken die vanuit een lage beginstatus in 1981 een consistent beeld van opwaardering hebben laten zien over de afgelopen 20 jaar. In principe hoeven dit niet alle wijken of locaties te zijn die vandaag de dag met gentrification te maken hebben: bij wijken waar gentrification al actief was in de jaren 70 of waar zij pas in de jaren 90 is ingetreden, is het mogelijk dat zij *in het beginjaar* van het onderzoek, 1981, niet de noodzakelijke lage status bezaten, ondanks dit wel op het moment van intrede van het proces gedaan te hebben. Eerdere opwaarderingen door gentrification of doorgaande afwaarderingen in de eerste periode van het onderzoek als gevolg van een voorgaand neerwaarts traject kunnen de situatie in 1981 verschillend maken van eerdere of latere tijdstippen. Ook in situaties waar slechts delen van een wijk getroffen zijn door gentrification, kan een te geringe invloed van dit proces op de samengestelde data verhinderd hebben dat zij geïdentificeerd zijn als locatie van gentrification.

Het proces dat doorlopen is om deze wijken te achterhalen, is nogmaals grafisch weergegeven in Kaart 5.9 op deze bladzijde. Geheel links zijn alle wijken aangegeven die op grond van de variabele beroep, opleiding, inkomen of verbouwde woningen aangeduid zijn als potentiële locaties van gentrification. Deze zijn vervolgens aan de test van een lage beginstatus onderworpen. De wijken die deze test goed doorstaan hebben, zijn in het volgende plaatje ingekleurd. Migratiegegevens uit deze wijken moet vervolgens interne opwaardering als oorzaak van de veranderingen uitsluiten; de wijken die ook door deze controle heenkomen, zijn in plaatje drie aangegeven. Tenslotte zijn deze wijken aan een finale controle onderworpen, wat resulteert in de wijken waar gentrification actief is. deze zijn in plaatje 4 groen gekleurd. Zij vormen het onderwerp van het onderzoek.

Wat opvalt bij deze grafische weergave is dat van de vele wijken die afgelopen jaren met één of andere vorm van opwaardering te maken hebben gehad, bij slechts enkele dit volgens dit onderzoek het gevolg van gentrification is. Niet alleen voldoen velen van hen niet aan de lage beginsituatie en de vereiste migratie, ook laten zij niet altijd een overeenstemmend beeld over meerdere perioden zien. Waar bij de selectie op lage beginsituatie nog iets valt af te dingen, de keuze voor een 70% eis is immers redelijk arbitrair, tonen de controle op migratie en het vergelijkend onderzoek tussen meerdere decennia vrij duidelijk dat in veel van deze resulterende gevallen gentrification niet verantwoordelijk is geweest voor de gemeten stijgingen. De gevonden opwaarderingen in periode één zijn op geen enkele wijze voortgezet in een hierop volgende periode wat de aanwezigheid van gentrification zo goed als uitsluit. Dit wijst op de noodzaak van een zorgvuldige identificatie van dit proces waarbij niet slechts een boven gemiddelde stijging in één van de variabelen als maatstaf voor gentrification wordt genomen, maar waarbij beginsituatie, migratie en de ontwikkeling over meerdere perioden samen worden geanalyseerd om zo de identiteit van het proces te bepalen. Wordt dit niet gedaan kan de aanwezigheid van gentrification sterk overschat worden.



Kaart 5.9 Grafische weergave van het proces naar de lokalisering van gentrification met aangegeven de verschillende stappen.

Stap 1: identificatie wijken met een bovengemiddelde ontwikkeling op de variabelen beroep, opleiding, inkomen of verbouwde woningen. Stap 2 a en b: controle van deze potentiële locaties van gentrification op beginsituatie en migratie. Stap 3: eindcontrole van de identiteit van het aanwezige proces in deze wijken met als resultaat de wijken waar gentrification is geïdentificeerd.

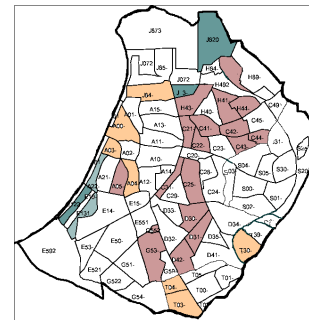
## gentrification en sociaal-economische ontwikkeling onderzoeksterrein

Tenslotte onderzoeken we nog hoe deze wijken passen tussen de wijken die in de periode 1981-2001 de meest opwaartse en meest neerwaartse socio-economisch ontwikkeling in het onderzoeksterrein doormaakten. Bij velen zal de vraag te binnen geschoten zijn of gentrification verantwoordelijk is voor de positieve ontwikkeling in deze wijken. Om deze vraag te beantwoorden is Kaart 5.1 uit paragraaf 5.1.2 hier nogmaals weergegeven alleen nu met vermelding van de wijken waar gentrification zich voordoet. Deze gebieden zijn zowel donker groen als iets lichter groen gekleurd, waarbij de laatste kleur aangeeft dat zij naast het onderwerp van gentrification ook het onderwerp van de meest opwaartse socio-economisch trend in de periode 1981-2001 was.

Bij twee van de wijken blijkt gentrification inderdaad verantwoordelijk te zijn voor de positieve sociaal-economische ontwikkeling de afgelopen 20 jaar: A22 en E131, beide gelegen in het zuidwesten van het onderzoeksterrein, zijn twee van de wijken die onderdeel waren van deze opwaartse socio-economisch trend en daarnaast de tekenen van gentrification vertonen. Bij de overige 7 wijken is gentrification niet aangetroffen en moet daardoor een andere oorzaak voor deze opwaartse trend gezocht worden.

Van alle 5 wijken waar gentrification actief is, zijn er dus 2 die ten aanzien van de totale sociaal-economische ontwikkeling in deze periode het beste presteerden. De andere drie wijken behoorden in deze periode dus niet tot deze groep. De aanwezigheid van gentrification heeft in deze gevallen dus niet tot de meest positieve sociaal economische ontwikkeling geleid.

Daarnaast valt op in het kaartje dat op twee plekken gentrification naast gebieden met de meest negatieve socio-economisch ontwikkeling is aangetroffen: bij J820 en J83 in het noorden van het onderzoeksterrein. Een van hen, J83, wordt door beide uiterste ontwikkeling trends omringd: de positieve aan de westkant en de negatieve aan de oost- en zuidkant. Blijkbaar heeft dit de aantreding van gentrification niet in de weg gestaan.



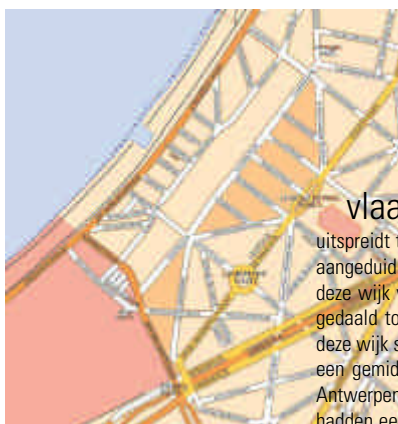
Kaart 5.10 Socio-economische ontwikkeling onderzoeksterrein 1981-2001 plus locaties gentrification

- meest opwaartse ontwikkeling
- meest neerwaartse ontwikkeling
- gentrification
- meest opwaartse ontwikkeling veroorzaakt door gentrification

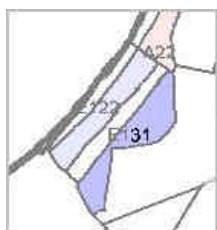
## 5.3. analyse gentrification wijken

De ontwikkelingen die elk van deze wijken de afgelopen 20 jaar doorgemaakt hebben, zijn een bron van informatie voor een beter begrip van dit proces. Niet alleen de veranderingen in inkomen, opleiding, beroepsstructuur en verbouwde woningen, kortom de gebruikte meetvariabelen, komen bij de bespreking aan bod ook de situatie ter plaatse wordt hierbij betrokken. Uit de analyse blijkt dat er per wijk een ander beeld van het proces ontstaat. In de paragraaf hierop gaan we expliciet in op de ligging van deze wijken om te onderzoeken of zij één gedeelte van het antwoord op de vraag is, waarom nu juist deze wijken tot locatie van gentrification zijn gemaakt en niet de andere wijken.

Op de volgende pagina starten we met wijk E131, oftewel de wijk ten oosten van de gedempte Zuiderdokken.



**vlaamse kaai** E131. Deze wijk die start bij de Vlaamse kaai en ten oosten verder uitspreidt tot aan de Leopold de Waelstraat, valt onder het gedeelte van de stad dat vaak wordt aangeduid met 't Zuid en bekend staat om zijn heropleving de afgelopen jaren<sup>49</sup>. In 1991 bestond deze wijk voor bijna de helft, 46,2%, uit inwoners van buitenlandse komaf; nu is dit percentage gedaald tot 21,6%. Blijkbaar is dit geen barrière geweest voor de toetreding van dit proces. In deze wijk steeg het inkomen in 8 jaar tijd met 39,3% (zie Tabel 5.2). In 1993 behoorde de wijk met een gemiddeld inkomen van 15.860, oftewel 77,4% van het gemiddelde inkomen van de Stad Antwerpen, nog tot de absolute ondergroep van het onderzoeksterrein; maar 8 van de 75 wijken hadden een inkomen dat hier nog onder lag. Vandaar uit is het inkomen zo goed als alleen maar gestegen en nu behoort ze met een inkomen van 22.091, dat is 2,8 % boven het gemiddelde inkomen van de stad, tot de top 15 rijkste wijken. Ze heeft dan ook van alle wijken die gentrification ondergaan het hoogste gemiddelde inkomen in 2001.



Tien jaar hiervoor zagen we al stijgingen in het aantal bewoners dat een hogere opleiding genoten had. In 1981 woonden er 41 hoger opgeleiden in deze wijk; in 1991 zijn dit er 96, waarvan het merendeel bestaat uit afgestudeerden aan de hogere school, 46 personen, gevolgd door het aantal academici van 32. Deze toename is bijna twee keer zoveel als de gemiddelde stijging in het onderzoeksterrein. De gelijktijdige verandering in de beroepsstructuur doet daarentegen vermoeden dat gentrification tussen 1981 en 1991 nog in een beginfase zat: het aantal werkgevers en bedrijfshoofden in dienstverband steeg nauwelijks, terwijl het aantal zelfstandigen en bedienden met 39 toenam. Hiervan waren er 13 werkzaam als zelfstandige en 26 als private bediende. De sociale verschuiving betreft in deze wijk dus eerst de komst van mensen uit relatief lagere beroepsgroepen. Dit bevestigt dat ook andere personen dan managers en professionals bij gentrification betrokken kunnen zijn. Gentrification wordt nog steeds vaak afgebeeld als een proces dat ondernomen wordt door hoge inkomensgroepen met een hoge sociale status, die met hun komst en de bijgaande investeringen in de bebouwde omgeving voor de zo kenmerkende opwaarderingen in de wijk zorgen. Deze gegevens tonen dat er ook een andere weg mogelijk is, waarbij opwaarderingen geleidelijk tot stand komen. Stapsgewijs wordt het opwaartse pad bewandeld om zo tot de sociaal, fysiek en economisch verbeterde wijk te komen.



VAN BOVEN NAAR BENEDEN  
= oude pakhuizen aan de Vlaamse Kaai  
= moderne architectuur aan de Vlaamse Kaai  
= restaurant Fair Food

De fysieke omgeving toont tussen 1981 en 1991 ook al tekenen van dit proces: 8,3% van alle woningen, dat zijn er 49, werden in deze periode verbouwd. Toch betekent dit niet dat heel dit gebied van karakter is veranderd: er leven nog steeds relatief veel mensen op bestaansminimumniveau: in 2001 waren dit 112 personen, oftewel 8,7% van de bevolking. Nog treffender is dat dit aantal ten opzichte van 1999 is toegenomen: in dat jaar betrof het aantal nog 74 personen, terwijl het in 2000 daalde tot 45. Een vloeiende lijn is in deze ontwikkelingen dan ook niet te ontdekken. Het mediaan inkomen bevestigt met een beduidend lagere waarde van 17.069 euro in 2001 dat het onderscheid tussen de verschillende bewoners relatief groot is. De heterogeniteit van dit gebied qua economische en sociale status komt verder tot uitdrukking in gegevens over kansarmoede in de wijk: 7% van de kinderen die in 1999 en 2000 geboren werden, kregen de titel kansarm<sup>50</sup>. Dit duidt op een sociale, economisch en fysieke slechte situatie. De verbeteringen die al vanaf de jaren 80 plaatsvinden op sociaal en fysiek vlak en de indrukwekkende stijging in inkomen tussen 1993 en 2001, kunnen blijkbaar niet verhinderen dat de wijk nog steeds tekenen van het voorgaande traject vertoont.

Allerlei actoren van gentrification hebben in deze wijk hun intrek genomen. De kunstindustrie is ten eerste nadrukkelijk aanwezig met 10 galerieën, een kunstveilinghuis en juwelenontwerpers. Meer gevestigde esthetische industrieën zoals reclameadviesbureaus, architecten en interieurarchitecten zijn hier ook in ruime mate terug te vinden<sup>51</sup>. Daarnaast is de vastgoedindustrie vertegenwoordigd met 6 vestingen van projectontwikkelaars en gelijksoortige bedrijven. Verschillende van deze groepen werken ook samen: zo is er een modern pand gebouwd dat zowel juwelenontwerpers als architecten huisvest. De aanwezigheid van de vastgoedindustrie en hoogwaardige diensten is een van de bevestigingen van de veranderingen die in deze wijk aan de gang zijn. Toekomstige plannen zullen deze lijn van veranderingen doorzetten: geheel in het zuiden van de wijk is gestart met de bouw van het nieuwe gerechtshof. Er is grote kans dat dit gepaard gaat met de komst van kantoren van advocaten, pleitbezorgers, deurwaarders, gerechtelijke experts en verwante beroepen naar deze en omliggende buurten. Zo worden ook gerechtsactiviteiten naar de wijk gebracht: een nieuwe groep hoogwaardige functies doet daarmee zijn intrede in de wijk en kan de toekomst van de wijk positief beïnvloeden.

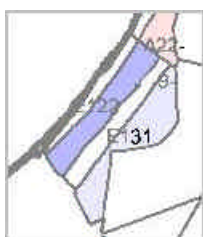
Het commerciële aanbod vormt een andere bevestiging van gentrification: zij ademt hip, esthetisch verantwoord en modern uit. Zo goed als elke zaak die hier te vinden is van de brillenwinkel en kapper tot aan meubelwinkel, heeft flink in het uiterlijk van de zaak geïnvesteerd om haar zo mooi en apart mogelijk te maken. Met namen als Funky Soul Potato, Bizzy Lizzy en Fair Food geven de restaurants en cafés uitdrukking aan hippe karakter van de wijk. De vaak aangehaalde stereotypen omschrijvingen omtrent gentrification, waarbij de aanwezigheid van allerlei soorten speciaalzaken en trendy bars het consumptiegerichte gedrag van de nieuwe bewoner moeten onderstrepen, worden dan ook werkelijkheid. Maar dit is slechts één gedeelte van het stereotype beeld: bij veel beschrijvingen van gentrification wordt min of meer de indruk gewekt dat bij de aanwezigheid van dit soort winkels de totale wijk er duur en opgeknapt uitziet, alsof de sfeer die de nieuwe gekomen zaken uitstralen vereenzelvigd kan worden met de sfeer die in heel de wijk te vinden is. Dit is niet het geval, althans in deze situatie. Het is in sommige straten echt een verassing om daar moderne en dure winkels aan te treffen. Hoewel dit gebied zeker mooie stukken heeft, waar deze winkels een verlengstuk van zouden kunnen zijn, zijn er ook straten te vinden die er verlaten bij liggen, waar garages en woonhuizen elkaar afwisselen, waar naast een pand waar zichtbaar veel in geïnvesteerd is een leegstaand huis staat, waar in een zijstraatje een Delhaize supermarkt te vinden is. De investeringen door deze commerciële partijen zijn in dit geval aan de buitenkant het enige signaal dat dit een hogere inkomenswijk is of zou kunnen worden. Het straatbeeld toont dat de verbeteringen stap voor stap gaan, waarbij pand voor pand elke straat langzaam een nieuwe aanblik krijgt. Commerciële opwaardering is daarmee maar één van de veranderingen die nodig zijn om de situatie in een wijk te verbeteren.

De veranderingen die in deze wijk de afgelopen jaren zijn opgetreden zijn niet gering. De media hebben hun steentje bijgedragen door de beeldvorming omtrent deze wijk een positieve wending te geven. Het Zuid is vaak in de media en vrijwel nooit zonder dat het 'trendy' karakter ervan wordt benadrukt. Het imago van de wijk wordt zo continu vastgesteld en bevestigd. De delen die niet aan dit imago voldoen, worden uit het blikveld verdreven zodat het totale gebied een imagoverbetering ondergaat. Hoe groot de invloed hiervan is geweest of nog steeds is op gentrification, is een vraag voor onderzoek.



### waalse kaai

Aan de overkant van het gedempte havendok met daarin een openbare speeltuin, basketbal- en voetbalveldjes en een groot plein dat voornamelijk als parkeerterrein dient, ligt de Waalse Kaai en begint een nieuwe wijk, E122, die aan de andere kant begrensd wordt door de Schelde. Het lijkt dat gentrification in deze wijk een andere weg volgt. De toename van 34 in het aantal hoger opgeleiden ligt ruim onder de toename in wijk E131 en niet ver boven de gemiddelde stijging in het onderzoeksterrein. Het aantal werkgevers en bedrijfshoofden in dienstverband daarentegen steeg juist met meer personen dan in de vorige wijk; deze nam met 9 personen toe, waarvan 6 werkgevers. Hoewel je zou verwachten dat het opleidingsniveau en het beoefende beroep min of meer door elkaar te vervangen zijn, blijkt dat zij niet hetzelfde beeld hoeven te vertonen: een grote toename in het aantal hoger opgeleiden betekent niet automatisch een grote stijging in de hogere beroepsgroepen. Uiteraard heeft dit ook met de indeling van beroepsgroepen te maken: vallen vele functies van verschillend niveau onder de groep bediende, heeft een stijging in het aantal hoger opgeleiden ook gevolgen voor deze groep.



