



Wonen in Kanaleneiland, een Buitenkansje

Onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers

Masterthesis:

M.H.A.M. Peters, Bsc

Masterstudent Stadsgeografie, Universiteit Utrecht

Studentnummer 3134601

30 juli 2012

Begeleider Universiteit Utrecht

Drs. Brian Doucet



Universiteit Utrecht

"Het zijn slechte ontdekkingsreizigers, zij die menen dat er geen land is, wanneer zij niets anders zien dan zee".

(Francis Bacon, 1561-1626)

Voorwoord

Voor u ligt mijn Masterthesis over de woonvoorkeuren van gentrifiers. In dit onderzoek worden verschillende factoren en motieven behandeld om een beter begrip te krijgen waarom deze groep in gentrification wijken gaat wonen. Deze Masterthesis is het eindresultaat van mijn Masteropleiding Stadsgeografie aan de Universiteit van Utrecht.

Gedurende mijn opleiding ben ik erg geïnteresseerd geraakt in het fenomeen 'gentrification'. Voor het schrijven van mijn Masterthesis wilde ik me daarom graag verder verdiepen in deze stedelijke ontwikkeling. In de voorbereidingsfase kreeg ik tevens de mogelijkheid om stage te lopen bij de woningcorporatie Mitros. Zij hebben mij de mogelijkheid gegeven om mijn onderzoek bij hen uit te voeren.

De case-study van mijn onderzoek is uitgevoerd in de wijk Kanaleneiland. Door mijn stage kreeg ik gemakkelijk toegang tot informatie en kwam ik in contact met belangrijke sleutelpersonen in de wijk. Dit heeft bijgedragen aan een extra verdieping in mijn onderzoek. Ik wil dan ook graag de woningcorporatie Mitros bedanken voor de ondersteuning van mijn onderzoek.

Een aantal maanden ben ik druk bezig geweest met het schrijven van deze Masterthesis. Het was een intensief proces waar ik veel van heb geleerd. Graag wil ik mijn medestudenten Mindy, Jorien, Meike en Levi bedanken voor hun gesprekken over dit onderwerp. Zij hebben me geïnspireerd in dit proces. De meeste interviews zijn gehouden bij de respondenten thuis. Ik wil hen dan ook hartelijk danken voor hun gastvrijheid en hun tijd.

Graag wil ik ook Brian Doucet bedanken als mijn begeleider vanuit de Universiteit Utrecht tijdens dit proces en als specialist op het gebied van gentrification. Voor de inspirerende brainstorm sessies in de voorbereidingsfase en gedurende het onderzoek voor de inhoudelijke en procesmatige begeleiding. Bovendien heeft zijn positieve kritische blik over mijn onderzoek bijgedragen aan een betere Masterscriptie. Dit heeft mij ook een meer kritische stadsgeograaf gemaakt, denk ik. Deze Masterscriptie is voor mij de afronding van een academische uitdaging.

Als laatste wil ik nog mijn familie, vrienden en mijn vriend Tim bedanken voor hun hulp, steun en geduld. Zonder deze steun was het schrijven van deze Masterscriptie een zwaardere periode geweest.

Ik wens u veel plezier met lezen van deze scriptie,

Maartje Peters, Utrecht, 2012

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Introductie	10
1.1 Onderzoeksvraag	11
1.2 Maatschappelijke Relevantie	11
1.3 Wetenschappelijke relevantie	12
1.4 Stage.....	13
1.5 Leeswijzer.....	13
2. Gentrification	15
2.1 Verschillende vormen van gentrification.....	15
2.1.1 Eerste en tweede golf van gentrification.....	16
2.1.2 Derde golf van gentrification (state-led gentrification).....	17
2.1.3 Definitie uitbreiding	18
2.2 Verklaringen voor het gentrification proces	20
2.2.1. Aanbodzijde	20
2.2.2 Vraagzijde.....	20
2.2.3 Verening van vraag en aanbodzijde in de literatuur.....	21
2.3 Kenmerken van de gentrifiers.....	23
2.3.1 De nieuwe middenklasse	23
2.3.2 Pioniers en followers.....	25
2.3.3 Followers.....	28
2.3.4 Conclusie	29
2.4 Voor-en nadelen van gentrification	29
2.4.1 Revitalization.....	30
2.4.2 Kritiek op gentrification in de literatuur	31
2.4.3 Displacement	33
2.5 Woonvoorkeuren van gentrifiers.....	36
2.5.1 Prijs.....	37
2.5.2 Interne omgevingsfactoren.....	37
2.5.3 Externe omgevingsfactoren	39
2.6 Theoretische inzichten over de verhuisbeslissing	44