Wat verder opvalt is dat in tegenstelling tot in wijk E131 de lagere groep juist daalt, met 14 personen om precies te zijn. Dit geeft aan dat in deze periode de sociale opwaardering van deze wijk niet langs de lagere groepen loopt zoals bij wijk E131, maar bij de hogere beroepsgroepen aanvangt. Dit resultaat kan wel ontstaan zijn doordat de bedienden werkzaam in de openbare sector niet meegenomen zijn in deze categorie. Was dit wel mogelijk geweest, was er, gezien de hogere stijging in opleidingsniveau, wellicht een ander beeld ontstaan. De aangetroffen stijging in werkgevers en bedrijfshoofden in dienstverband en gelijktijdige daling in zelfstandigen en bedienden hoeft overigens niet automatisch te betekenen dat deze lagere beroepsgroepen ook in

de toekomst geen rol zullen spelen in de sociale opwaardering van de wijk, of tussen 1990 en 2002 al niet hebben gedaan. De relatief lagere waarden op opleiding, beroep, inkomen en verbouwde woningen ten opzicht van de Vlaamse Kaai (E131) kunnen wijzen op een voorafgaande fase aan de positie waar deze wijk zich op dit moment in bevindt. Het is mogelijk dat gentrification in deze wijk gestart is met de komst van personen die ook zakelijke belangen in de wijk hadden zoals restauranthouders. Dit zou vervolgens kunnen resulteren in een toename van het aantal werkgevers zoals in deze wijk is aangetroffen. In later stadia, als het imago van de wijk verbeterd is en het beeld dat mensen van het gebied hebben, aangepast is aan de nieuwe omstandigheden, kunnen de puur residentiele bewoners in beeld verschijnen en voor stijgingen in de lagere en/of hogere groep zorgen. Latere gegevens zouden dan een meer gelijk beeld gaan vertonen als nu in wijk E131 te zien is. De stijging in de hogere beroepsgroepen is dan niet het teken geweest van een traject van gentrification waarbij uitsluitend hogere beroepsgroepen komen kijken, maar van een prille fase waarbij zakelijk gemotiveerde bewoners voor een voorzichtig keerpunt in de ontwikkeling van de wijk hebben gezorgd, nog voordat enig ander huishouden dit als woonplaats zou uitkiezen. Dit is echter maar één wijze waarop de gegevens geïnterpreteerd kunnen worden en bedoeld om een beeld te krijgen van de manier waarop dit proces actief kan zijn in deze wijk. Of het ook echt zo gegaan is zoals beschreven en in de toekomst ook deze weg zal volgen, is niet uit deze gegevens alléén op te maken. Toekomstige gegevens kunnen ons wel meer vertellen over de weg waarlangs de opwaartse ontwikkeling plaatsvindt. Op dit moment is een zekere mate van voorzichtigheid dus gewenst bij het interpreteren van de data.

De positieve veranderingen op opleiding en beroep worden in de jaren hierna gevolgd met een inkomensstijging van 13,5%. De wijk rond de Waalse Kaai is één van de wijken die in 1993 een inkomen had dat nog lager lag dan het gemiddelde inkomen van E122 met 15.835 euro. Met 17.968 euro in 2001 zit zij nog steeds ruim onder het gemiddelde van de stad. Hierbij moet vermeldt worden dat de stijging van 13,5% een te zacht beeld van de economisch vooruitgang van de wijk geeft, doordat de wijk in 2001 juist een dipje doormaakt: in 1998 was het inkomen nog 18.242 euro en in 1999 19.179 euro.



#### VAN BOVEN NAAR BENEDEN:

- gedempte zuiderdokken tussen waalse en vlaamse kaai
- restaurant little buddha
- restaurant velvet lounge in voormalige opslagplaats
- MuHKA

De verbeteringen die in deze wijk zijn aangebracht, hebben in veel gevallen directe connecties met de oude havenfunctie van dit gebied. Allereerst is erin deze structuren geïnvesteerd door grote actoren zoals de gemeente. Zo is het Museum voor de Hedendaagse Kunst van Antwerpen, het MuHKA, sinds 1987 na een renovatie door architect Michel Grandsard in een betonnen silo gevestigd, heeft verderop aan de Waalse Kaai Het Museum voor Fotografie in 1986 zijn intrek genomen in het voormalige pakhuis 'Vlaanderen', welke heden ten dage tevens een galerie, boekenwinkel en bistro bevat en huisvest het Zuiderpershuis, een voormalig hydraulische elektriciteitscentrale die bruggen en kranen in de haven bediende, een intercultureel kunstcentrum. Bij het geschikt maken van deze oude industriële panden voor nieuwe functies zijn grote investeringen gemoeid. Uit de aanwezigheid van de drie culturele instellingen in deze wijk blijkt dat de overheid veel belangstelling heeft voor dit gebied en het waard vindt om er grote bedragen voor uit te trekken. Maar deze projecten hebben meer gevolgen dan alleen fysieke verbetering van de omgeving. Ten eerste vestigt de gemeente door juist dit soort instellingen in de gebouwen te huisvesten aandacht op het culturele karakter van de wijk en zorgt zij ervoor dat cultureel geïnteresseerden naar deze wijk toekomen al is het maar om een tentoonstelling te bezoeken. Het commerciële aanbod past zich hier vervolgens weer op aan zoals naar voren komt in de cafés 1200 ASA en Dokkaffee gesitueerd bij het fotomuseum. Ten tweede stimuleert zij mensen om zich in deze wijk te begeven en brengt haar zo onder de aandacht van een grotere groep dan alleen de omwonenden.

Naast de gemeente zien ook privé actoren, van duidelijk een andere grootte, waardevolle eigenschappen in deze overblijfselen uit het haventijdperk. Aan het eind van de Waalse Kaai heeft het kledingmerk Gaviotta een pakhuis ingenomen als bedrijfspand en in zijstraten hebben uitgaansgelegenheden zoals lounge restaurants 'Little Buddha' en 'Onstage' hun intrek genomen in oude garages en opslagplaatsen. Hoewel sommige van deze garages zeer mooi opgeknapt zijn, blijft bij velen de vroegere functie toch de boventoon voeren. Binnen wordt pas duidelijk wat deze schijnbaar onaantrekkelijke opslagplaatsen te bieden hebben en hoe zij geschikt zijn voor allerlei andere doeleinden dan oorspronkelijk bedoeld. In al deze oude havengebieden aan de Kaai zijn overigens elementen uit dit industriële verleden terug te vinden die betrokken zijn bij vernieuwing: opslagplaatsen, later garages, en pakhuizen waar op het eerste gezicht geen toekomst voor weggelegd lijkt te zijn, blijken onverwachts waardevol voor de opwaardering van de wijk. Gentrification volgt daarmee niet de meest voor de hand liggende weg, er zijn aantrekkelijkere gebieden te bedenken voor de aantreding van dit proces. Blijkbaar biedt dit industriële karakter voordelen die op het eerste gezicht niet zo duidelijk zijn.

De opwaardering van het gebied rond de Waalse Kaai loopt overigens niet alleen langs het hergebruik van al bestaande panden, ook nieuwbouw is hier onderdeel van. Zo zijn een aantal appartementencomplexen verzezen aan de Kaai, sommige tevens met een kantoorfunctie, nieuwe woningen gebouwd in een stijl die herinnert aan vroegere tijden en is hier en daar een modern kantoor geopend tussen oude gebouwen zoals het reclamebureau 10.

**commerciële aanbod** Het commerciële aanbod gaat zich ook steeds meer richten op dit nieuwe, economisch beter gestelde publiek met mooie zaken zoals meubelontwerpzaak Scalò, in & exterieure architectuur bij Themenos, de bakkerij het 'Broodjesatelier' en aparte restaurants zoals Studio Bazaar en Kitch & Kitchen waar het gehele interieur tot en met de borden aan toe van rommelmarkten en tweedehandsbeurzen komt, maar zij tegelijkertijd toch een moderne uitstraling heeft. Toch is dit nog een erg heterogeen gebied waar je niet ver hoeft te zoeken naar tekenen van het verleden: niet alleen de sterke invloed van de havenstructuur maakt het moeilijk om te vergeten dat dit gebied vroeger naast een woonfunctie ook een industriële functie had, ook de staat van sommige panden en de opbouw van straten kan de arme afkomst niet verhullen. Zo ligt er naast het pakhuis ingenomen door Gaviotta een ander pakhuis verwaarloosd bij, zijn hier en daar woningen dicht getimmerd en trekken meerdere traditionele Vlaamse volkscafés nog steeds klanten. Er is een groot percentage sociale woningen: met meer dan 20% van alle huishoudens woonachtig in een appartement of eengezinswoning van een sociale woningstichting in 2001 hoort zij tot het topsegment van de stad en het aantal personen dat financiële steun nodig heeft om te kunnen overleven is tussen 1999 en 2001 alleen maar toegenomen van 76 tot 96 bewoners, ver boven het gemiddelde van de stad Antwerpen en boven het districtsgemiddelde<sup>52</sup>. Een leeg stuk bouwgrond met borden van een projectontwikkelaar hiertussen doet je daarentegen bedenken dat over een paar jaar deze situatie er misschien al weer anders uit zal zien en de trend richting vernieuwing straf doorzet.





**sint andries kwartier** Wijk A22 is het gebied dat aan de westkant begrensd wordt door de Sint-Michielskaai en Plantinkaai, aan de oostkant door de Kloosterstraat en Oever, in het zuiden grenst aan wijk E122 en tenslotte in het noorden eindigt bij Sint-Jansvliet. Zij vormt het meest westelijke deel van het Sint Andries Kwartier. Deze wijk gelegen aan het water laat in de periode tussen 1981 en 1991 al duidelijke tekenen van gentrification zien: het aantal werkgevers, welke zo goed als verdubbelde met 12 personen, nam samen met het aantal bedrijfshoofden in dienstverband toe met 15 mensen. Het aantal privé bedienden steeg met 21 personen, een gelijktijdige daling in het aantal zelfstandigen zorgt er echter voor dat de toename in de lagere groep als geheel een minder grote omvang heeft. Wijk A22 ontving bovendien het grootste aantal hoger opgeleiden van alle gentrification wijken zowel in absolute aantallen als in vergelijking met de gemiddelde toename per inwoner voor heel het onderzoeksterrein: er kwamen 42 academici bij, 24 afgestudeerden aan de hoge school en 8 pedagogen. Dit is 2,3 keer de minimumgrens voor die wijk. Ook de bebouwde omgeving onderging veranderingen: 34 woningen werden verbouwd. In de hierop volgende periode zette de opwaarderingen door. Het gemiddelde inkomen steeg met 16,5% van 16.388 euro in 1993 tot 19.098 euro in 2001.



A22 neemt als het ware een positie tussen de twee eerder besproken wijken in als het gaat om de verandering van de beroepsstructuur van de wijk en het aantal hoger opgeleiden. Waar bij E131 een grote stijging in de laatste variabele voornamelijk gepaard ging met een toename van de lagere groep en bij E122 een minder grote stijging in de opleidingsvariabele vooral gevolgen had voor de hogere beroepsgroepen, ging de grote stijging in hoger opgeleiden in A22 zowel vergezeld met een toename in de lagere als de hogere groep. Dit laat weer maar eens zien dat gentrification in iedere wijk anders kan verlopen.

De antiekhandel lijkt aan de basis te staan van de opleving van deze voormalige volksbuurt gelegen in het Sint Andries kwartier, vroeger ook wel bekend als 'de parochie van miserie'. Na een periode van leegstand en verval waarbij vele mensen wegtrokken uit deze eens zo levendige volksbuurt, begonnen in het begin van de jaren 70 antiekhandelaren zich in de Kloosterstraat te vestigen. Deze antiekhandelaren toonden weer interesse in dit gebied, vonden het de moeite waard om erin te investeren en vestigden bovendien weer aandacht op de wijk. Hierdoor stonden zij aan de voet van een nieuwe opwaartse ontwikkeling in de wijk en vormden zij het beginpunt van wat later gentrification zou blijken te zijn. Ook nu nog is de Kloosterstraat dé straat voor antiek en brocante liefhebbers; zij telt momenteel 18 zaken. Ook zijn er ander soort zaken bijgekomen die aansluiten op de sfeer van deze straat zoals brasserie Hecker waar het totale interieur te koop is en de kooplust naar nieuwe spulletjes zo door gaan tijdens de koffie.



BOVEN AFGEBEELD  
Huis van Roosmalen

Langzaam komt er aan de westkant van de wijk, aan de Kaai, een ander traject van vernieuwing op gang dat niet via commercieel herstel loopt, maar via de bouw van veelal luxe appartementencomplexen. Dit proces start met de renovatie van het 19-eeuws pakhuis 'Entrepot du Congo' eind jaren 70. Dit pakhuis waar de naam nog doet herinneren aan het kolonisationverleden van België, wordt in deze periode omgebouwd tot studio's en appartementen. Andere fysieke verbeteringen volgen: de architect bOb Van Reeth realiseert in 1986 het zwart wit gestreepte 'Huis van Roosmalen', hiernaast afgebeeld. Met de bouw van dit pand zijn de architect en de eigenaar de eerste die de Kaai erkennen als een potentieel hoogwaardig woongebied. De bouw van gelijksoortig architectonisch interessante panden volgt, zoals 'De Kaai' in 1990 door Willem-Jan Neutelings, een appartementencomplex ingericht naar loftstructuur, en 'Plantin' in 2000 door Conix architecten, een luxe complex dat naast appartementen tevens kantoren huisvest en een ondergrondse parking. Ook wordt een sociaal woningblok gelegen naast De Kaai



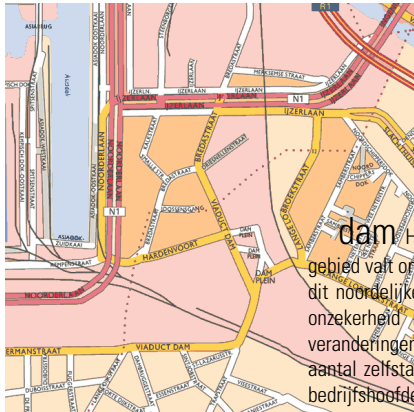


- VAN BOVEN NAAR BENEDEN
- ≡ 'huis van roosmalen'
  - ≡ appartementencomplex 'de kaai'
  - ≡ contrast woninginrichters gevestigd in industriepanden
  - ≡ hetzelfde pand gezien aan de binnenkant

gemoderniseerd door dezelfde architect. Heden ten dage gaat de vernieuwing door met het plan 'Oude Vismijn'. In een zijstraat van de Kaai wordt op deze nu nog lege bouwput, waar vroeger de vis direct uit de haven over de toonbank naar de bevolking ging, een complex gerealiseerd dat zowel appartementen, kantoren als delicatessenzaken moet gaan huisvesten. De projectontwikkelaar Vooruitzicht die dit plan voor zijn rekening neemt, is gevestigd in de nabij gelegen wijk rond de Vlaamse kaai, terwijl het bedrijf dat de inrichting verzorgt, Contrast Woninginrichters, nog niet zo lang geleden haar intrek heeft genomen in een aantal industriële panden om de hoek. Deze bedrijven hebben dus niet alleen door zich in deze gebieden te situeren op individueel vlak geïnvesteerd in de wijk, maar proberen ook door het ondernemen van allerlei projecten in samenwerking met elkaar de algehele toekomst te verbeteren. Belangrijker dan hun privé investeringen is dan ook de achterliggende motivatie om zich juist hier te vestigen: het is waarschijnlijker dat juist het uitvoeren van dit soort projecten en daarmee het benutten van de mogelijkheden die zij klaarblijkelijk voor deze wijken zien, de boventoon heeft gevoerd in de overweging om hierheen te verhuizen. Al met al is er op fysiek vlak en daarmee gepaard gaand economisch vlak het nodige veranderd in de wijk. De projecten hebben zoals gezien immers veelal een duidelijke inslag richting hogere inkomensgroepen, waardoor deze projecten niet zonder economisch gevolgen komen. De variabele verbouwde woningen, gebruikt in dit onderzoek om de veranderingen ten aanzien van de fysieke dimensie vast te leggen, geeft niet heel deze fysieke verandering dan ook goed weer: door de invloed van nieuwbouw ontstaat er een verzwakt beeld van de werkelijke veranderingen. De nieuwe gebouwde appartementen en kantorencomplexen vallen buiten deze variabele, maar zijn wel een duidelijk teken van investeringen in de bebouwde omgeving en tevens van de visie die de ontwikkelaars hebben voor de wijk.

Zo zijn er aan de twee buitenste gebieden die de wijk begrenzen eigenlijk twee verschillende trajecten van gentrification actief om de situatie in de wijk te verbeteren. Beide proberen zij dit op eigen wijze te bereiken en direct of indirect zullen zij elkaar daarin beïnvloeden. In het commerciële aanbod komt de invloed van de twee verschillende trajecten naar boven. Zo reizen tussen de mossel en vis opslagplaatsen, de sporadische belwinkel en het plaatselijke supermarktje zowel chique restaurants, een mooie bloemdecoratie winkel, beginnende juwelenontwerpers en de eerste galeriën ook aparte winkeltjes zoals een oriëntaals stoffenwinkeltje en een verkoopplaats van tweedehands design meubelen. De gevestigde esthetische industrie is ook in de wijk vertegenwoordigd met architecten, reclame adviesbureaus en bedrijven gespecialiseerd in interieurinrichting, die hier in niet geringe aantallen aanwezig zijn<sup>53</sup>.

Na dertig jaar geleden voorzichtig van start te zijn gegaan met voornamelijk fysieke verbetering door commerciële partijen, heeft gentrification zeker al zijn sporen nagelaten in de wijk: het economisch draagvlak is verbeterd, het aantal hoger opgeleiden is toegenomen en de beroepsstructuur heeft een verschuiving richting hogere functies ondergaan. Toch is de wijk er nog bij lange na niet. In 2001 leefde 109 mensen op bestaansminimum<sup>54</sup>, 2 keer zoveel als gemiddeld voor de stad Antwerpen bij dit inwonersaantal, zonder hier de laatste drie jaar hier enige verbetering in te vertonen, in 1999 en 2000 werd 28% van de geboren kinderen bestempeld als kansarm en er is nog steeds een bovengemiddeld percentage verwaarloosde, leegstaande of niet bewoonbaar verklaarde huizen terug te vinden, een aantal van 34 om precies te zijn. De ontwikkelingen in deze wijk laten zien dat de weg naar verbetering lang is en de voorgaande ontwikkelingen niet zomaar in zijn totaliteit doorbroken kunnen worden. Gentrification is een langdurig proces, waarbij vele kleine stapjes samen de wijk richting een betere toekomst leiden.



Het gaat hier niet over heel Dam, maar om het meest noordelijke gedeelte. Alleen dit gebied valt onder J820: in het zuiden ligt namelijk nog een andere wijk die ook onder Dam valt. In dit noordelijke gedeelte, oftewel het onderwerp van het onderzoek, bestaat er nog de meeste onzekerheid rond de identiteit van het proces, dat verantwoordelijk is voor de gemeten veranderingen. Alle tekenen van gentrification zijn wel daar, maar veelal in gematigde vorm. Het aantal zelfstandigen steeg wel aanmerkelijk met 18 personen tussen 1981 en 1991. Het aantal bedrijfschefs in dienstverband kende slechts een zeer geringe toename van 3 personen. Deze stijging werd echter teniet gedaan in de gegevens door de gelijktijdige daling van het aantal werkgevers met hetzelfde aantal. Ook kwamen er 10 academici bij en 2 ander hoger opgeleiden, werd 5% van de woningen verbouwd, in werkelijkheid betreft dit 10 woningen, en steeg het inkomen met 4.6%, net iets onder het stadsgemiddelde tot een bedrag van 16.800 euro. Tegelijkertijd werd in 1999 en 2000 nog 36,4% van de geboren kinderen betiteld als kansarm en heeft in 2002 10,87% van de woningen, een aantal van 22, te kampen met leegstaand of verwaarlozing. Dit aantal is al wel gedaald ten opzichte van 2001 en vertoont ook in het jaar hierop een doorgaande dalende trend, maar ligt nog steeds fors boven het gemiddelde van de stad. Het aantal mensen levend op bestaans- of levensminimum is vanaf 1999 ook alleen maar afgenomen en zelfs meer dan gehalveerd. De toekomst zal leren of we het bij het rechte eind hadden.