2.6.1 Verhuisoverwegingen	44
2.6.2 Micro-context.....	44
2.6.3 Macro-context.....	45
2.6.4 Besluitvormingsproces	46
2.6.5 Triggers.....	46
2.6.6 Daadwerkelijk verhuizen wel of niet.....	48
2.6.7 Conclusie	48
3. Case Study en context.....	49
3.1 Gentrification in Nederland	49
3.1.1 Verschil tussen Nederland en Amerika	49
3.1.2 Stedelijk beleid in Nederland	50
3.1.3 Herstructurering verklaard vanuit state-led gentrification.....	52
3.1.4 Kritiek op het herstructureringsbeleid in Nederland.....	53
3.1.5 Conclusie	54
3.2 Lokale context	56
3.2.1 Utrecht	56
3.2.2 Kanaleneiland.....	58
3.2.3 Het project Eiland 8.....	63
4. Methodologie.....	67
4.1 Onderzoeksopzet	67
4.1.1 Case-study.....	68
4.2 Onderzoekstrategie.....	68
4.3 Onderzoekspopulatie.....	69
4.4 Interviews.....	70
4.5 Inhoud	70
4.6 Conclusie	71
5. Empirisch gedeelte.....	72
6. Wie zijn het?	73
6.1 Opleiding en arbeidscarriere.....	73
6.1.1 Beroep	74
6.1.2 Inkomen	75
6.2 Huishoudenssamenstelling	76

6.2.1 De volgende stap in de huishoudenscarriere	76
6.3 Sociale en economische verankering in de stad Utrecht.....	78
6.3.1 Verankering met Utrecht studiestad	78
6.3.2 Arbeidsmarkt in Utrecht	78
6.4 Wooncarriere in de stad Utrecht	79
6.4.1 Bewoners zijn afkomstig uit andere wijken	79
6.4.2 Verschillende huurvormen.....	80
6.5 Macro-context.....	81
6.5.1 Wachtlijst	81
6.5.2 Eiland 8 als alternatief.....	82
6.5.3 Andere alternatievenop de woningmarkt	83
6.6 Conclusie persoonlijke kenmerken	83
7. Wensen en motieven	85
7.1 Economische factor.....	85
7.1.1 Lage huurprijs.....	85
7.2 Interne woonomgevingsfactoren	87
7.2.1 Ruimte	87
7.2.2 Indeling.....	89
7.2.3 Onderhoudstaat	89
7.2.4 Architectuur	90
7.3 Externe woonomgevingsfactoren	91
7.3.1 Locatie	91
7.3.2 Groen	92
7.3.3 Buurtcontact	93
7.3.4 Buurtsamenstelling	94
7.3.5 Veiligheid.....	95
7.4 Conclusie wensen en motieven	97
8. Hoofdstuk Ervaringen en tevredenheid.....	98
8.1 Economische factor.....	98
8.2 Interne woonomgeving.....	99
8.2.1 Tevredenheid over de ruimte	100
8.2.2 Onderhoudsstaat	100

8.2.3 Inrichting	102
8.2.3 Architectuur	102
8.2.4 Conclusie	103
8.3 Externe Woonomgeving	103
8.3.1 Locatie	104
8.3.2 Winkelvoorzieningen	105
8.3.3 Groen	106
8.3.4 Buurtcontact	107
8.3.5 Buurtsamenstelling	111
8.3.6 Veiligheid.....	115
8.4 Conclusie tevredenheid	118
9. Conclusie	119
10. Discussie.....	125
11. Figuren en tabellen	126
12. Literatuurlijst.....	128
Bijlage 1: Gegevens over de respondenten	140
Bijlage 2. Topic lijst interviewvragen	141
Bijlage 3. CD met uitwerkingen van de interviews	144
Bijlage 4. Kaart van Kanaleneiland met voorzieningen.....	145



Figuur 1-3 van boven naar beneden: Prenzlauerberg, Berlin, Williamsburg, New York, Londen docklands, Londen

1. Introductie

Williamsburg in New York, Prenzlauerberg in Berlijn en de Londen Docklands in Londen. Tegenwoordig the place to be. Aantrekkelijke wijken waar veel mensen graag zouden willen wonen, maar wat weinig mensen zich kunnen veroorloven omdat de huizenprijzen hoog zijn. Toch wilde in deze wijken een aantal jaar geleden niemand wonen door de sociale en economische problemen die in deze wijken aanwezig waren. Kunstenaars en studenten die zich weinig konden veroorloven trokken naar deze wijken door de lage huren in dit gebied. Anderen volgden evenals restaurants, kroegen, galeries en lifestyle winkels. Waarna weer een nieuwe groep bewoners met meer geld werd aangetrokken door de aanwezigheid van deze voorzieningen en de groep bewoners aangetrokken. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de bouw van nieuwe dure appartementencomplexen, die een nieuwe groep bewoners kan betalen. In deze wijken treden veranderingen op, namelijk in de bedrijvigheid, de gebouwde omgeving, de eigendomsverhoudingen en de bevolkingssamenstelling (Bontje en Latten, 2005).

Bovengenoemde wijken worden nu gelabeld als trendy, fashionable en alternatief en staan bekend als favoriete woon- en uitgaansplaats van yuppen. Meestal begint deze vorm van opwaardering in wijken met de ontdekking van de buurt door artistieke en alternatieve types (Ley, 1996). Zij voelen zich aangetrokken door de oude architectonische panden met veel ruimte. Ze knappen zulke panden zelfstandig op en maken de buurt levendig. Het proces dat hierboven beschreven is, wordt ook 'gentrification' genoemd. Dit proces is meestal een spontaan proces.

In Nederland ligt er een groot onopgelost vraagstuk met betrekking tot de Nota Stedelijke vernieuwing waarbij er wordt gesproken over de herstructureringsopgave in 40 probleemwijken. De taak die er vandaag de dag ligt voor de overheid, corporaties en andere partijen omvat het oplossen van de sociale en fysieke problemen in deze achterstandswijken. Maar de reputatie van deze wijken maakt dat dit impopulaire wijken zijn om te wonen.

Alleen geld in de wijk pompen blijkt niet te werken, het herstructureringsproces moet dus op een natuurlijke manier aangejaagd worden. Gentrification heeft de macht om het karakter van een wijk te veranderen tot een trendy, midden klassen wijk in korte tijd (Griffiths, 1996). Gentrification wordt door gemeenten vaak als geschikte oplossing gezien om de positie van achterstandsgebieden te verbeteren. Door middel van het aantrekken van nieuwe bewoners met kapitaal zal de leefbaarheid en de reputatie van een wijk verbeteren. Gemeenten en corporaties proberen dit proces in achterstandswijken te regisseren door het aantrekken van kunstenaars en studenten naar de wijk. Ze doen dit vanuit het idee dat er uiteindelijk anderen zullen volgen, wat uiteindelijk een gevarieerde wijk zal opleveren. Deze manier van hoger opgeleiden en hogere inkomens aan de wijk binden wordt ook wel 'state-led gentrification' genoemd.

Het begrip gentrification lijkt een simpel begrip, maar het in werkelijkheid is het een complex proces. Er is onder andere nog veel onduidelijk over de mensen die een centrale rol spelen in dit proces. Het is daarom van belang om te ontdekken wie de eerste groep bewoners zijn die naar de Nederlandse variant van wijken als Williamsburg ,Prenzlauer berg en de Londen Docklands verhuizen. Wie zijn deze mensen

en welke beweegredenen hebben zij om in deze wijken te komen wonen? Dit onderzoek probeert antwoord te geven op deze vragen.

1.1 Onderzoeksvraag

In de ogen van beleidsmakers wordt gentrification als gewenste ontwikkeling gezien (Uitermark, 2007). Maar er is nog het één en ander onbekend over dit fenomeen, bijvoorbeeld wat deze verandering betekent voor de oorspronkelijke bewoners van de wijk. Ondanks dat er kritisch gekeken zal moeten worden naar de gevolgen van gentrification, blijft het interessant om te weten wie de bewoners zijn die geïnteresseerd zijn om in achterstandswijken gaan wonen (Griffiths, 1996). Deze bewoners zijn in staat met hun komst verdere verloedering tegen te gaan en een verandering in gang te zetten waardoor de wijk opleeft (Griffiths, 1996). Tot nu toe is het is onbekend wie deze groep is (Beauregard, 1986, Ley, 1996). In de literatuur worden zij de 'gentrifiers' genoemd. Het is daarnaast onbekend waarom sommige wijken in de stad wel aantrekkelijk zijn voor gentrifiers om te wonen en anderen wijken niet. Het is van belang om te weten hoe de komst van gentrifiers naar achterstandswijken kan worden beïnvloed. Dit onderzoek probeert meer inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren van de gentrifiers in potentiële gentrification wijken. Dit resulteert in de onderzoeksvraag voor deze Masterthesis.

De onderzoeksvraag die hieruit volgt is:

Hoe kunnen de potentiële gentrifiers worden getypeerd en welke woonvoorkeuren zijn voor potentiële gentrifiers van belang bij het besluit om in een achterstandswijk te gaan wonen en te blijven?

Om antwoord te geven op deze vraag, is deze vraag opgedeeld in 3 deelvragen.