Bij inspectie te plaatse lijkt de situatie in de wijk Dam op het eerste gezicht totaal anders dan bij de voorgaande wijken. Er zit geen eenheid in de wijk: aan de ene kant doorkruisen een grote autoweg en spoorlijn de buurt en delen het zo op in aparte losse gebiedjes, aan de andere kant wisselen bedrijfsfunctie en woonfunctie elkaar af zonder een geheel te vormen. De bevolkingsdichtheid is ook een van de laagste in de stad met minder dan 1000 inwoners per vierkante kilometer. Het komt over als een gebied dat in de loop der tijd uiteen gevallen is nadat de levensbron voor het bestaan ervan is verdwenen met het wegtrekken van de haven en alleen restanten zijn overgebleven. In principe is dit ook wat er is gebeurd. De infrastructuur en ligging die Dam vroeger juist zo aantrekkelijk maakte door de vele transportmogelijkheden over land en water en de gunstige ligging voor de havenarbeiders tot hun werkplek, zijn vandaag de dag negatieve kenmerken en lelijke verstoringen in een verwaarloosd gebied geworden. Tijden zijn veranderd, maar Dam is niet met zijn tijd meegegaan. Dam is niet langer de bloeiende gemeenschap gevormd door zijn sterke banden met de haven, maar een wijk die veranderingen aan zich voorbij heeft zien trekken zonder hier zelf in mee te gaan.

De sterkste bron van werkgelegenheid in deze wijk komt van het slachthuis dat in het onderste deel van Dam gelegen is in wijk H83. Dit slachthuis is onlangs geheel vernieuwd voor een bedrag van 20 miljoen euro en moet het modernste van Europa worden. Dit zijn grote investeringen die ook het noorden van de Dam kunnen treffen, maar dragen niet echt bij aan een nieuw imago voor het gebied: het arbeidersleven blijft centraal staan. Al kan het in principe ook de andere kant op werken. Nu is hier al een van de betere vleesrestaurants van Antwerpen terug te vinden. Als dit soort ontwikkelingen in dezelfde trant doorzetten, kan er wel een andere beeldvorming rond het gebied ontstaan. Maar toegegeven, zo bekeken is alles mogelijk en of dit scenario ook echt plaats zal vinden is van een hele andere orde.

Er zijn nog meer eigenschappen van Dam waarvan je zou verwachten dat zij een barrière tot gentrification vormen, maar haar blijkaar niet hebben weerhouden om in deze wijk aan te treden. Dam is bijna totaal afgesloten van de rest van de stad door een grote weg, een spoorwegemplacement en dokken, waardoor je het idee hebt in een gebied buiten de bewoonde wereld te zijn beland. Eenmaal in de wijk kost het dan ook moeite om er weer uit te komen. De geïsoleerde ligging heeft ook zijn sporen nagelaten op de bevolking. De inwoners van Dam vormen een gesloten gemeenschap waar nieuwkomers moeilijk geaccepteerd worden. Ze zijn hun afgezonderde positie gaan beminnen, wat toetreding van buitenstaanders niet gemakkelijker maakt.



VAN BOVEN NAAR BENEDEN  
☞ pakhuis omgebouwd tot lofts  
☞ opgeknapt woonhuis

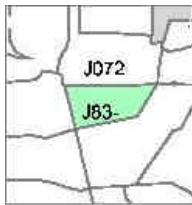
Niet veel goeds voor gentrification zou je zeggen; slecht imago, ongunstige ligging, onaantrekkelijk gebied. Toch wijzen de gegevens erop dat dit proces hier actief is, zij het in een vroeg stadium. Er zijn ook wel vernieuwingen aanwezig die aan de typische eigenschappen van dit proces voldoen. Geen leuke aparte restaurantjes en mooie interieurzaken zoals in de vorige wijken, maar enkele fraai opgeknapt huizen en een groot mooi oud pakhuis, zie plaatje, dat omgebouwd is tot een appartementencomplex met lofts. Maar dat is het dan ook wel. Tenminste wat er zo op het eerste gezicht aan de buitenkant merkbaar is van dit proces. Als deze veranderingen ook echt op gentrification slaan, is haar aantreden misschien niet zozeer het gevolg van de huidige situatie in dit gebied, maar van de mogelijkheden die in de toekomst voor de wijk zijn weggelegd. Oftewel een reactie op gunstige toekomstperspectieven. Er staan namelijk nogal wat veranderingen voor de buurt te wachten.

**toekomstplannen** Zo moet het spoorwegemplacement dat nu de wijk afsluit van de rest van Antwerpen plaats maken voor een groot stadspark met daarin diverse actieve en passieve recreatieve functies. Als 'zachte groene assen' moeten er drie wegen komen die Dam en de rest van de stad eindelijk toegang tot elkaar geven. De nu nog erg drukke Noorderlaan zal veranderen in een stedelijke boulevard voor langzaam verkeer zoals trams met aan beiden zijden winkels en wandelpaden. Het Viaduct Dam zal verbreed worden met een groene wandelzone en ook slechts nog toegankelijk zijn voor langzaam verkeer. Dit betekent een grote verbetering voor Dam en kan dan ook erg belangrijk zijn voor haar toekomstige ontwikkeling. Daarnaast zal het Damplein ook een ware metamorfose ondergaan met de aanleg van de ondergrondse noord-zuidverbinding tussen Berchem en Dam die voorkomt dat toekomstige hoge snelheidstreinen moeten kopmaken, oftewel van richting wisselen, in het Centraal station van Antwerpen. De treinen zullen na de woningen en het oude stationsgebouw gepasseerd te hebben ter hoogte van het Damplein de tunnel verlaten en bovengronds verder gaan. De spoortunnel zal geïntegreerd worden in dit plein, wat daardoor geheel opnieuw aangelegd zal worden. Deze heraanleg, die midden 2004 zal starten, maakt deel uit van dezelfde internationale stedenbouwkundige wedstrijd als degene die rond de nieuwe bestemming van het spoorwegemplacement is uitgeschreven. Het winnende ontwerp is inmiddels bekend en legt de nadruk op een groene zone en verkeersvriendelijke oplossingen. Het station Dam en heel de omgeving gaan deel uit maken van het park dat op het spoorwegemplacement zal worden aangelegd. De niet zo aantrekkelijke boven de grond komende treintunnels kunnen volgens de ontwerpers als een soort 'beeldhouwwerk' in dit park gezien worden. 'Het kan een manier zijn om die ruimte te accentueren. Op het dak van de sleuf kan je wandelen en de op verticale oppervlakten kunnen misschien tentoonstellingen georganiseerd worden. Voor het Damstation kan een soort van 'groene (skate)ramp' komen: een bijzondere plek geschikt voor uiteenlopende activiteiten zoals bijvoorbeeld openluchtspektakels,' aldus de positief gestemde ontwerpers van het bureau Studio02 (voor het volledige ontwerp zie <http://users.skynet.be/emplacement>). Eén ding is zeker: ook als het zou blijken dat dit project in de werkelijkheid niet volledig aan de verwachtingen kan voldoen, kleurt zij de toekomst een stuk fleuriger dan voorheen ooit voor mogelijk was gehouden. Het kan ook een nieuwe toekomst voor dit station betekenen dat in de loop der tijd in de vergetelheid is geraakt. Gentrification is zeker nog niet zo ver gevorderd en duidelijk aanwezig als in de andere wijken maar met dit plan wordt de kans dat zij doorzet een stuk groter.



## Amandus-Atheneum

Als laatste is daar wijk J83, net zoals J820 in het noorden van het onderzoeksterrein gelegen, maar nu niet in Dam maar in het stadsdeel Amandus-Atheneum. In de tien jaar na 1981 steeg het aantal bedienden met 9 en het aantal bedrijfshoofden in dienstverband met 2, maar daalde het aantal zelfstandigen met 20 personen. De variabele opleiding laat een stijging van 29 zien, wat net iets minder is dan het gemiddelde en 27 woningen ondergingen verbouwingen. Hoewel het aantal hoger opgeleiden best toegenomen is en er aardig wat woningen verbouwd zijn in die 10 jaar, liggen deze waarden nog steeds onder het gemiddelde van het onderzoeksterrein. Het is mogelijk dat deze verbeteringen zijn ontstaan zijn door de activiteit van gentrification in slechts een gedeelte van de wijk. Omdat we simpelweg niet weten of dit ook het geval is, geven deze gegevens alléén weinig reden om deze wijk aan te duiden als locatie van gentrification.



Tien jaar later ligt de situatie anders. Tussen 1993 en 2001 steeg het inkomen met 10,5% van 15.871 euro tot 17.533 euro. Nog steeds onder het gemiddelde inkomen van de stad, verhoudingsgetal 81,6, maar wel een teken van verbeteringen. Dit plaatst de eerdere geringe stijgingen in een ander licht. De mogelijkheid bestaat dat zij de eerste gevolgen van gentrification waren. Het is echter net zo goed mogelijk dat gentrification pas in de jaren 90 in deze wijk ingezet is en de economisch opwaardering het eerste teken van dit proces is.



Van alle vijf de wijken overheerst in deze wijk de woonfunctie. Bedrijven, winkels, restaurants en dergelijke komen hier nauwelijks voor. Een uitzondering is de Katoen Natie, een bedrijf gespecialiseerd in logistieke handelingen en havenactiviteiten, welke gevestigd is in een pakhuis dat een hele straat breed en lang is. Dat dit bedrijf juist hier gevestigd is, is niet verwonderlijk: de brede straten, mooie woonhuizen en pakhuisen herinneren aan de vroegere havenconnecties van de wijk. Deze kenmerken geven de wijk van nature een hoogwaardige uitstraling en tonen dat het potentiaal voor gentrification zeker daar is. Van daadwerkelijke activiteiten van dit proces is aan de buitenkant weinig te merken. Wel wordt duidelijk dat de buurtbewoners samen met de gemeente de omgeving willen verbeteren. Zo zijn er naar aanleiding van het wijkoverleg<sup>55</sup> bomen aangepland om de buurt een groenere uitstraling te geven, zijn er acties aan de gang tegen huisjesmelkers en sluikstort, heeft de gemeente onlangs heel het Sint Jansplein, het grootste plein van Antwerpen gelegen op een steenworp afstand van de wijk, opnieuw aangelegd. De kroon wordt gespannen door de herontwikkeling van het eerder genoemde spoorwegemplacement, waarvan de kop zich op gelijke hoogte bevindt van de wijk en de directe begrenzing in het noorden vormt. Naast de eerder genoemde groene functie die dit gebied moet gaan vervullen, zal deze kop, die de toegang tot het park verschaft, een stedelijke uitstraling krijgen met kantoren, winkels en woningen samengebracht in een 'markant, architecturaal hoogstaand, representatief gebouwencomplex', aldus de Plangroep Noord. Voor de oude gebouwen die nog steeds op dit terrein te vinden zijn, worden meerdere invullingen besproken; er wordt gedacht aan een hal met vergaderfaciliteiten, ateliers voor kunstenaars, ruimte voor startende ondernemingen of een gastenhuys voor universiteitsstudenten. Deze ontwikkelingen maken van een voorheen onaangenaam liggingkenmerk een pluspunt met toegevoegde waarde voor de wijk. Zij zal de wijk onder de aandacht brengen van een bredere groep mensen dan voorheen en kan een flinke duw in de rug betekenen voor de in gang gekomen nieuwe ontwikkelingen in de wijk.

VAN BOVEN NAAR BENEDEN

- ☞ sint-jansplein
- ☞ art nouveau huizen



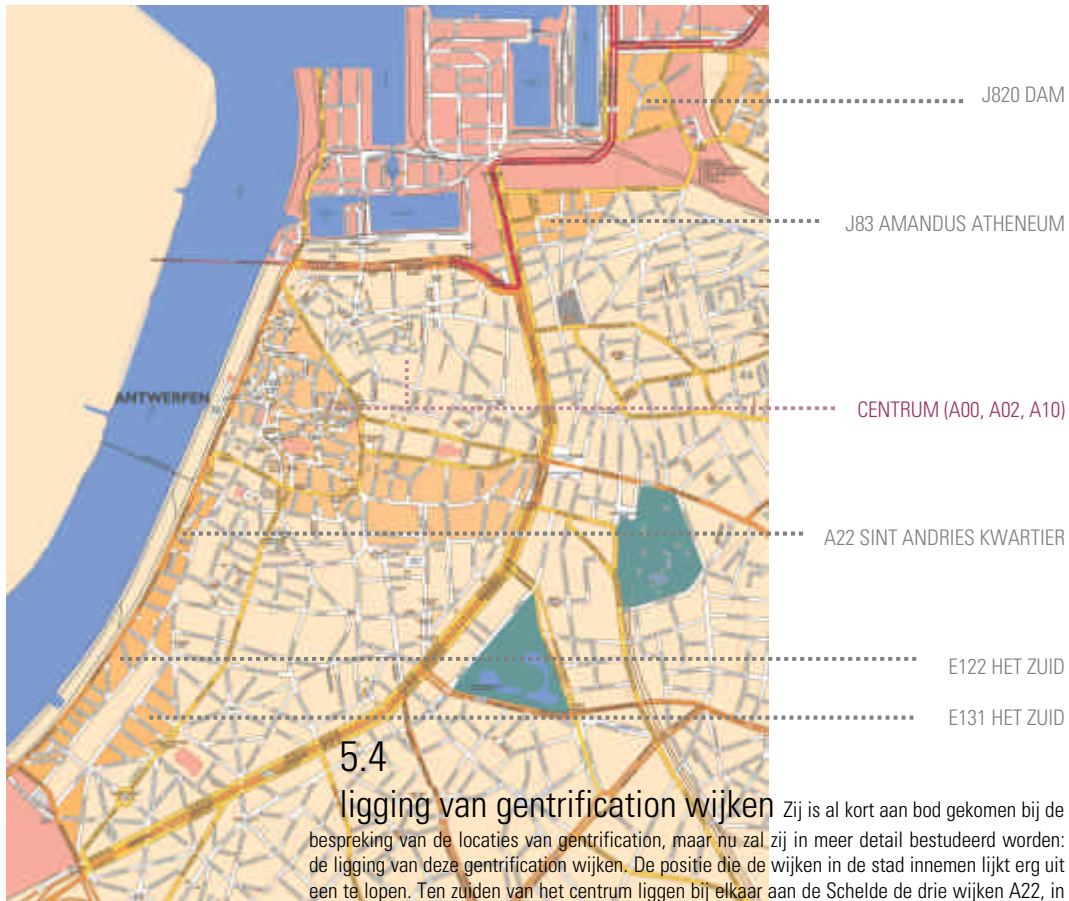
Dat er verbeteringen in de wijk aan de gang zijn, toont ook de daling in het aantal personen dat van het bestaansminimum moet leven: zij daalde tussen 1999 en 2001 van 103 personen tot 89. Deze wijk is ook de enigste van de vijf waar er geen kinderen in een kansarme situatie ter wereld komen, ondanks dat het geboortenniveau niet lager ligt dan bij de rest van de wijken. Het aantal huizen dat met leegstand, verwaarlozing of onbewoonbaarheid te maken heeft is ook afgenomen van 20 panden in 2001 tot 15 in 2003, maar is nog steeds een boven gemiddeld percentage ten opzichte van de stad. De wijk heeft nog steeds met de typische problemen te maken van zoveel stadswijken die in de loop der tijd uit het oog verloren zijn, maar er is goede hoop dat de opwaartse veranderingen doorzetten, zeker gezien de plannen voor de toekomst.

VAN BOVEN NAAR BENEDEN  
 ↳ spoorwegemplacement  
 ↳ grafische weergave plan  
 ↳ spoorwegemplacement



Deze wijken laten zien dat de weg naar verbetering lang is en de voorgaande ontwikkelingen niet zomaar in zijn totaliteit doorbroken kunnen worden. Gentrification is een langdurig proces, waarbij vele kleine stapjes samen de wijk richting een betere toekomst leiden.





Zij is al kort aan bod gekomen bij de bespreking van de locaties van gentrification, maar nu zal zij in meer detail bestudeerd worden: de ligging van deze gentrification wijken. De positie die de wijken in de stad innemen lijkt erg uit een te lopen. Ten zuiden van het centrum liggen bij elkaar aan de Schelde de drie wijken A22, in het Sint Andries kwartier, E122 en E131, in 't Zuid. In het noorden zijn J820 het noordelijkste gedeelte van Dam en J83, het noordelijkste gedeelte van Amandus-Atheneum te vinden. Op verschillende manieren zoals hieronder besproken wordt, bestuderen we de ligging van deze wijken tot het centrum om zo het bestaan van een wellicht op het eerste gezicht niet herkenbaar patroon te onderzoeken tussen deze locaties van gentrification.



Kaart 5.11 Gentrification wijken ingekleurd naar toebehorend stadsdeel

- dam-schijnpoort
- noordwijk
- spaanse wallen
- zuidwijk
- centrum
- de leien t/m J83, daarna noorderlaan
- spoorlijn

**methode 1** Ten eerste wordt hemelsbreed de *kortste* afstand gemeten tussen de wijk en het centrum. Gezien de grootte van het centrum en de uiteenlopende ligging van de wijken ten opzichte van haar kan dit betekenen dat voor verschillende wijken een ander deel van dit centrum als basis voor de meting dient. Het gaat er immers om welke afstand overbrugd moet worden om vanuit de locatie van gentrification in het centrum te komen. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitgestrektheid van de gentrification wijk door zowel vanuit het beginpunt, dat punt waar de wijk aanvangt als haar positie vanuit het centrum wordt bekeken, als het eindpunt, dat punt waar de wijk eindigt gezien vanuit dezelfde positie, de afstand tot het centrum te meten.

**methode 2** Het aantal wijken dat tussen het centrum en de desbetreffende locatie van gentrification ligt, geldt als tweede maatstaf voor het onderzoek. Deze afstandsmaat dient om de positie die de wijk in de stad inneemt beter tot uitdrukking te brengen en er zo rekening mee te houden dat een groot aantal tussenliggende wijken gevoelsmatig de afstand tussen wijk en centrum kan vergroten.



## toepassing methode 1 en 2

**A22** A22 ligt het dichtste bij het centrum op een afstand van 0,2 kilometer met maar 1 wijk tot het centrum te meten vanaf het beginpunt van de wijk, dat punt waar de wijk aanvangt als haar positie vanuit het centrum wordt geobserveerd tot het punt dat de eerste aanraking met het centrum vormt. Voor deze en alle zuidelijke wijken is dit de kruising van de Kammenstraat en de Nationale Straat aangegeven met een rode cirkel op het kleine kaartje 5.11.

**E122? E131** De twee buurten aan de Waalse en Vlaamse Kaai liggen min of meer in de tweede ring rond het centrum op een afstand van 0,8 km van het centrum met daartussen bij beiden twee wijken. Hoewel deze wijken vrij dicht bij het centrum gelegen zijn, markeren zij in het zuiden het einde van het onderzoeksterrein en het begin van de snelweg De Ring. Zij vormen daarmee het laatste stukje bebouwing tot aan deze onderbreking. De afstand gemeten vanaf dit zogenaamde eindpunt van de wijk is dan ook significant groter: respectievelijk 1,5 en 1,7 km.

**J83** Deze wijk begint aan de overkant van de Italië Lei en loopt in het noorden door tot aan het spoorwegemplacement en de Noorderlaan, de weg die je buiten de stad brengt. Dit betekent het einde van de tot dan toe ononderbroken bebouwde omgeving. Gevoelsmatig markeert deze wijk daardoor de rand van de stad. Inderdaad verder naar het noorden ligt Dam nog, maar zoals gezegd is zij geïsoleerd van de stad; om haar te bereiken moet je eerst om dit rangeerterrein heen, passeer je aan de linkerkant dokken om zo uiteindelijk in de wijk te komen. Hoewel zij bij de stad hoort, ligt zij er meer buiten dan binnen. De kortste afstand vanuit J83 tot het centrum, welke in dit geval aanvangt bij de Kipdorpbbrug aan de Leien, met rode cirkel weer aangegeven op Kaart 5.11, is hemelsbreed gemeten 0,9 kilometer met hiertussen 3 wijken die doorkruist moeten worden. De afstand die vanuit het eindpunt van de wijk afgelegd moet worden om het centrum te bereiken is 1,2 kilometer, oftewel minder dan bij de twee wijken aan de Vlaamse en Waalse Kaai het geval was. Gemiddeld genomen ligt deze wijk dichterbij het centrum dan deze twee hoewel in dit geval meer wijken tussen beiden in liggen. De afstand in kilometers geeft daarmee een ander beeld van nabijheid tot het centrum dan de afstand gemeten in tussen liggende wijken.

**J820** Omdat J820 zo afgelegen ligt en maar via twee wegen toegang tot de rest van de stad heeft, verdwijnt de mogelijkheid tot het kiezen van verschillende paden om het centrum te bereiken. Deze afstand hemelsbreed meten levert hierdoor geen realistisch vergelijkingsmateriaal op van de positie tot het centrum van deze wijk ten opzichte van de andere zojuist besproken wijken. Om die reden meten we het eerste gedeelte van de afstand die afgelegd moet worden om de stad te bereiken over de weg om vervolgens op normale wijze verder te gaan. Hieruit blijkt dat vanaf het begin van de wijk 1,8 kilometer overbrugt moet worden om in het centrum te komen en 6 wijken gepasseerd worden. Woon je in het eind van de wijk, is deze afstand 2,5 kilometer. Deze wijk is daarmee in termen van absolute afstand, het aantal tussen liggende wijken en gevoelsmatig substantieel verder verwijderd van het centrum dan de rest van de wijken.

	beginpunt-centrum		eindpunt-centrum	
	0-1 km	>1 km	0-1 km	>1 km
A22	•		•	
E131	•			•
E122	•			•
J83	•			•
J820		•		•

	aantal wijken tussen gentrification wijk en centrum
A22	1
E131	2
E122	2
J83	3
J820	6

Tabel 5.3 Ligging gentrification wijk ten opzichte van centrum.

- ⚡ In bovenste tabel is de hemelsbrede afstand in kilometers tussen de wijk en het centrum vermeld zowel gemeten vanaf het beginpunt van de wijk als vanaf het eindpunt van de wijk.
- ⚡ In de onderste tabel staat het aantal wijken dat zich tussen de locatie van gentrification

De resultaten van alle wijken zijn in Tabel 5.3 nogmaals weergegeven: de afstand tot het centrum is verdeeld in meer en minder dan één kilometer. In de tabel daaronder is te zien door hoeveel wijken de locatie van gentrification afgeschermd wordt van het centrum.

**conclusie** Uit deze resultaten moeten we concluderen dat er niet één ruimtelijk patroon ten opzichte van het centrum is dat al deze wijken waar gentrification plaatsvindt met elkaar verbindt. Zowel de afstand uitgedrukt in kilometers als in het aantal wijken dat per buurt de directe toegang tot het centrum verspert, levert geen overeenkomstig beeld tussen hen allen op: wijken die dicht bij het centrum liggen en hier verder vandaan, ondergaan in dit onderzoeksveld beiden gentrification. Dit resulteert in de conclusie dat in Antwerpen de ligging tot het centrum niet kan verklaren waardoor in de ene wijk gentrification wel aantreedt en in de ander niet. Voor individuele wijken is het in principe best mogelijk dat de positie ten opzichte van het centrum een rol, negatief of positief, heeft gespeeld bij de totstandkoming van dit proces, wellicht zelfs doorslaggevend is geweest, wie weet. Maar het staat vast dat positieve liggingkenmerken, uitgedrukt in nabijheid tot het centrum, geen essentieel onderdeel zijn van elke locatie van gentrification en negatieve liggingkenmerken uiteindelijk geen barrière hoeven te vormen voor de totstandkoming van dit proces. Niet elke wijk hoeft binnen eenzelfde liggingpatroon ten opzichte van het centrum te passen om een potentiële locatie van gentrification te worden.

**methode 3** Om alle mogelijkheden uit te sluiten, besluiten we hiermee echter nog niet het liggingonderzoek. Het is namelijk ook mogelijk om vanuit een ander perspectief de positie van de wijken te analyseren. Een perspectief waarbij de opbouw van de stad een belangrijkere plaats inneemt. Wellicht ontstaat er zo wel een patroon ten opzichte van het centrum tussen de wijken waar gentrification is gelokaliseerd.

De Leien (een brede wandelpromenade met bomen bestaande uit de Amerika Lei, Britse Lei, Frankrijk Lei en Italië Lei) die op de plattgrond in een ronde beweging van het zuidwesten richting het noordoosten lopen, bakenen dat gedeelte van de stad af dat in ruimere zin onder het centrum gerekend kan worden. Dit gebied ten westen van de Leien heeft naast een woonfunctie ook een duidelijke commerciële en culturele functie: hier zijn musea gevestigd, bioscopen, theaters, winkels, restaurants en ga zo maar door. Buiten deze Leien treed je toe tot woonwijken waar commerciële faciliteiten voornamelijk gericht zijn op de plaatselijke bevolking. Een uitzondering hierop is het gebied rond het Centraal Station dat buiten deze Leien ligt maar ook culturele en commerciële functies vervult. Onderzoeken we de positie van de wijken aan de hand van deze situatie, blijkt dat drie wijken, A22, E122 en E131 binnen deze Leien liggen en daarmee een centralere positie in de stad innemen dan J83 en J820 welke hierbuiten liggen. J83 grenst in het westen aan de Italië Lei en valt daardoor buiten dit centrum in ruime zin en J820 ligt sowieso geïsoleerd van de stad en daarmee ook buiten het centrum. Ook deze ligginganalyse resulteert daarmee niet in een ruimtelijk patroon dat alle wijken waar gentrification plaatsvindt met elkaar verbindt: zowel binnen dit centrum als daarbuiten en dus in verschillende delen van de stad is dit proces aanwezig. De situatie die nu is ontstaan, komt overeen met het beeld dat zojuist werd verkregen door het aantal tussen liggende wijken als afstandsmaat tot het centrum te nemen. Hoewel de twee wijken in Het Zuid en de wijk in het noorden van Amandus Atheneum, J83, nauwelijks van elkaar verschillen in afstand tot het centrum, moeten er vanuit deze laatste wel meer wijken doorkruist worden om het centrum te bereiken. De afstand kan daardoor als groter ingeschat worden door bewoners, net zoals de ligging buiten de Leien dit kan doen. Het aantal wijken dat doorkruist moet worden, lijkt daarmee een beter beeld te geven van de werkelijke positie in de stad dan de afstand in kilometers.

**methode 4: terug naar het verleden** Ondanks dit gebrek aan een alles verbindend liggingpatroon tot het centrum, is er wel één element dat de wijken delen. Eén liggingkenmerk is bij al deze wijken aangetroffen. Dit kenmerk berust niet op de positie in de stad die zij vandaag de dag innemen, maar op de rol die hun ligging vroeger heeft gespeeld. Bij alle vijf de wijken zijn elementen van vroegere havenactiviteiten teruggevonden. Aan de Schelde in het zuiden waren dit vooral industriële elementen zoals pakhuizen en opslagplaatsen, bij Dam en het noorden van Amandus-Atheneum speelt ook de vroegere woonfunctie voor havenarbeiders en natiebazen<sup>56</sup> hier een rol in. De functie die deze wijken in vergane tijden vervulden door hun gunstige ligging voor deze activiteiten vormt daarmee een sterkere band tussen de wijken dan hun huidige ligging ten opzichte van het centrum. Hoezeer dit van belang is geweest voor de totstandkoming van gentrification is echter uit deze waarneming alleen niet op te maken. Het is immers ook mogelijk dat deze connectie op toeval berust en dit havenverleden in werkelijkheid geen of alleen in sommige wijken een rol heeft gespeeld. Het is vastgesteld dat dit element in alle vijf de wijken aanwezig is, maar daarmee niet bepaald of zij ook een van de elementen is waardoor in de ene wijk gentrification wel plaatsvindt en in de andere niet. Wel kan dit resultaat voor onderzoek in andere steden van belang zijn en zo wellicht tot een beter begrip van dit proces leiden.

**rent gap** Hieraan gerelateerd kan ook de rent gap theorie een rol gespeeld hebben bij de aantreding van gentrification in deze locaties. Het betreft immers gebieden die de grootste bestaansredenen hebben verloren met het wegtrekken van de havenactiviteiten naar delen buiten de stad. De woningen voor havenarbeiders en natiebazen, de opslagplaatsen en pakhuizen zijn niet langer nodig en raken langzaam in verval. Dit kan voor een kloof tussen de verkregen grondwaarde onder het huidige gebruik en de potentiële grondwaarde onder het 'beste gebruik' veroorzaakt hebben, kortom een rent gap. Bovendien kan een nieuwe visie op deze gebieden waarbij zij niet langer bekeken worden vanuit hun vroegere functie en de elementen die zij heden ten dagen missen om deze voort te zetten maar vanuit





de mogelijkheden die zij nu bieden, voor een toename in de potentiële grondwaarde gezorgd hebben. Denk aan een uitzicht over water waar lange tijd niet de waarde van werd in gezien. Het is mogelijk dat de rent gap die op deze wijze is vergroot, van invloed is geweest of nog steeds is op de ontwikkelingen in deze gebieden. Nader onderzoek zou dit moeten uitwijzen.

**conclusie** Tussen de wijken in Antwerpen waar gentrification actief is, is geen verbindend liggingpatroon ten opzichte van het centrum aangetroffen. Waarom gentrification in deze wijken wel aangetreden is en in andere wijken niet, kan daardoor niet van de liggingpositie tot het centrum afgeleid worden. Dit betekent niet dat de ligging geen rol gespeeld kan hebben in gentrification op deze locaties, alleen dat een centrale ligging niet noodzakelijk is voor de totstandkoming van gentrification.

Een mogelijke antwoord op de vraag waarom deze wijken wel en andere niet het onderwerp van gentrification geworden zijn, kan wellicht wel gevonden worden in de vroegere havenfunctie van deze gebieden. In al deze wijken zijn elementen teruggevonden die wijzen op de betrokkenheid bij vroegere havenactiviteiten: in de ene wijk zijn dit industriële structuren zoals pakhuizen en opslagplaatsen, in de andere slaat dit op de woonfunctie voor vroegere havenarbeiders of welgestelde kooplied. Gentrification speelt in de desbetreffende wijken een rol in het vinden van nieuwe toepassingen voor deze structuren. Hoewel uit de aanwezigheid van deze havenelementen alleen niet op te maken is wat de invloed van hen is geweest op het aantreden van gentrification in deze wijken, is het wel opvallend dat al deze vijf wijken een havenverleden hebben en daarom niet ondenkbaar dat dit een deel van het antwoord op de vraag is waarom deze wijken tot locatie van gentrification zijn gemaakt in tegenstelling tot andere wijken.

Naar aanleiding van dit onderzoek en de theoretische analyse in de voorgaande hoofdstukken kunnen verscheidene conclusies getrokken worden ten aanzien van gentrification. Deze onderzoeken hebben ons meer inzicht in dit proces gegeven en haar liggingpatroon. In hoofdstuk 6, het laatste hoofdstuk, worden de theoretische en empirische analyses uit dit en de voorgaande hoofdstukken nog eens op een rijtje gezet en de resulterende conclusies besproken.

# 6

## overzicht en conclusie

We zijn aan het eind gekomen van dit onderzoek naar gentrification en de vraag waarom zij in de ene lage status locatie wel aantreedt en de andere niet. Een verbindend liggingpatroon ten opzichte van het centrum tussen alle gentrification wijken is in het onderzoeksterrein niet aangetroffen. De locaties van gentrification blijken wel met elkaar verbonden te worden door de havenfunctie die zij in het verleden vervulden. In dit hoofdstuk volgt een overzicht van de theoretische en empirische analyses die ons in afgelopen hoofdstukken meer inzicht in dit proces hebben gegeven en de conclusies die hieruit voortvloeien over de identiteit van gentrification en de rol van ligging op bovengestelde vraag. Tot slot worden er met het oog op toekomstig wetenschappelijk onderzoek naar gentrification aanbevelingen gedaan om haar zo veel mogelijk in totaliteit te bestuderen.

### 6.1 overzicht

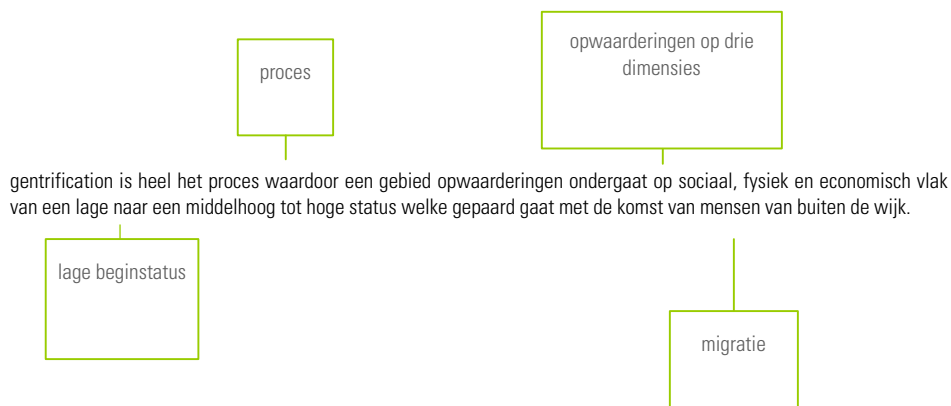
Gentrification is zoals uit de voorgaande hoofdstukken wel bleek een veelzijdig verschijnsel. Antwoord geven op de vraag waarom de activiteit van dit proces beperkt blijft tot bepaalde wijken in een stad, vraagt inzicht in de vele aspecten die bij gentrification betrokken zijn. Hierna volgt een overzicht van het empirische en theoretische onderzoek dat naar aanleiding van dit proces de afgelopen hoofdstukken is uitgevoerd. In paragraaf 6.1.1 staat de identiteit van dit proces, welke in de eerste twee hoofdstukken uitvoerig onderzocht is, centraal. In de tweede subparagraaf is een overzicht gegeven van het onderzoek zoals uitgevoerd in hoofdstuk 3 naar de verschillende meetmethoden die toegepast worden om gentrification te lokaliseren en hoe dit van invloed kan zijn op de resultaten. Tot slot wordt het onderzoek besproken dat naar aanleiding van deze scriptie in Antwerpen in hoofdstuk 4 en 5 is verricht.

#### 6.1.1 theoretisch onderzoek gentrification

**1964** In hoofdstuk 1 zagen we dat dit het jaar was dat de term gentrification het licht zag. De sociologe Ruth Glass was getuige van een ongewoon proces dat zich voltrok in West End in Londen, waarbij middenklassen huishoudens één voor één oude arbeiderswijken in Londen overnamen. In deze eerste beschrijving van gentrification zijn reeds de elementen aanwezig die later de belangrijkste verbindende factoren blijken te zijn tussen de vele verschijningsvormen van gentrification in wijken, steden en landen over heel de wereld: de lage beginstatus van de getroffen gebieden, in de beschrijving van Glass arbeiderswijken, de komst van nieuwe mensen zoals middenklasse huishoudens, de daaropvolgende sociale, economische en fysieke opwaarderingen en tenslotte het dynamische aspect van dit verschijnsel. Ondanks de ontwikkelingen die dit proces in de daaropvolgende decennia qua inhoud en verschijningsvorm door zou maken, blijven zij onveranderd aan de basis staan.

Een duidelijke definitie is een onmisbaar startpunt om een beter begrip van dit verschijnsel te krijgen. Dit vormt de invalshoek van hoofdstuk 2. De vele trajecten waarlangs het opwaartse proces zijn weg kan vinden in een gebied, maakt het definiëren van gentrification echter niet gemakkelijk. Door specifieke verschijningsvormen van gentrification zoals aangetroffen in bepaalde wijken als uitgangspunt te nemen, wordt de aandacht afgeleid van de essentie van dit proces. Verschijnselen die vaak samen gaan met gentrification, maar niet noodzakelijk zijn voor het bestaan van dit proces, worden zo ten onrechte benadrukt in onderzoek. Te denken valt aan een verschuiving van huur? naar koopwoningen die een onderdeel kan zijn van de economisch revaluatie van de wijk of een

etnische verandering waarbij inkomende personen in tegenstelling tot de huidige bewoners voornamelijk blank zijn. Hoewel gedocumenteerd is dat al deze processen of situaties een deel kunnen uitmaken van gentrification, zijn zij niet noodzakelijk voor de aanduiding van een proces als deze. Door de essentie, die bij al haar verschijningsvormen terug te vinden is, eruit te lichten en haar op basis daarvan te definiëren, wordt voorkomen dat er al bij voorbaat beperkingen gelegd worden op de weg waarlangs de opwaarderingen tot stand moeten komen. De definitie van gentrification zoals gehanteerd in dit onderzoek samen met de elementen waaruit zij is opgebouwd, zijn hieronder schematisch weergegeven (zie paragraaf 2.1.1).



Gentrification is dus het proces dat zich tussen de lage beginsituatie, denk aan arbeiderswoningen, in verval geraakte landhuizen of onbenutte pakhuizen en industriepanden (zie hoofdstuk 2.4), en de hoge eindsituatie afspeelt en niet de resulterende middel tot hoge status wijk op zichzelf. Hoewel zo goed als alle gebruikte definities in de literatuur onderschrijven dat gentrification een proces is, is in een aantal van hen de aandacht verschoven naar de eindresultaten om zo de vele verschijningsvormen van gentrification met elkaar te verenigen (zie hoofdstuk 2.2). Het proces gedeelte wordt daarmee ondergeschikt gemaakt aan deze eindresultaten, waardoor plaatsen waar dit proces al in de eindstadia is aangekomen zo vaker het onderwerp van onderzoek worden dan gebieden waar het proces nog een lange weg te gaan heeft. Bovendien heeft het gebruik van dit soort definities nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van de literatuur rondom gentrification. Zo is op vele plekken het belang van de kunstindustrie voor gentrification gedocumenteerd: de komst van kunstenaars en galerieën zijn de eerste tekenen van een ommekeer in de tot dan toe doorlopen ontwikkeling van een wijk en vormen tevens vaak een aandrijvende kracht voor verdere opwaarderingen. Toch wordt dit vaak beschouwd als een voorafgaande fase aan gentrification en niet als een onderdeel ervan, omdat hun komst in sociaal, economisch en fysiek oogpunt niet hetzelfde gevolg heeft als de komst van gentrifiers<sup>57</sup>. Dit proces hoeft niet meteen van start te gaan met grote veranderingen op zowel sociaal, economisch als fysiek vlak. Door gentrification alleen in de kern te onderzoeken, of beter gezegd wat nu als de kern wordt gezien, en daarmee onderzoek alleen op die fasen te richten waarin de wijk in sociaal, economisch of fysiek opzicht al eigenschappen van de eindsituatie vertoont, wordt de invloed van andere potentieel belangrijke factoren genegeerd. Dit kan een goed begrip van de ontvouwing van het proces in de weg staan. Gentrifiers staan niet langer alleen in dit proces zoals lange tijd gedacht werd. Allerlei zakelijke en niet zakelijke actoren dragen op eigen wijze bij aan de ontwikkelingen die zich bij dit proces in een wijk afspelen (zie hoofdstuk 2.5) en zijn daarmee in die situatie net zo goed noodzakelijk geweest om de opwaarderingen tot stand te brengen.

Zo kan de betrokkenheid van makelaars door heel het proces heenlopen en vervullen zij functies die lang niet meer beperkt zijn tot zuivere makelaarsactiviteiten: zij benaderen bewoners om tot verkoop van hun woning over te gaan, maken huizen klaar voor intrek, leiden potentiële kopers naar de locatie toe, proberen de perceptie van het gebied te veranderen in advertenties of door bepaalde groepen zoals studenten of kunstenaars naar een gebied te leiden door de prijzen kunstmatig laag te houden (zie hoofdstuk 2.5.3). Kortom via vele wegen proberen zij gentrification te bespoedigen. Zij zijn hier niet alleen in. Speculanten proberen met koop en verkoop de huizenprijzen op te drijven en nemen zo tegelijkertijd geruisloos een gedeelte van de plaatselijke huizenmarkt over: op het moment dat het voor de huidige bewoners duidelijk wordt wat voor ontwikkelingen er gaande zijn in de wijk en waar zij in de toekomst toe moeten leiden, zijn zij veelal te laat om zich hier tegen te kunnen verzetten. Financiële instellingen kunnen indirect een belangrijke schakel in gentrification vormen (zie hoofdstuk 2.5.1). Door na jaren van redlining te besluiten weer leningen en hypotheeklen aan de inwoners van deze gebieden te verlenen, nemen zij een duidelijk standpunt in om samen met de andere zakelijke actoren gentrification

van de grond te krijgen. Ontwikkelaars, die op vele verschillende schaalniveaus te werk kunnen gaan, hebben de macht om in een relatief korte tijd een groot gedeelte van het huizenaanbod te renoveren. Zij realiseren daarmee niet alleen fysieke verbeteringen maar vervangen ook een gedeelte van de bewoners met mensen met hogere inkomens. Bovendien kunnen hun handelingen nog verderstrekkende gevolgen hebben voor de economisch samenstelling van de wijk door de opwaartse druk in de plaatselijke huizenmarkt. De komst van nieuwe commerciële etablissementen naar een gebied kan ook een stimulans zijn voor verdere vernieuwingen doordat zij door aanpassing van het voorzieningenaanbod een nieuw publiek naar de wijk toe kan leiden (zie hoofdstuk 2.5.2). Daarnaast investeren zij vaak grondig in de nieuwe locatie door de renovatie van oude panden. De toetreding van studenten tot een wijk kan weer via een andere weg een gunstige werking op gentrification hebben. Hun komst zorgt al voor een opwaartse sociale ontwikkeling en kan bovendien van invloed zijn op toekomstige toetreding van andere groepen: hun aanwezigheid kan het imago van de wijk verbeteren en daarmee drempelverlagend werken. De overheid bepaald met bestemmingsbeleid de mogelijkheden voor industriële panden, stimuleert met renovatiesubsidies fysieke verbeteringen of neemt zelf de leiding in gentrification door het starten van een herstructureringsplan in een wijk (zie hoofdstuk 2.5.1). Tot slot kunnen de oorspronkelijke bewoners gentrification zowel tegengaan als onbewust bespoedigen (zie hoofdstuk 2.5.2). Bewoners die interesse in hun wijk tonen en de drijvende kracht zijn achter allerlei verbeteringen in de infrastructuur, het voorzieningenaanbod of de kwaliteit van de woningen om er een aantal te noemen, kunnen met deze acties de wijk onbewust ook voor andere groepen aantrekkelijker maken. De oorspronkelijke bewoners verbeterden zo niet alleen zelf de wijk op allerlei punten, niet wetend hebben zij daarmee ook de eerste stap in een veel groter opwaarts proces gezet. Bij dit scenario van gentrification werken de huidige bewoners zo onbewust aan een toekomst waar zij veelal geen deel van uit zullen maken: de economisch revaluatie resulteert er immers in vele gevallen in dat op zijn minst een gedeelte van de oorspronkelijke bewoners de wijk moeten verlaten bij gebrek aan financiële middelen.

Nog vele andere groepen kunnen bij gentrification betrokken zijn en op eigen wijze bijdragen aan opwaarderingen op sociaal, economisch of fysiek vlak. Deze actoren worden niet alleen door elkaars handelingen beïnvloedt, ook door bepaalde kenmerken van de wijk zelf zoals de ligging of het bestaan van een rent of value gap om er een aantal te noemen (zie hoofdstuk 2.5.3). Bovendien zijn zoals te verwachten de drie dimensies geen los van elkaar staande entiteiten, maar beïnvloeden ze elkaar over en weer. Zo kunnen fysieke verbeteringen resulteren in stijgende huizenprijzen, maar kunnen zij hier ook een reactie op zijn, laat een revaluatie van de huizenmarkt ongetwijfeld zijn sporen na in de economische samenstelling van de wijk en kan een economisch opwaardering tegelijkertijd een sociale opwaardering betekenen, maar kan daar ook later het gevolg van zijn, denk aan de komst van studenten die toetreding voor andere, potentieel hogere inkomensgroepen vergemakkelijkt. Alle drie de dimensies en hun onderlinge ontwikkelingen zijn met elkaar verweven. Gentrification is een wirwar van allerlei processen die tegelijkertijd in een wijk plaatsvinden waarin personen, bedrijven en instanties naast elkaar of met elkaar tegengestelde of gelijke doelen nastreven.

## 6.1.2

### theoretisch onderzoek naar meetmethoden

Het ligt voor de hand dat de manier waarop gentrification gemeten wordt zijn sporen na zal laten in de gevonden resultaten. In hoofdstuk 3 zijn de hiervoor gebruikte variabelen en de daarop toegepaste meetmethoden aan een kritische beschouwing onderworpen. In tabel 6.1 is weergegeven welke variabelen verschillende schrijvers toegepast hebben om dit proces te lokaliseren. Achtereenvolgens worden onderscheiden het aantal verbouwingen, welke uitdrukking geeft aan de fysieke dimensie (zie hoofdstuk 3.4.1), opleiding, beroep en inkomen, kortom de sociale dimensie (zie hoofdstuk 3.4.2) en tevens gedeeltelijk de economisch dimensie, woningprijzen en het aantal verkopen, welke een voortzetting vormen van deze economisch dimensie (zie hoofdstuk 3.4.3), en migratie, om interne opwaardering uit te sluiten (zie hoofdstuk 3.2). De tabel geeft aan welke variabelen het meest frequent terugkeren in onderzoeken. Dit hoeft overigens niet samen te vallen met de variabelen die onderzoekers als meest geschikte indicatoren voor gentrification beschouwen. Praktische problemen kunnen immers het gebruik van deze variabelen verhinderd hebben. De wijze waarop deze variabelen aangewend worden om gentrification te lokaliseren, leidt onderzoekers nog altijd minder vaak naar beginfasen van gentrification dan naar latere stadia van het proces (zie hoofdstuk 3.1). Slecht een gedeelte van het traject dat afgelegd wordt om een wijk vanuit een lage beginsituatie naar een hogere eindsituatie te brengen, wordt zo bij het onderzoek betrokken. Aan de hand van de variabelen inkomen, opleiding, beroep en woningprijzen wordt dit verduidelijkt.



auteurs	verbouwingen <sup>58</sup> (fysiek)	opleiding (sociaal)	beroep (sociaal)	inkomen (sociaal/economisch)	woningprijzen <sup>59</sup> (economisch)	aantal verkopen (economisch)	migratie (extern)	etniciteit <sup>60</sup>	eigendomsverschuiving <sup>61</sup>	overig	totaal
Atkinson (2000a)			•				•		•		3
Atkinson (2000b)		•	•						•		3
Badcock (2001)			•								1
Beauregard (1990)	• <sup>62</sup>	•	•	•	•	•		•		• <sup>63</sup>	8
Bourne (1993)				•							1
Cole (1985)			•					•	•		3
Figueroa (1995)					•	•	•				3
Ley (1986)		•	•								2
Marcuse (1986)		•			•						2
Schaffer, Smith (1986)				•	•	•		• <sup>64</sup>			4
Smith (1996)	•										1
totaal	2	4	6	3	4	3	2	3	3	1	

Tabel 6.1 Meetvariabelen gebruikt in empirische onderzoeken ter lokalisatie van gentrification

inkomen De ontwikkeling van inkomen kan zowel vastgelegd worden door het mediaan inkomen, het gemiddelde inkomen of de distributie van inkomen in de wijk. Deze variabelen geven een verandering in inkomen allen anders weer, waardoor per maatstaf de mogelijkheid om een inkomensverschuiving te signaleren, verschilt. Het mediaan inkomen, dat sommige onderzoekers gebruiken in onderzoek, heeft de eigenschap om extreme waarde af te zwakken. Gebruik van deze variabele heeft als gevolg dat de aanwezigheid van een aantal hoge inkomensgroepen in een tot dan toe lage status wijk wordt verdoezeld, terwijl het onderzoek deze juist wil lokaliseren: er wordt nu dus een variabele gebruikt die precies het tegenovergestelde tot doel heeft dan het onderzoek. In beginstadia wanneer zij nog ver in de minderheid zijn, zal hun aanwezigheid minder goed teruggevonden worden in de data en dit zal ervoor zorgen dat onderzoek verschuift naar latere stadia in het proces.:

Andere auteurs gebruiken dan ook bij voorkeur het gemiddelde inkomen om de komst van gentrifiers of andere hoge inkomensgroepen te achterhalen. Deze indicator is gevoeliger voor veranderingen omdat de extreme waarden nu wel meegenomen worden in de bepaling van het uiteindelijke inkomen. Gemiddeld inkomen heeft echter ook nadelen: een gelijktijdige stijging in het aantal lagere inkomensgroepen als gevolg van doorzetting van het voorgaande traject, een reële mogelijkheid in een wijk met gentrification activiteit, kan de stijging van het aantal hogere inkomensgroepen verhullen. Het proces moet nu dus eerst op grotere schaal aanwezig zijn om ook naar voren te komen in de data.

De beste oplossing is daarom, indien mogelijk, het gebruik van de inkomensdistributie van een wijk. Door inkomen in meerdere groepen te verdelen van laag naar hoog en vervolgens per groep te kijken of hier meer of minder mensen in thuis passen, is precies te zien welke ontwikkelingen de wijk doormaakt. De komst van relatief hogere inkomensgroepen en de gelijktijdige stijging van het aantal zeer arme gezinnen, kan nu teruggevonden worden in de distributie. Gentrification kan nu in elk stadium herkend worden.

opleiding en beroep Het gebruik van opleidingsniveau of beroepsstatus heeft ook gevolgen voor het moment waarop het proces zichtbaar wordt in de data. Onderzoekers richten zich voornamelijk op een verandering in het percentage hoger opgeleiden en professionele werknemers om gentrification te identificeren. Gentrification wordt nu gelokaliseerd aan de hand van kenmerken die onderdeel zijn van het eindresultaat van dit proces: een wijk met een hoge sociale status. Maar gentrification betreft heel het proces waardoor een wijk van een lage status naar een hoge status gaat. Sociale verschuivingen van een andere grootte dan de bovengenoemde worden nu niet meegenomen in onderzoeken bij de lokalisatie van gentrification. Om een duidelijk beeld van de sociale verschuiving in een wijk te krijgen, is het echter nodig om per sociale groep de verschuivingen vast te leggen. Hierdoor komen andere processen dan de komst van gentrifiers ook aan het licht en kan gentrification in al zijn fasen onderzocht worden.

woningprijzen Bij het gebruik van stijgingen in huurprijzen en verkoopprijzen reizen gelijksoortige problemen. Zij zullen in sommige locaties pas stijgen als het proces al een tijdje aan de gang is. Denk maar aan de komst van kunstenaars en marginale gentrifiers, die een belangrijke schakel in het proces kunnen zijn, maar juist naar gebieden toetrekken voor de lage huizenprijzen. In dit stadium stijgen deze prijzen dus nog niet, maar ondervindt de wijk al wel veranderingen die mogelijk onderdeel zijn van gentrification.

Gentrification is een proces en moet dan ook als zodanig gelokaliseerd worden. Gezien de onvermijdelijke verbondenheid tussen de begin- en eindsituatie enerzijds en het procesgedeelte anderzijds, kan onzekerheid over de identiteit van het waargenomen proces onderzoek naar eerdere stadia begeleiden. Dit is een risico dat gelopen moet worden bij onderzoek naar processen en is geen reden om beginstadia niet in een onderzoek te betrekken.

niet essentiële variabelen Tenslotte zijn er in de tabel enkele variabele weergegeven die uitdrukking geven aan algemene kenmerken van de wijk, in de categorie overig, en variabelen die uitdrukking geven aan verschijnselen die vaak samengaan met gentrification maar hier geen essentieel onderdeel van zijn, zoals een eigendomsverschuiving en een etnische verschuiving (zie hoofdstuk 3.5). Deze laatste brengt de verwachtingen naar voren ten aanzien van eigenschappen van de betrokken actoren, beter gezegd van één actor: gentrifiers. Deze groep, waar nog steeds de aandacht voornamelijk op gericht is in onderzoek, zouden blank zijn, relatief jong en ook vaak kinderloos (laatste twee niet vermeld in tabel), waardoor verandering op een van deze vlakken een teken zou zijn van de aanwezigheid van gentrifiers en daarmee van gentrification.

Mijns inziens kan de leeftijdsontwikkeling in een wijk, etnische veranderingen of welk kenmerk van gentrifiers dan ook slechts een ondersteunende rol spelen in de identificatie van gentrification. Door bij de aanduiding van een proces als gentrification etniciteit of leeftijd een doorslaggevende rol te laten spelen, zal het feit dat jonge, blanke mensen vaak bij dit proces betrokken zijn, ook altijd zo zal blijven. De betrokkenheid van andere etnische en leeftijdsgroepen wordt zo immers bij voorbaat uitgesloten. De aangehaalde kenmerken van gentrifiers, die bovendien niet alleen in dit proces staan en daarom ook niet het enige onderwerp van onderzoek behoren te zijn, is niet wat dit proces kenmerkt, dat is de sociale, economische en fysieke opwaardering die in de wijk plaatsvindt door de komst van mensen van buitenaf. Of dit nu gebeurt door de komst van jonge blanke mensen zonder kinderen, bejaarde mensen, families met meerdere kinderen of door mensen met een andere huidskleur, maakt dan ook niet uit. Dit is alleen van belang als beschrijving van de betrokken mensen om zo het proces beter te begrijpen, maar niet als identificatie van het proces als zodanig. Door dit te doen zal onderzoek naar gentrification geen stap verder komen dan wat we nu weten. Alle andere mogelijkheden worden immers uitgesloten. Bovendien is het belangrijk om te realiseren, dat de beelden die aangehaald worden om gentrifiers te beschrijven, selectief zijn en dat de onderliggende selectieprocedure verantwoordelijk is voor het weglaten van andere kenmerken die ook van belang kunnen zijn.

Voor de tweede vermelde variabele in de rechterzijde van de tabel, de ontwikkeling van de verhouding huurwoningen tot koopwoningen, geldt dezelfde redenering. Deze verschuiving raakt niet de kern van het proces, waardoor ook in situaties waar deze verschuiving niet teruggevonden wordt, er sprake kan zijn van gentrification. Gentrification hoeft niet in ieder land, in elke plaats en elke wijk exact hetzelfde traject te volgen om deze naam te verdienen. Het is veelvuldig vastgesteld dat gentrification een zeer plaatsspecifiek proces is en daarom is het des te belangrijker om ons te concentreren op de basis van dit proces. Op die elementen waardoor dit proces zich onderscheidt van andere stedelijke processen. Door op deze bijkomende veranderingen te concentreren wordt uit het oog verloren waar het nou eigenlijk om draait in dit proces en worden veel voorkomende gelijktijdige veranderingen ten onrechte als noodzakelijke onderdelen van dit proces gezien. In de tabel is te zien, dat toch nog redelijk veel schrijvers deze variabelen aanwenden om gentrification te identificeren: in de onderste rij, waar vermeld staat hoe vaak de desbetreffende variabele gebruikt is als indicator voor gentrification, zijn zij in beide gevallen in drie onderzoeken teruggevonden.

### 6.1.3

#### onderzoek in antwerpen

Het uitgangspunt van het eigen onderzoek, dat in Antwerpen is uitgevoerd onder 75 wijken en betrekking heeft op de periode 1981-2001, is dan ook gentrification zoveel mogelijk als proces te meten, waarbij er geen onderscheid wordt gemaakt tussen beginfasen of stadia waarin het proces al meer gevorderd is. Zij zijn immers allemaal net zo goed onderdeel van gentrification. Daartoe worden alledrie de dimensies bij het onderzoek betrokken en geschiedt de invulling van de gebruikte variabelen, voor zover de beschikbaarheid van gegevens dit toelaat, conform dit uitgangspunt. De vraag die hierbij centraal staat en ook de leidraad voor het theoretische onderzoek vormde, is waarom gentrification in de ene lage status wijk wel plaatsvindt en de andere niet. Gezien de vele betrokken actoren en factoren in dit proces, is het nodig deze vraag te beperken en wordt zij aan de hand van slechts één element onderzocht, namelijk de ligging tot het centrum. We onderzoeken of er een bepaald liggingpatroon tot het centrum is dat alle locaties van gentrification met elkaar verbindt. Hoewel uit de identificatie van zo'n patroon niet op te maken is wat het belang van deze ligging is geweest op de totstandkoming van gentrification, kan zij wel een beter inzicht geven in dit proces: vindt gentrification alleen in locaties met een overeenkomstige ligging plaats kan dit een mogelijke gedeeltelijke verklaring vormen waarom dit proces niet in andere lage status wijken is aangetreden. Blijkt gentrification daarentegen op uiteenlopende locaties actief te zijn, is een specifieke ligging niet voor *alle* wijken noodzakelijk om onderwerp van gentrification te worden.

#### ligging

Op drie manieren is uiteindelijk de ligging ten opzichte van het centrum bestudeerd. Als eerste is hemelsbreed de afstand tussen beiden gemeten, vervolgens is het aantal wijken dat doorkruist moet worden om vanuit de locatie van gentrification het centrum te bereiken, bepaald om zo meer rekening te houden met de gevoelsmatige afstand en tenslotte is de ligging geanalyseerd vanuit de opbouw van de stad. Geen van de methoden leverde een overeenkomstig beeld tussen alle wijken op. Gentrification is zowel aangetroffen in een wijk met een zeer geïsoleerde ligging relatief ver verwijderd van het centrum, als op minder dan een kilometer afstand met maar een wijk tussen beiden die directe toegang tot het centrum verspert. Ook als rekening wordt gehouden met de opbouw van de stad blijkt gentrification zowel binnen als buiten het ruimer gedefinieerde centrum aanwezig te zijn. Wel bleek er een element te zijn dat bij al deze wijken aangetroffen is. Dit kenmerk berust niet op de positie in de stad die zij vandaag de dag innemen, maar op de rol die hun ligging vroeger heeft gespeeld. Bij alle vijf de wijken zijn elementen van vroegere havenactiviteiten teruggevonden. Aan de Schelde in het zuiden waren dit vooral industriële elementen zoals pakhuizen en opslagplaatsen, bij Dam en het noorden van Amandus-Atheneum speelt ook de vroegere woonfunctie voor havenarbeiders en natiebazen<sup>65</sup> hier een rol in. De functie die deze wijken in vergane tijden vervulden door hun gunstige ligging voor deze activiteiten vormt daarmee een sterkere band tussen de wijken dan hun huidige ligging ten opzichte van het centrum.

#### gentrification

Data analyse en inspectie ter plaatse leidde in overeenstemming met de theoretische analyse tot de conclusie dat de sociale opwaartse verschuiving niet uitsluitend plaats hoeft te vinden door de komst van managers en professionals, maar ook langs relatief lagere beroepsgroepen kan lopen. Gentrification wordt nog steeds vaak afgebeeld als een proces dat ondernomen wordt door hoge inkomensgroepen met een hoge sociale status, die met hun komst en de bijgaande investeringen in de bebouwde omgeving voor de zo kenmerkende opwaarderingen in de wijk zorgen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat in een meerdere wijken met een duidelijk aanwezig opwaarts proces het aantal bedienden (administratieve of verkoopmedewerkers) en zelfstandigen toenam en zo voor een opwaartse sociale ontwikkeling zorgden nog voordat hogere beroepsgroepen, in dit geval bedrijfshoofden in dienstverband en werkgevers, enig teken van gentrification vertoonden. In een andere wijk werd zij begeleidt door een gelijktijdige toename van deze hoger groep. Deze gegevens tonen dat er ook een andere weg mogelijk is, waarbij opwaarderingen geleidelijk tot stand komen. Stapsgewijs wordt het opwaartse pad bewandeld om tot de sociaal, fysiek en economisch verbeterde wijk te komen.

Het voorgaande neergaande traject wordt dan ook niet zomaar onderbroken: 20 jaar na aantreding zijn de tekenen hiervan nog terug te vinden. Een bovengemiddeld aantal mensen dat in 2001 van bestaansminimum leeft, is bij deze wijken geen uitzondering. Ook stijgen deze cijfers in sommige wijken nog steeds ondanks de economische, sociale en fysieke verbeteringen die de wijk door heeft gemaakt de laatste decennia.

Commerciële etablissementen spelen een aparte rol in dit proces. De vaak aangehaalde stereotypen omschrijvingen omtrent gentrification, waarbij de aanwezigheid van allerlei soorten speciaalzaken en trendy bars het consumptiegericht gedrag van de nieuwe bewoner moeten onderstrepen, lijken in enkele wijken tot leven gebracht. Maar in tegenstelling tot de indruk die bij veel van deze beschrijvingen wordt gewekt, betekent hun aanwezigheid niet automatisch een algehele verbetering van de wijk. Het is in sommige straten echt een verrassing om daar moderne en dure winkels aan te treffen. De investeringen door deze commerciële partijen zijn aan de buitenkant vaak het enige signaal dat dit een hogere inkomenswijk is of zou kunnen worden: het voorgaande traject lijkt te

overheersen met de aanwezigheid van visopslagplaatsen en verwaarloosd aandoende straten. Het straatbeeld toont dat de verbeteringen stap voor stap gaan.

Uit het onderzoek komt naar voren dat gentrification in elke wijk een eigen weg volgt, waar bij de dimensies zich op andere wijze ontwikkelen en verschillende partijen betrokken zijn. De ontwikkelingen in deze wijken laten zien dat de weg naar verbetering lang is en de voorgaande ontwikkelingen niet zomaar in zijn totaliteit doorbroken kunnen worden. Gentrification is een langdurig proces, waarbij vele kleine stapjes samen de wijk richting een betere toekomst leiden.

## 6.2 conclusies

De theoretische analyse in het begin van deze scriptie en het onderzoek naar gentrification in Antwerpen hebben geleid tot een aantal conclusies omtrent dit proces. Hierbij speelt de vraag waarom gentrification in de ene wijk wel plaatsvindt en in de andere niet en de betrokkenheid van ligging bij deze kwestie een belangrijke rol, maar gaan we ook in op de identiteit van dit proces. Tot slot zullen er nog aanbevelingen voor toekomstig onderzoek gedaan worden.

**PROCES** Hoewel zo goed als alle wetenschappers in woord onderschrijven dat gentrification een proces is, tonen hun handelingen niet altijd hetzelfde beeld: zowel bij theoretische analyse als bij onderzoeken ter plaatse blijven de latere fase in het proces de boventoon voeren. Kenmerken die onderdeel zijn van de eindsituatie van gentrification zoals een universitaire opleiding of een hoge functie zoals managers of professional, of variabelen die de eigenschap hebben pas bij veranderingen op een grotere schaal tekenen van gentrification te vertonen zoals het mediaan inkomen, worden gebruikt om dit proces te identificeren. In veel gevallen zal dit betekenen dat latere stadia in het proces tot onderwerp van onderzoek worden gemaakt. Ook worden niet-zakelijke groepen die vòòr de komst van de gentrifiers ten tonele verschijnen zoals studenten, kunstenaars of mensen werkzaam in sociaal lagere functies dan gentrifiers maar in zeer beperkte mate erkend als onderdeel van dit proces. Alleen marginale gentrifiers, gedefinieerd als middenklasse huishoudens met slechts een bescheiden inkomen, hebben een zekere erkenning gekregen. Andere groepen zoals kunstenaars en studenten waarvan onderzoekers onderschrijven dat zij een positieve invloed op de ontwikkeling van een wijk kunnen hebben, worden los gezien van gentrification en beschouwd als onderdeel van een voorgaand traject. Hoewel gentrification dus als proces wordt omschreven, kiezen zij ervoor om haar in de praktijk pas te laten starten bij de komst van gentrifiers of actoren waar de handelingen expliciet gericht zijn op deze hogere inkomensgroepen zoals makelaars, ontwikkelaars of de overheid. Zonder opgaaf van reden wordt de fase waarin deze groepen hun intrede doen in het proces zo geprefereerd boven alle andere stappen die gezet worden om een wijk uiteindelijk naar een hoge status te leiden.

Het is daarom goed om na te gaan wat er nu eigenlijk zo belangrijk is aan dit proces waardoor het 40 jaar geleden een eigen naam heeft gekregen en sindsdien niet meer uit de belangstelling is geraakt. Kortom waar draait het eigenlijk om? Doe je dit, dan kom je tot de conclusie dat de opwaartse ontwikkeling die zich langzaam in een lage status wijk aftekent de kern van dit proces vormt. Hiervoor trokken huishoudens die hier de mogelijkheid toe hadden immers alleen maar weg uit de wijk om opgevolgd te worden door lagere sociale groepen, keerden zakelijke betrokkenen zoals huisbazen en financiële instellingen zich van de wijk af door hier zo min mogelijk in te investeren en zag de overheid de toekomst van de buurt louter zorgelijk tegemoet.

Gentrification zorgt stapje voor stapje voor een nieuwe toekomst voor de wijk, die start bij de eerste opwaartse ontwikkelingen die een voorzichtige trendbreuk in het tot dan toe gevolgde traject van de wijk veroorzaken en gaat door tot en met de bouw van luxe appartementencomplexen en de opening van exclusieve zaken die alleen terug te vinden zijn in de rijkste gebieden. Heel dit proces is betrokken bij de opwaardering van een wijk en valt daarmee onder gentrification. Het verkiezen van één fase of één groep actoren in dit proces boven een andere lijkt dan ook niet over te komen met de identiteit van dit proces. Het onderzoek in Antwerpen bevestigt dat de opwaartse ontwikkeling in een wijk via allerlei groepen kan lopen: de sociale opwaardering vond bij drie van de vijf wijken waar gentrification actief was, plaats door de komst van relatief lagere beroepsgroepen, in dit geval zelfstandigen en bedienden, wel of niet gepaard gaand met een toename in hogere functies. Ook bleken commerciële etablissementen een grote rol te spelen in het proces: zij waren het vaak die buiten de meer 'bedwongen' delen van de wijk traden en als eerste investeerden in gebieden die hier lange tijd van verschoond gebleven waren. Het punt is niet dat gentrifiers niet van belang zouden zijn, dat zij in sommige gevallen ook niet aan het begin van de opwaarderingen staan of dat zij geen speciale plaats in dit proces innemen, deze zaken staan niet ter discussie, het punt is dat het opwaartse proces dat gentrification heet ook geleidelijk kan verlopen waarbij ook andere groepen betrokken zijn bij sociale, economisch of fysieke verbeteringen nog voordat personen uit de middenklasse in beeld verschijnen. Deze actoren zijn misschien geen onderdeel van de eindsituatie maar zij zijn wel degelijk onderdeel van *het proces* dat naar deze eindsituatie toeloopt.



**ligging** Terug naar de vraag waar het allemaal om begonnen is. Waarom vindt in de ene wijk gentrification nu wel plaats en in de andere wijk niet? Oftewel waarom worden niet alle lage status locaties het onderwerp van gentrification? De identiteit van dit proces leert dat dit geen gemakkelijke vraag is met een eenduidig antwoord. Hoewel aan de basis van dit proces een aantal elementen staan die bij elk traject terug te vinden is, kan zij zich op vele verschillende manieren manifesteren. De wisselwerking tussen al de elementen die bij gentrification betrokken kunnen zijn, staat uiteindelijk aan de basis van de opwaarderingen. Makelaars, huisbazen, de overheid, culturele industrie, kantoren, financiële instellingen, kunstenaars, commerciële etablissementen, studenten, oorspronkelijke bewoners en wellicht nog vele niet geïdentificeerde groepen kunnen allemaal gelijktijdig actief zijn in dit proces, per situatie andere rollen vervullen, wel of niet samenwerken, gentrification tegenwerken of stimuleren. Daarbij worden hun handelingen beïnvloed door allerlei kenmerken van de fysieke omgeving van de aanwezigheid van een rent of value gap en de economisch status van aangrenzende wijken tot een uitzicht op bepaald natuurschoon en een gunstige ligging. Tel hierbij op de verschillende beginsituaties, goed onderhouden arbeiderswijken, zeer verwaarloosde gebieden met architectonisch interessante huizen of voormalige industrieterreinen met fabriekjes en pakhuizen én het feit dat gentrification zowel rehabilitatie als nieuwbouw kan bevatten en het wordt duidelijk dat er niet één element aan te wijzen is dat in al deze situaties doorslaggevend is geweest voor het tot stand komen van gentrification. Per situatie kunnen hier andere elementen bij betrokken geweest zijn en een grotere of minder grote invloed gehad hebben.

Wel is het mogelijk dat bepaalde elementen bij al deze wijken of een groot gedeelte hiervan aanwezig zijn, wat kan verklaren waarom zij wel en de wijken zonder dit element niet het onderwerp van gentrification zijn geworden. Haar aanwezigheid zou daarmee niet automatisch tot de aantreiding van dit proces leiden, maar haar afwezigheid zou wel een barrière vormen. Op deze wijze zou dit element één deel van het antwoord op de vraag kunnen vormen. Dit is uitgangspunt geweest voor het onderzoek in Antwerpen, waarbij de ligging van alle gentrification wijken tot het centrum is onderzocht. Het doel van deze analyse is daarmee niet het vinden van een onderscheidend patroon tussen de wijken waar gentrification actief is en waar niet, dit zou dit element immers meteen als doorslaggevend voor het aantreden van het proces maken, maar het vinden van een verband *tussen* deze gentrification wijken. Een overeenkomstige ligging tot het centrum tussen alle locaties van gentrification, zou deze ligging tot een van de elementen kunnen maken, waarom deze wijken wel en wijken zonder dit element niet het onderwerp van gentrification zijn geworden.

Uit de resultaten van het onderzoek moeten we echter concluderen dat er niet één ruimtelijk patroon ten opzichte van het centrum is dat al deze wijken waar gentrification plaatsvindt met elkaar verbindt. Zowel de afstand uitgedrukt in kilometers als in het aantal wijken dat per buurt de directe toegang tot het centrum verspert, levert geen overeenkomstig beeld tussen hen allen op: wijken die dicht bij het centrum liggen en hier verder vandaan, ondergaan in het onderzoeksveld beiden gentrification. Dit resulteert in de conclusie dat in Antwerpen de ligging tot het centrum niet kan verklaren waarom in de ene wijk gentrification wel aantreedt en in de ander niet. Voor individuele wijken is het in principe best mogelijk dat de positie ten opzichte van het centrum een rol, negatief of positief, heeft gespeeld bij de totstandkoming van dit proces, maar het staat vast dat positieve liggingkenmerken, uitgedrukt in nabijheid tot het centrum, geen essentieel onderdeel zijn van elke locatie van gentrification en negatieve liggingkenmerken uiteindelijk geen barrière hoeven te vormen voor de totstandkoming van dit proces.

Hoewel deze bevindingen geen van de bestaande theorieën omtrent gentrification ontkrachten,<sup>66</sup> zetten zij wel de vaak gehoorde bewering dat gentrification plaatsvindt in wijken met een centrale ligging ter discussie. Ook wijken met een ongunstige ligging kunnen het onderwerp van gentrification worden, waardoor de invloed van een centrale ligging op dit proces minder groot lijkt te zijn dan algemeen verondersteld. De resultaten wijzen in de richting van een ander liggingkenmerk, namelijk ten opzichte van de haven. De liggingpositie die de wijk vroeger innam in de stad lijkt een sterker verband tussen de gentrification wijken te vormen dan de ligging tot het huidige centrum. Het lijkt tijd om ligging vanuit een ander perspectief te bekijken waarbij we ons niet langer alleen richten op liggingkenmerken die wij vandaag de dag als belangrijk beschouwen, maar ook in rekening te nemen dat de positie die de wijk vroeger in de stad innam ten opzichte van voor die tijd belangrijke elementen, nu nog gevolgen kan hebben voor de ontwikkeling van de wijk.

## 6.3 aanbevelingen voor toekomstig onderzoek

Aan het begin van elk onderzoek behoort een nauwkeurige identificatie van dit proces te staan. Voordat bepaalde variabelen aangewend worden om gentrification te lokaliseren, dient bedacht te worden hoe dit proces nu eigenlijk te werk gaat en hoe het gebruik van bepaalde variabelen de resultaten van het onderzoek kunnen beïnvloeden; dat het gebruik van variabelen uit de fysieke dimensie eerder trajecten aan zal wijzen waar grote zakelijke actoren in het spel zijn, dat het gebruik van academici de aanwezigheid van andere sociale groepen zal verhullen, dat het mediaan inkomen de komst van een minderheid met hogere inkomens niet duidelijk zal weergeven en dat het gebruik van leeftijd of etniciteit gentrification altijd tot een proces van jonge blanke actoren zal maken. Dit soort zaken maken dat een goed begrip van dit proces en een zorgvuldige afweging tussen alle mogelijke variabelen die toegepast kunnen worden om haar te identificeren, aan de basis van elk onderzoek behoren te staan.

Om meer inzicht in gentrification te krijgen, moet zij onderzocht worden voor wat zij is: heel het proces dat doorlopen wordt om vanuit de lage beginsituatie te komen tot de hoge sociaal, economisch en fysieke eindsituatie. Onderzoeken zijn nog te vaak gericht op latere fasen waardoor potentieel belangrijke elementen bij gentrification over het hoofd worden gezien. Om gentrification in elke fase te kunnen lokaliseren, biedt het gebruik van meerdere categorieën per variabele mijns inziens veel mogelijkheden: verschillende inkomensgroepen van laag naar hoog, meerdere beroepsgroepen waarlangs de sociale opwaardering zich kan verschuiven en meerdere opleidingsniveaus. Niet alleen wordt zo voorkomen dat de aanwezigheid van andere processen in dezelfde wijk een verstorende effect heeft op de data, ook in dit onderzoek bleek dat tientallen jaren na aantreding van gentrification het voorgaande neerwaartse proces nog door kan zetten, ook biedt het de mogelijkheid om dit proces beter te leren kennen, doordat nu per inkomens-, huizenprijs-, opleidings- of beroepsgroep de veranderingen gevolgd kunnen worden. Elke onderzoeker is onontkoombaar gebonden aan de aanwezigheid van data, zo ook bij ons onderzoek, maar het loont de moeite om te onderzoeken of deze mogelijkheid zich voordoet: zijn variabelen in meerdere categorieën op te delen, verdient het gebruik van deze categorieën zeker de voorkeur.

aanbevelingen voor beleid Uit het onderzoek blijkt dat ook wijken die op het eerste gezicht weinig te bieden hebben het onderwerp van een opwaarderingproces kunnen worden. Je zou kunnen zeggen dat er niet zoiets bestaat als een 'objectieve waarneming' van de mogelijkheden van een gebied; zij berust altijd op het gezichtspunt van waaruit een wijk wordt geanalyseerd en daarmee op de kenmerken en eigenschappen die op dat moment als waardevol worden gezien. De aanwezigheid van opslagplaatsen wordt door de één gezien als een obstakel dat overkomen moet worden om nog iets van de wijk te maken en voor de ander is zij juist het middel waarlangs vernieuwing en verbetering tot stand komen. Bij het bepalen van stedelijk beleid is het daarmee belangrijk om te realiseren dat de waarneming van een gebied en de toekomstperspectieven die daarbij ontstaan, door ieder anders kan worden ervaren. Een wijk moet daarmee niet te snel afgeschreven worden, omdat zij bepaalde eigenschappen bezit die, zo lijkt het nu, op geen moment ooit van waarde kunnen zijn voor de ontwikkeling van die wijk. Andere invalshoeken, waarbij bijvoorbeeld de oorspronkelijke functie van een gebied wordt losgelaten, en zo een bedrijfsruimte een woonfunctie krijgt of een industriële ruimte een nieuwe commerciële functie, kunnen onverwachts het tegendeel bewijzen.

Ten tweede moet beleid dat als doel heeft het stimuleren of begeleiden van gentrification, eenzelfde procesmatige karakter hebben als dit verschijnsel zelf. Zij moet zich richten op de opwaartse ontwikkelingen waarlangs een sociaal economisch zwakkere wijk een betere toekomst tegemoet gaat en niet uitsluitend op de gewenste eindsituatie. Dit betekent dat in het beleid ook groepen opgenomen moeten worden, die geen deel uitmaken van de uiteindelijke visie voor de wijk, maar wel betrokken zijn bij het traject dat de wijk naar deze situatie toeleidt. Naast projecten zoals het verwezenlijken van luxe appartementencomplexen of het aantrekken van kantoren die hoogwaardige diensten leveren, betekent dit dat ook het aantrekken minder welgestelde groepen hier onderdeel van kan zijn. Andere mogelijkheden zijn het inzetten van de kunstindustrie, studenten of alternatieve winkeltjes om zo de ontwikkeling van de wijk positief te beïnvloeden. Deze partijen kunnen een belangrijke rol spelen in het opwaartse proces en zo het uiteindelijke doel dat de beleidsmakers voor ogen staat, helpen verwezenlijken.



In het verlengde hiervan moeten de stereotype beelden omtrent dit proces waarbij opwaarderingen voornamelijk via middenklassenhuishoudens totstandkomen, los gelaten moeten worden. In het beleid moet ook aandacht zijn voor de andere mogelijke betrokkenen in deze vernieuwingen. Zo blijken commerciële etablissementen zoals restaurants, cafés, uitgaansgelegenheden en winkels een belangrijke rol te kunnen spelen in het benutten van schijnbaar onaantrekkelijke kenmerken en daarmee in de vernieuwing van een gebied. Kwaliteitszaken naar een gebied leiden door gunstige voorwaarden te bieden of bijvoorbeeld door een flexibele toepassing van het bestemmingsplan, denk aan het omzetten van de soort bedrijfsfunctie voor een pand, kan verder strekkende gevolgen hebben dan alleen hun komst: zij kunnen een middel zijn om de ontwikkeling van een wijk een andere richting op te sturen.

Tot slot moet niet uit het oog verloren worden, dat gentrification ook negatieve gevolgen kan hebben. Huurders die verdreven worden uit hun woning omdat huisbazen winstmogelijkheden zien, is een reële mogelijkheid bij dit proces. Hiervoor moet gewaakt worden, zodat de verbeteringen in de wijk niet ten koste gaan van deze huidige bewoners.

# **bibliografie**



- Atkinson R (2000a) *Measuring gentrification and displacement in Greater London*. Urban Studies, Vol. 37, No. 1, pp. 149-165
- Atkinson R (2000b) *The hidden cost of gentrification: Displacement in central London*. Journal of Housing and the Built Environment No. 15, pp. 307-326
- Badcock B (2001) *Thirty years on: Gentrification and Class Changeover in Adelaide's inner suburbs, 1966-96*. Urban Studies, Vol. 38, No. 9, pp 1559-1572
- Bailey N, Robertson (1997) *Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification*. Urban Studies, Vol. 34, No. 4, pp 561-578
- Beauregard R.A (1986) *The chaos and complexity of gentrification*. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp 35-55.
- Beauregard R.A (1990) *Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification*. Environment and Planning A, Vol. 22, pp. 855-874
- Betancur J.J (2002) *The politics of gentrification. The case of West Town in Chicago*. Urban Affairs Review, Vol. 37, No. 6, pp. 780-814
- Bourne L.S (1993) *The myth and reality of gentrification: A commentary on emerging urban forms*. Urban Studies, Vol. 30, No. 1, pp. 183-189
- Brabander van G, Vervoort L en Witlox F (1996) *Metropolis: over mensen, steden en centen*. Antwerpen, Uitgeverij Kritak
- Bridge G (1995) *The space for class? On class analysis in the study of gentrification*. Transactions of the Institute of British Geographers, New Series. Vol. 20, No. 2, pp. 236-247
- Bridge G (2002) *Time-space Trajectories in Tentative Gentrification*. ESRC Centre for Neighbourhood Research
- Burgerzaken-dienst wijkwerking (2003) *Wijkprogramma 2002-2004 District Antwerpen, wijk Haringrode-Zurenborg*. Stad Antwerpen, Roel Verhaert. Zie website <http://www.antwerpen.be>
- Butler T, Robson G (2001) *Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: A comparison of three south London neighbourhoods*. Urban Studies, Vol. 38, No. 12, pp. 2145-2162
- Cameron S (1992) *Housing, gentrification and urban regeneration policies*. Urban Studies, Vol. 29, pp. 3-14
- Caves R E (2000) *Creative Industries*. Cambridge, Harvard
- Clay P (1979) *Neighborhood renewal: Middle class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods.*, Mass.: D.C Heath, Lexington
- Clark E (1991) *Rent gaps and value gaps: Complementary or contradictory?* In Weese van J, Musterd S (Eds) *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*, pp 17-29
- Cole D.B (1985) *Gentrification, social Character, and personal Identity*. Geographical Review, Vol. 75, No. 2, pp 142-155
- Dangschat J (1991) *Gentrification in Hamburg*. In Weese van J, Musterd S (Eds) *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*, pp 63-88
- DeGiovanni F.F, Paulson N.A (1984) *Household diversity in revitalizing neighborhoods*. Urban Affairs Quarterly, Vol. 20, No. 2, pp. 211-232
- Ehrenreich B, Ehrenreich J (1979) *The professional managerial class*. In Walker P (Ed) *Between capital and labour*, pp 5-45
- Engels B (1999) *Property ownership, tenure and displacement: in search of the process of gentrification*. Environmental and Planning A, Vol. 31, pp. 1473-1495
- Figueroa R.A (1995) *A housing-based delineation of gentrification :a small area analysis of Regina, Canada*. Geoforum, Vol. 26, No. 2, pp 225-236
- Flanders Fashion Institute FFI (2001) *Antwerp fashion walk*. Drukkerij De Muyter
- Glass R (1964) *London: Aspects of Change*. MacGibbon and Kee, St Albans, Herts
- Hackworth J (2002) *Postrecession gentrification in New York City*. Urban Affairs Review, Vol. 37, No. 6, pp 815-843
- Hamnett Ch (1984): *Gentrification and residential location theory. A review and assessment*. In: Herbert D. T, Johnston R. J (Eds) *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*, 6. Chichester, John Willey and Sons Ltd., pp. 283-319.
- Hamnett Ch (1991) *The blind man and the elephant: The explanations of gentrification*. In Weese van J, Musterd S (Eds) *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*, pp 30-51
- Hamnett Ch, Randolph B (1986) *Tenurial transformation and the flat beak-up market in London: The British condo experience*. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp 121-152
- Holcomb H. B. en Beauregard R. A. (1981) *Revitalizing Cities*. Pennsylvania: Commercial Printing Inc  
[Http://users.skynet.be/emplacement/](http://users.skynet.be/emplacement/)  
[Http://www.kaaien.be](http://www.kaaien.be)
- Kesteloot C et al. (1996) *Atlas van Achtergestelde Buurten in Vlaanderen en Brussel*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap



- Lees L (1996) *In the pursuit of difference: representations of gentrification*. Environment and Planning A, Vol. 28, pp. 453-470
- Lees L (2000) *A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'*. Progress in human geography. Vol. 24, No. 3, pp. 389-408.
- Ley D (1986) *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment*. Annals of the Association of American Geographers, Vol. 76, No.4, pp. 521-535
- Marcuse P (1986) *Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City*. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*
- Musterd S, Weese van J (1991) *European gentrification or gentrification in Europe?* In Weese van J, Musterd S (Eds) *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*, pp 11-16
- Piore A (2002) How to build a creative city. Newsweek International, Inc, September 2 Issue. Zie ook website <http://www.belgium.com>
- Plangroep Spoor Noord (2001) *Een stedelijk parklandschap voor Antwerpen Noord. Consensusnota: Visie van de stad over de gewenste ontwikkeling van het spoorwegemplacement*. Zie website <http://users.skynet.be/emplacement>
- Planningscel Antwerpen; *Spoor Noord: Town on a new track*.  
Zie website [http://www.acturban.org/biennial/ElectronicCatalogue/Antwerp/antwerp\\_rail.htm](http://www.acturban.org/biennial/ElectronicCatalogue/Antwerp/antwerp_rail.htm),
- Rose D (1984) *Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory*. Environment and Planning D: Society and Space, Vol. 2, pp 47-74
- Sassen S (1991) *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, N.J Princeton University Press
- Schaffer R, Smith N (1986) *The gentrification of Harlem?* Annals of the Association of American Geographers, Vol. 76, No. 3, pp. 347-365
- Siegel D (2002) *De Joodse gemeenschap en de Antwerpse Diamantsector in Historisch Perspectief*. Tijdschrift voor Criminologie.
- Slater T (2002) *What is gentrification?* Op Gentrification Web: <http://members.lycos.co.uk/gentrification>
- Smith D.P (2002) *Extending the temporal and spatial limits of gentrification: A research agenda for population geographers*. International Journal of Population Geography, 8, pp. 385-394
- Smith N (1986) *Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space*. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp 15-34
- Smith N (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, Routledge
- Smith N, Williams P (1986) *Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate*. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp 1-14
- Smith N (1987b) *Gentrification and the rent gap*. Annals of the association of the American Geographers, 77, pp 462-478
- Stadskantoor Noord (2002) *Wijkprogramma 2002 District Antwerpen, wijk Amandus-Atheneum*. Stad Antwerpen, Roel Verhaert. Zie website <http://www.antwerpen.be>
- Stadskantoor Noord (2002) *Wijkprogramma 2002 District Antwerpen, wijk Stuivenberg*. Stad Antwerpen, Roel Verhaert. Zie website <http://www.antwerpen.be>
- Toerisme Antwerpen *Designroute*. Zie website [www.kaaien.be](http://www.kaaien.be)
- Vranken J, Decker de P, Nieuwenhuys van I (2001) *National and city contexts, urban development programmes and neighbourhood selections. The Flemish (Belgian) background report*. A working paper for UGIS. UFSIA - University of Antwerp
- Warde A (1991) *Gentrification as consumption: issues of class and gender*. Environment and Planning D, 9, pp 223-232
- Wijkkantoor Berchem (2002) *Wijkprogramma 2002 District Berchem, wijk Oud Berchem*. Stad Antwerpen, Roel Verhaert. Zie website <http://www.antwerpen.be>
- Williams P, Smith N (1986) *From renaissance to restructuring: the dynamics of contemporary urban development*. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp 204-224
- Wright E.O (1989) *Introduction*. In Wright E O (Ed.) *The debate on classes*, pp. 3-43
- Zukin S (1982) *Loft living: Culture and capital in urban change*. Baltimore, Johns Hopkins University Press
- Zukin S (1987) *Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core*. Annual Review of Sociology, Vol. 13, pp. 129-147
- Zukin S (2001) *Whose Culture? Whose City? The Paradoxical Growth of a Culture Capital*. Toespraak gehouden tijdens de conferentie 'Cultures of world cities'. Beschikbaar op website <http://www.info.gov.hk/cpu/english/culcities.htm>

noten

---

# 1

<sup>1</sup> Zo beschreef Friedrich Engels onder de naam 'Haussmann' een proces dat plaatsvond in zeer grote steden waarbij bepaalde delen van arbeiderswijken, vooral die met een centrale ligging, een metamorfose ondergingen van moreel verguisd naar het boegbeeld van zelfverheerlijking van de bourgeoisie. In Engels' beschrijving komt duidelijk de klassenverandering in de wijk naar voren, van arbeiders naar bourgeoisie, als mede de fysieke verandering die daar mee gepaard ging. Beide zijn belangrijke kenmerken van gentrification.

# 2

<sup>ii</sup> 'Marginale gentrifiers' is een term die Rose (1984) heeft geïntroduceerd en slaat op personen met een hogere sociale status die slechts een bescheiden inkomen verdienen. Als voorbeeld geeft Rose een alleenstaande ouder die van een gematigd inkomen rond moet komen maar wel een hogere opleiding genoten heeft. Rose breidt hiermee de betrokken groepen bij gentrification uit van alleen welgestelde middenklasse huishoudens ('gentrifiers') tot ook minder welgestelde personen. Volgens de onderzoekster is er op verschillende plaatsen gedocumenteerd dat deze 'lage inkomens gentrifiers' een belangrijke rol in gentrification spelen.

<sup>iii</sup> In de literatuur verschijnt ook de term 'ultra gentrifiers' (zie bijvoorbeeld Dangschat 1991). Dit zijn mensen die voor een verdergaande positieve ontwikkeling zorgen in een gebied dat al volledig 'gegentrifield' is, kortom op sociaal, economisch en fysiek vlak een middel tot hoge status bereikt hebben. Omdat hier absoluut geen sprake meer is van een lage status en je je af kunt vragen hoe zeer zij nog bij kunnen dragen aan fysieke verbeteringen in het gebied, rekent dit artikel deze groep niet tot gentrifiers. Door hen ook bij de term te betrekken, wordt de ware aard van het proces uit het oog verloren. Deze mensen vestigen zich immers niet in een gebied met een lage status waar hun aanwezigheid een onverwachte gebeurtenis is, maar in een wijk met al een hoge status. De afwegingen die nu worden gemaakt om hier te gaan wonen, zijn van een totaal andere aard. Omdat een gebied een hoge status heeft bereikt door voorgaande decennia het onderwerp van gentrification te zijn geweest, betekent niet dat nu elke toekomstige opwaartse ontwikkeling nog steeds onderdeel van gentrification is en alle toekomstige bewoners ook deel uit maken van dit proces.

In de praktijk zal het moeilijker zijn een grens te trekken tussen gentrification en ultra gentrifiers. De vraag is natuurlijk wanneer een gebied volledig van status is veranderd. Dit kan afhankelijk zijn van de grenzen waarmee het gebied is afgebakend: hoe kleiner het gebied, des te groter is de kans dat het hele gebied al geruime tijd een opwaardering heeft ondergaan. Het kan ook een gevoelsmatige kwestie zijn: wordt de wijk nog steeds gezien als een arm gebied met een lage status of is dit iets uit het verre verleden?

<sup>iv</sup> Voor meer hierover zie Hoofdstuk 1, Paragraaf 2

<sup>v</sup> Beide geciteerd in 'Artists as gentrifiers: A process of Urban Renewal'. Te vinden op website: <http://www.termpaperedge.com>

<sup>vi</sup> Dit beleid past de gemeente in Amsterdam bijvoorbeeld toe bij de ontwikkeling van het noordelijke havengebied, waarbij een alternatief kunstcentrum wordt gefinancierd door de stad. Dit moet als een katalysator werken voor een verder herontwikkeling. Kunstenaars worden dus aangetrokken naar dit verwaarloosde gebied om zo een start te geven aan een opwaardering. Als na tien jaar de huurtermijn afloopt, worden de kunstenaars verwacht te vertrekken. Ze moeten plaats maken voor midden- en hogere klassen om vervolgens door te gaan naar een volgende gentrification zone, die al weer wacht op hun komst.

Beschrijving te vinden op website <http://web.inter.nl.net/users/Paul.Treanor>

<sup>vii</sup> Door de disinvesteringen is zowel de huisprijs als huiswaarde gedaald wat ervoor heeft gezorgd dat de grondwaarde ook is gedaald of niet mee is gegroeid met een stijgende potentiële grondwaarde (Smith 1996).



<sup>8</sup> Rangschik je alle inkomens in een wijk naar grootte, is het mediaan inkomen het inkomen dat in het midden van deze reeks ligt. Er zijn dus evenveel inkomens die hoger dan het mediaan inkomen liggen dan inkomens die lager liggen.

<sup>9</sup> "employers in large establishments, managers in large establishments, employers in small establishments, managers in small establishments, professional workers – self-employed, professional workers - employees, ancillary workers and artists and employer/manager farmers" Citaat uit Atkinson (2002) *'Measuring gentrification and displacement in greater London'*, pagina 153.

<sup>10</sup> Bourne doet onderzoek in Canada, waar het immigratiebeleid op opleidingsniveau is gericht. Hierdoor hebben immigranten gemiddeld een hogere opleiding genoten.

<sup>11</sup> Met één uitzondering. Tussen 1960 en 1970 steeg in Society Hill de opleidingsvariabele meer dan de beroepenstatus variabele. Respectievelijk 40 procentpunten ten opzichte van 36,4 procentpunten.

<sup>12</sup> Deze laatste wijk ondergat volgens Beauregard overigens geen gentrification, omdat de verandering in de samenstelling van de wijk niet gepaard gaat met activiteit op de huizenmarkt.

<sup>13</sup> Naast verbouwingen worden hier ook herinvesteringen in de bebouwde omgeving mee bedoeld. Verbouwingen en herinvesteringen worden dus samengenomen, ondanks dat het tijdstip waarop zij plaatsvinden, niet samen hoeft te vallen. Herinvesteringen kunnen voorafgaan aan verbouwingen, waardoor het gebruik van de een of de ander verschillende resultaten ten aanzien van gentrification kan opleveren.

<sup>14</sup> Dit kunnen zowel verkoopprijzen als huurprijzen zijn.

<sup>15</sup> Een stijging in het percentage autochtone bevolking of een stijging in het percentage blanken ten opzichte van niet blanken.

<sup>16</sup> Hier wordt mee bedoeld een stijging van het aantal koopwoningen ten koste van huurwoningen of de stijging van het aantal koopwoningen

<sup>17</sup> De bouw van nieuwe woningen

<sup>18</sup> Bevolkingsgrootte, percentage werkenden, huishoudens met als hoofd een vrouw, aantal wooneenheden en leegstand.

<sup>19</sup> Later werd er van deze variabele als indicator van gentrification afgezien, omdat deze een ander beeld vertoonde dan verwacht, namelijk geen stijging in blanke bewoners.

---

## 4

<sup>20</sup> In 1986 showden een groepje afgestudeerden van de Antwerpse ModeAcademie hun collecties in Londen. De collecties werden goed ontvangen en ieder van hen heeft sindsdien internationale bekendheid vergaard. Hierdoor hebben zij de naam de 'Zes van Antwerpen' gekregen. Sindsdien is de 'Vlaamse mode' een begrip en komen studenten van vele plekken in de wereld naar deze academie toe in de hoop hier te kunnen studeren. De namen van de zes zijn Walter van Beirendonck, Dirk Bikkembergs, Ann Demeulemeester, Dries van Noten, Dirk Van Saene en Marina Yee. Martin Margiela wordt hier vaak nog als zevende aan toegevoegd.

<sup>21</sup> De wijken waar het hier om gaat zijn: A081, C28, C29, C491, E19, E592, G59, H89, H492, J072, J873 en T39.

<sup>22</sup> Bron: <http://www.kaaien.be>

<sup>23</sup> De stadsdelen zijn gebaseerd op de Telepolis sectorgrenzen van 2001. Verkregen via SOMA vzw, DSP.

<sup>24</sup> Bron: <http://www.eilandje.be>

<sup>25</sup> Het onderzoek, uitgevoerd door Kesteloot, Vandenbroecke *et al.* is gebaseerd op gegevens uit de volkstelling van 1991 en financiële gegevens uit 1993. De situatie in Dam kan sindsdien dus wel enigszins veranderd zijn.

<sup>26</sup> Bron: [www.somavzw.be](http://www.somavzw.be) Document: stad in ontwikkeling: Stuivenberg stap voor stap. In 'de Antwerpenaar' (mei 2002)

<sup>27</sup> Bron: [www.stadsbestuur.antwerpen.be](http://www.stadsbestuur.antwerpen.be)

<sup>28</sup> Bron: [www.borgerhout.antwerpen.be](http://www.borgerhout.antwerpen.be)

<sup>29</sup> Uit: Wijkprogramma 2002-2004 Haringrode Zurenborg. In heel Antwerpen is begin 2002 in 15 wijken het stedelijk wijkoverleg van start gegaan: dit heeft als doel om samen met de bewoners voor een goede leefsituatie te zorgen. Het wijkprogramma is als het ware het actieplan met alle activiteiten en problemen die op het programma staan.

<sup>30</sup> Zo mogen in de stad Antwerpen instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit zonder bouwvergunningen plaatsvinden (zie [website vlaanderen.be](http://website.vlaanderen.be)). Het bijwerken, herstellen of vervangen van versleten materialen of onderdelen worden dus niet bij de gegevens meegenomen. Dit zijn wel belangrijke verrichtingen voor de fysieke verbetering van een wijk.

<sup>31</sup> De statische gegevens waarvan gebruik gemaakt wordt, zijn voor het grootste deel afkomstig van de Databank Sociale Planning, onderdeel van SOMA (stadsontwikkelingsmaatschappij), welke door andere instanties verzamelde data bewerkt en op één locatie samenbrengt.

<sup>32</sup> Bij tienjaarlijkse gegevens is dit anders en worden leeftijden wel vermeld, alleen valt de periode waarvoor deze opgesteld zijn, 1990-2000, niet samen met de periode van de verkoopgegevens, tot 1998.

<sup>33</sup> Deze gegevens zijn afkomstig en bewerkt door de Databank Sociale Planning (DSP) in Antwerpen.

<sup>34</sup> De variabele beroep is in te delen in meerdere beroepsgroepen die te rangschikken zijn van laag naar hoog en zo samen heel de beroepswereld beslaan. Onderaan dit spectrum vinden we beroepsgroepen zoals arbeider en helper. Bij allebei de onderzoeken vormt de verandering in het aantal werkenden in een relatief hogere functie dan arbeider de basis. Hierin verschillen zij dus niet. Het verschil tussen de twee ontstaat doordat erop een andere manier de verandering per beroepsgroep meegenomen wordt in elk onderzoek: bij de identificatie van gentrification zal *per beroepsgroep* de ontwikkeling gevold worden, in tegenstelling tot de methode die hier gebruikt wordt waarbij alle relatief hogere functies samen worden genomen tot één groep. Voordeel van de eerste methode is dat ook veranderingen binnen deze groep zichtbaar worden: een daling in het aantal bedienden tegelijkertijd met een stijging in het aantal bedrijfshoofden is nu terug te vinden en heft elkaar nu niet gedeeltelijk op.

Het gebruik van meerdere categorieën is hier echter niet mogelijk. Dit onderzoek bevat namelijk een clusteranalyse. Bij deze analyse worden de wijken ingedeeld in groepen, die op grond van alle ingevoerde variabelen (inkomen, beroep etc.) een meest gelijke ontwikkeling vertonen. Wordt een variabele zoals bijvoorbeeld beroep opgedeeld in categorieën om zo te zien hoe elke beroepsgroep zich gedurende die periode ontwikkelt, krijg je òf meerdere variabelen die uitdrukking geven aan hetzelfde element òf ben je genoodzaakt gewichten te hangen aan de gemeten stijgingen per beroepsgroep. Kies je voor de eerste methode heeft dit ene element, beroep, een relatief grotere invloed op de clustervorming dan de andere elementen omdat meerdere variabelen aan hetzelfde element uitdrukking geven. Door elke verandering per categorie maar voor een deel mee te tellen is dit wel op te lossen, maar vervalt het hele doel van het gebruik van meerdere categorieën. Het doel is immers dat de ontwikkeling per beroepsgroep duidelijk wordt: een stijging in een groep en een gelijktijdige daling in een andere wordt zo zichtbaar en valt niet weg in doordat de twee elkaar opheffen. Door er weer één variabele van te maken, zal dit toch onvermijdelijk in meer of mindere mate gebeuren. Clusteranalyse en het opdelen van één variabele in categorieën vormt dus geen goede combinatie. Vandaar dat ervoor gekozen is in deze situatie met een samengestelde groep te werken bestaande uit meerdere beroepsgroepen.

<sup>35</sup> Z waarden worden verkregen door elke waarde te verminderen met de gemiddelde waarde van alle waarnemingen en deze waarde vervolgens te delen door de standaard deviatie van de variabele.

---

<sup>36</sup> Openbare bedienden worden om praktische redenen niet meegenomen. De gegevensbestanden uit 1981 en 1991 hanteren een iets andere indeling dat erin geresulteerd heeft dat de verandering in het aantal personen werkzaam als bedienden in de openbare sector tussen 1981 en 1991 niet vastgesteld kan worden. Bij de data uit 1981 wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies in de openbare sector; bedienden en arbeiders worden samen genomen tot de groep 'loontrekkende in de openbare sector'.

<sup>37</sup> Er wordt namelijk bij de opstelling van de gegevens geen onderscheid gemaakt tussen de eigenaren van de woning, de ouders, en de inwonende (volwassen) kinderen. Er is overigens wel een variabele die een duidelijk verschil moet vertonen tussen deze processen: het migratie element. Deze is voor deze periode echter niet beschikbaar, waardoor op een andere manier dit soort ontwikkelingen uit de verkregen resultaten gefilterd moeten worden.

<sup>38</sup> Deze minimumgrens die voor elke wijk bepaald wordt, is wel gevoelig voor het aantal kinderen dat woonachtig is in het gebied. Ze wordt immers bepaald op basis van alle inwoners in die wijk, terwijl alleen volwassenen voor de stijgingen kunnen zorgen. Zijn er in elke wijk procentueel ongeveer evenveel kinderen aanwezig, maakt dit niet uit. Zitten er grote verschillen in, moet in een wijk waar relatief veel kinderen zijn, een relatief kleinere groep volwassenen voor eenzelfde stijging zorgen in verhouding met andere wijken. Dit probleem oplossen is echter niet zo gemakkelijk, omdat in een periode van 10 jaar vele kinderen volwassen zullen worden. Bovendien zijn er voor de periode 1981-1991 ook geen bevolkingsgegevens beschikbaar opgedeeld in leeftijdsgroepen.

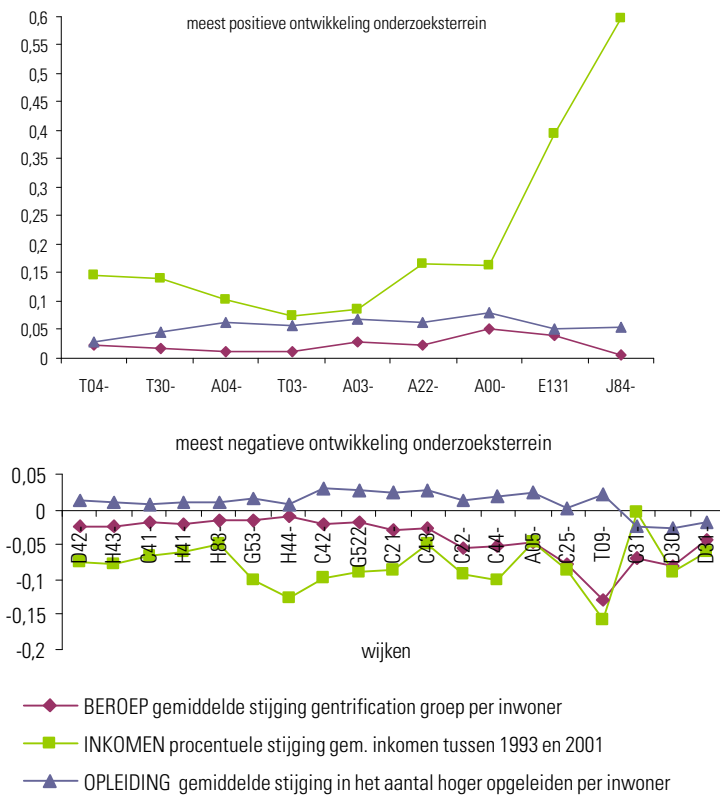
<sup>39</sup> Deze administratieve functie komt tot uitdrukking in de term bediende, al is de exacte invulling van dit begrip niet duidelijk. De Databank Sociale Planning, onderdeel van SOMA (stadsontwikkelingsmaatschappij), waar de gegevens vandaan komen, beschikte niet over teksten met uitleg over de gebruikte termen. Bij het Nationaal instituut voor de statistiek, de 'bron' van de gegevens, blijkt dat er geen teksten met uitleg gepubliceerd zijn. Wel hebben ze bij DSP zelf een poging gewaagd om de termen te verduidelijken. Hieruit blijkt dat bedienden mensen zijn die hoofdarbeid verrichten in plaats van handarbeid bij de arbeiders. Zij vervullen een ondergeschikte functie. Zij zijn te beschouwen als werknemers in lagere witte boorden banen.

<sup>40</sup> Zoals al eerder gezegd, bestaat de laatste categorie zowel uit arbeiders als bedienden, oftewel niet alleen uit lage functies. Omdat zij niet opgesplitst kan worden, wordt zij in totaliteit meegenomen.

# 5

<sup>41</sup> De samenvoeging door de clusteranalyse van wijken met een verschillende socio-economisch ontwikkeling heeft wellicht te maken met de hiërarchische eigenschap van deze methode. Clusters worden op grond van de wijken die zij vertegenwoordigen met elkaar vergeleken. Van elke cluster wordt iedere wijk afzonderlijk verleden met een wijk uit een andere cluster en zo het verschil in ontwikkeling bepaald. De twee wijken die het verst uit elkaar liggen worden voor elke clustercombinatie vastgesteld (althans bij de gebruikte methode 'furthest neighbor'). Vervolgens worden de clusters van de wijken waar in vergelijking met de rest dit verschil het kleinst is, samengevoegd tot één cluster. De afstand die er tussen een tweetal wijken van verschillende clusters bestaat, bepaalt dus welke clusters samen worden gevoegd. Omdat het gaat om het paar en niet om de ontwikkeling van heel de cluster, kan de ontwikkeling van die wijken de verdere clustervorming in een bepaalde richting sturen. Bevat een cluster een wijk die een iets andere ontwikkeling vertoont dan de overige wijken en deze wordt vervolgens weer gebruikt voor de verdere clustering, komen er steeds meer wijken bij die een andersoortige ontwikkeling doormaken. Wijken die in beginfase een gelijksoortige ontwikkeling vertoonden dan de cluster op dat moment, maar niet gelijk genoeg om toen al samengevoegd te worden, kunnen zo in latere fase helemaal niet meer aan bod komen. Een eenmaal toegevoegde cluster heeft op deze wijze een blijvend effect op de daaropvolgende resultaten.

<sup>42</sup> De clusters die samengevoegd zijn om de positieve ontwikkeling weer te geven zijn: cluster 7, 11, 12, 13 en 14, oftewel de wijken A00, A03, A04, A22, E131, J84, T03, T04 en T30. De negatieve ontwikkeling wordt gevormd door cluster 1, 17, 18 en 19. Dat wil zeggen de wijken A05, C21, C22, C25, C31, C41, C42, C43, C44, D30, D31, D42, G53, H41, H43, H44, H83 en T01 met uitzondering van wijk D38 welke in tegenstelling tot de rest wel een inkomensstijging vertoont. Hieronder zijn de twee uiterste socio-economische ontwikkelingen en de betrokken wijken weergegeven.



<sup>43</sup> 0.063 vermenigvuldigd met het inwonersaantal van 1175 geeft de totale stijging in de wijk

---

<sup>44</sup> Later zal blijken dat over heel het onderzoeksterrein en stijging in het aantal hoger opgeleiden wordt gevonden, wat duidt op een algemeen maatschappelijke verandering ten aanzien van onderwijs.

<sup>45</sup> T09, C31 en G53 hadden in 1993 een mediaan inkomen van respectievelijk 18.099 euro, 17.263 euro en 17.092 euro.

<sup>46</sup> Zoals al eerder aangegeven, bestaat de gentrificatie groep uit alle beroepsgroepen hoger dan arbeider. Dit betreft werkgevers, bedrijfschefs in dienstverband, zelfstandigen en bedienden werkzaam in de private sector.

<sup>47</sup> Dit zijn dezelfde lagere functies als zij die gebruikt worden in het onderzoek naar gentrificatie om de beginsituatie van de wijken te bepalen. Hiervoor worden alle functies lager dan arbeider en, om praktische redenen, alle bedienden werkzaam in de openbare sector samengevoegd en uitgedrukt als percentage van het totaal aantal werkenden in die wijk.

<sup>48</sup> Deze gegevens zijn van alle wijken in detail weergegeven in de tabellen opgenomen in de bijlage.

<sup>49</sup> Een element dat hier vaak bij wordt genoemd zijn de stijgende huizenprijzen. Zoals eerder vermeldt beschikken wij niet over verkoopdata voor elke wijk afzonderlijk. Of deze huizenprijzen buitengewoon hoog liggen in deze wijk of dramatisch gestegen zijn, kunnen wij dan ook niet bevestigen of ontkennen. Wel laten de data op stadimzone, in dit geval de 5 wijken E122, E131, E14, E19 en E592 samengenomen, een bovengemiddelde stijging in verkoopprijzen zien alsmede een bovengemiddeld prijspeil. De prijs van appartementen en eengezinswoningen, berekent op grond van de Q75 waarde oftewel de prijs waar 25% van de verkoopprijzen boven zit en 75% onder, lag 20% boven de gemiddelde waarde van de stad. Bovendien steeg tussen 1985 en 1998 de gemiddelde verkoopprijs, berekent zonder in achtname van de 25% hoogste en laagst prijzen, met 20% meer dan de stad als geheel.

Bron: *Gegevens verkoopprijzen 1985-1998: Stadim Studies en Advies Immobiliën. Bewerkingen door SOMA vzw, Databank Sociale Planning Antwerpen*

<sup>50</sup> Of een kind in een kansarme situatie is geboren, wordt bepaald aan de hand van een aantal indicatoren: de tewerkstellings situatie en het opleidingsniveau van de ouders, de ontwikkeling en de gezondheidssituatie van het kind en tenslotte de huisvestingssituatie en het maandinkomen van het gezin. Gezinnen met een negatieve score op minstens drie van deze zes indicatoren, als ook gezinnen waar de verpleegkundige globaal oordeelt dat er van een achterstellings situatie sprake is, worden ondergebracht onder de noemer 'kansarm'. De registratiegegevens van de jaren 1999 en 2000 zijn samengenomen om zo voldoende gevallen (geboortebezoeken) te bekomen.

Bron: *Registratiegegevens 1999 en 2000, Kind en Gezin, bewerkingen door SOMA vzw, Databank Sociale Planning*

<sup>51</sup> Respectievelijk 6 reclameadviesbureaus, 13 architecten en 2 interieurarchitecten zijn hier gevestigd.

Bron: *De Gouden Gids: <http://www.goudengids.be>*

<sup>52</sup> In 2001 waren er 15.302 personen in de Stad Antwerpen en 9059 in het District Antwerpen die van het OCMW financiële steun ontvingen bestaande uit het bestaansminimum, levensminimum of andere financiële steun zoals huurtoelage of verwarmingstoelage. In dit jaar woonden er 444.987 personen in Antwerpen en 155.307 in het district. Dit betekent dat gemiddeld in de stad tegenover elke inwoner die steun ontving 29 niet steun trekkende inwoners stonden en in het district 17 inwoners. Bij de wijk E122 zijn dit maar 14 inwoners en zit zij daarmee zowel onder het gemiddelde van de stad als het district.

Bron: *Gegevens financiële dossiers 1 januari 1999-2001, OCMW Antwerpen, bewerkingen door SOMA vzw, Databank Sociale Planning*  
*Gegevens bevolking 1 januari 1999-2001, Dienst Bevolking, Burgerzaken, Stad Antwerpen, bewerkingen door SOMA vzw, Databank Sociale Planning*

<sup>53</sup> Op moment van schrijven, telde de wijk volgens de Gouden Gids 7 architectenbureaus, 6 reclame adviesbureaus en 6 bedrijven gespecialiseerd in interieurinrichting.

<sup>54</sup> Dit aantal betreft zowel personen die op bestaansminimum als op levensminimum leven. Voor beide geldt hetzelfde bedrag alleen zijn er aan de toekenning van de eerste strengere eisen verbonden in verband met nationaliteit, leeftijd, verblijf en bestaansmiddelen. Het levensminimum kan door het OCMW toegekend worden aan behoeftigen die strikt genomen niet voldoen aan alle formele criteria voor het bestaansminimum.

Bron: *Gegevens financiële dossiers 1 januari 1999-2001, OCMW Antwerpen, bewerkingen door SOMA vzw, Databank Sociale Planning*  
*Gegevens bevolking 1 januari 1999-2001, Dienst Bevolking, Burgerzaken, Stad Antwerpen, bewerkingen door SOMA vzw, Databank Sociale Planning*

<sup>55</sup> Het stedelijk wijkoverleg is een initiatief van bewoners, de stedelijke diensten, het districtscollege en het college van burgemeester en wethouders, om de leefbaarheid van wijken in Antwerpen te verbeteren. Amandus- Atheneum is één van de 15 wijken waar dit project sinds 2002 loopt. Ook in Dam wordt op deze manier op micro niveau geprobeerd de situatie te verbeteren.

<sup>56</sup> Een natie, ook wel 'veem' genoemd, is een onderneming die zich belast met het opslaan en afleveren van goederen in en uit haar pakhuizen.

Bron: *van Dale, Handwoordenboek Hedendaags Nederlands*

---

## 6

<sup>57</sup> Gentrifiers zijn in deze scriptie gedefinieerd als huishoudens uit een hogere sociale klasse die in arme, marginale gebieden gaan wonen en met hun komst de sociale en economische samenstelling van de wijk veranderen en tevens fysieke en economische opwaarderingen in de huizenmarkt te weeg brengen. Zij vormen een essentieel onderdeel van gentrification, zonder welke een gebied nooit de hogere eindsituatie behalen. (zie hoofdstuk 2.1.2)

<sup>58</sup> Naast verbouwingen worden hier ook herinvesteringen in de bebouwde omgeving mee bedoeld. Verbouwingen en herinvesteringen worden dus samengenomen, ondanks dat het tijdstip waarop zij plaatsvinden, niet samen hoeft te vallen. Herinvesteringen kunnen voorafgaan aan verbouwingen, waardoor het gebruik van de een of de ander verschillende resultaten ten aanzien van gentrification kan opleveren.

<sup>59</sup> Dit kunnen zowel verkoopprijzen als huurprijzen zijn.

<sup>60</sup> Een stijging in het percentage autochtone bevolking of een stijging in het percentage blanken ten opzichte van niet blanken.

<sup>61</sup> Hier wordt mee bedoeld een stijging van het aantal koopwoningen ten koste van huurwoningen of de stijging van het aantal koopwoningen

<sup>62</sup> De bouw van nieuwe woningen

<sup>63</sup> Bevolkingsgrootte, percentage werkenden, huishoudens met als hoofd een vrouw, aantal wooneenheden en leegstand.

<sup>64</sup> Later werd er van deze variabele als indicator van gentrification afgezien, omdat deze een ander beeld vertoonde dan verwacht, namelijk geen stijging in blanke bewoners.

<sup>65</sup> Een natie, ook wel 'veem' genoemd, is een onderneming die zich belast met het opslaan en afleveren van goederen in en uit haar pakhuisen.

Bron: van Dale, *Handwoordenboek Hedendaags Nederlands*

<sup>66</sup> Zo doet dit resultaat niets af aan de theorie omtrent de 'rent gap', in het Nederlands grondrentedal, waarbij de ligging ten opzichte van het centrum een rol speelt. Er zijn twee redenen waarom het gevonden resultaat van uiteenlopende liggingposities ten opzichte van het centrum geen gevolgen heeft voor deze theorie. Ten eerste is de grondwaardekloof afhankelijk van twee waarden: de potentiële grondwaarde die mede bepaald wordt door de ligging ten opzichte van het centrum en de huidige grondwaarde die het resultaat is van patronen van disinvesteringen en investeringen. Hoewel het hier dus om de waarde van grond gaat en niet om de waarde van huizen, reflecteert een lage verkoopprijs wel een lage grondrente. Verwaarlozing kan zo de huidige grondwaarde omlaag brengen en daarmee de grondwaarde kloof vergroten. Ligging is daarmee maar één element in de vergelijking. Ten tweede beweert Neil Smith, de grondlegger van deze theorie, niet dat een grotere rent gap ook betekent een grotere kans op gentrification. Dit zou betekenen dat wijken dicht bij het centrum of in grotere staat van verwaarlozing eerder geneigd zouden zijn tot gentrification. In plaats daarvan meent Smith dat teveel zaken bij het proces betrokken zijn om dit verband te kunnen leggen. De aanwezigheid van een rent gap is volgens hem dus noodzakelijk, maar niet voldoende om tot gentrification te leiden. (Smith 1987,1996)



[choefnagels@hotmail.com](mailto:choefnagels@hotmail.com)