- Hoe kunnen de potentiële gentrifiers worden getypeerd, op basis van sociaal-demografische-, sociaal-economische-, en huishoudenskenmerken?
- Welke motieven en voorkeuren hebben potentiële gentrifiers om te verhuizen naar een achterstandswijk?
- Op welke manier kunnen potentiële gentrifiers worden aangetrokken naar een wijk en hoe kunnen deze potentiële gentrifiers worden gebonden aan de wijk?

1.2 Maatschappelijke Relevantie

Het opbloeien van buurten in metropole steden is een hot-topic. De herontdekking, herontwikkeling en renovatie van deze wijken laat buurten weer bloeien die voorheen links bleven liggen. Alhoewel niet iedereen overtuigd is van de voordelen van gentrification, wordt door de publieke sector gentrification steeds vaker gebruikt als beleidsinstrument om achterstandsbuurten te veranderen in bloeiende wijken (Badcock, 2001, Davidson, 2007, Hackworth en Smith, 2001, Bergeijk, 2008).

Een groot onopgelost maatschappelijk vraagstuk in Nederland zijn de problemen die zich afspelen in de achterstandswijken (Karsten, 2006). Verschillende partijen zijn al enkele jaren bezig om met een wijkgerichte strategie de achterstanden en leefbaarheid in deze wijken aan te pakken. In deze wijken

bestaat voornamelijk uit een concentratie van sociale woningen en lage inkomens en ontbreekt de middenklasse (Uitermark, 2007, p 126). Al een aantal jaren hebben gemeenten en woningcorporaties dan ook de strategie om “binnenhalen en binden van midden en hogere inkomensgroepen in achterstandswijken” (VROM, 2007). Dit zou de samenstelling en het sociale karakter van de wijk bevorderen, aangezien homogene buurten slecht zouden zijn voor vooruitgang van de lage sociale klassen (Bergeijk, 2008). Het mixen van inwoners in de wijken en buurten ter bevordering van de leefbaarheid en sociale cohesie zijn dus belangrijke beleidsdoelen (Bolt en van Kempen, 2008; VROM, 2007).

Het aantrekken van de middenklasse is een doel op zich geworden in de loop der jaren. Interessanter is om te weten niet wie de gewenste doelgroep is, maar wie daadwerkelijk bereid is om te gaan wonen in de achterstandswijken. De vraag die hier gesteld kan worden is dus: Wie is de nieuwe groep die in een achterstandswijk gaat wonen? Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te verschaffen over de doorslaggevende factoren die van invloed zijn op het complexe besluitvormingsproces van potentiële gentrifiers bij een verhuizing. Hierdoor zal een duidelijker beeld ontstaan over wie de gentrifiers zijn en welke woonvoorkeuren zij hebben.

In deze thesis wordt getracht een brug te slaan tussen de wetenschappelijke theorieën over gentrification en de praktijk. De uitkomsten van dit onderzoek zijn met name interessant voor partijen die zich bezig houden met het aantrekken van een nieuwe groep bewoners naar wijken. Hierbij valt te denken aan corporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en andere overheden. Met deze kennis kan wellicht een effectiever beleid gemaakt worden met een meer doeltreffende aanpak. Tot nu toe is het namelijk nog steeds een raadsel waarom gentrifiers voorkeuren hebben voor bepaalde wijken.

1.3 Wetenschappelijke relevantie

In de jaren '60 werd het begrip gentrification als eerste keer beschreven, maar ondertussen zijn er honderden dan wel niet duizenden artikelen verschenen over dit onderwerp. In het huidige stadgeografische-, sociologische-, en economische wetenschappelijk onderzoek wordt nog steeds veel aandacht besteed aan het fenomeen gentrification. Er is veel aandacht besteed aan de oorzaken van het gentrification proces in wijken (Ley, 1996, Smith, 1996, Hamnett, 2003). De komst van gentrifiers werd als belangrijke verklarende factor gezien voor dit proces, maar de komst van gentrifiers werd hierbij als vanzelfsprekend beschouwd. De afgelopen jaren is het gedrag van gentrifiers in gentrification wijken bestudeerd door verschillende onderzoekers (Bridge, 2001; Bridge, 2003; Butler, 2003, Butler en Robson, 2003, Ley, 1980, Karsten, 2003). Maar er is in de wetenschappelijke literatuur nog weinig geschreven over wat gentrifiers daadwerkelijk motiveert om te gaan wonen in potentiële gentrification wijken. Op dit moment is er dus een tekort aan empirisch onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers in Nederland.

Er bestaat wel verhuisliteratuur waarin wordt vermeld welke keuzes van belang zijn bij individuen bij een verhuizing, maar er is nog geen specifieke verhuisliteratuur voor gentrifiers. Vaak is de verhuisliteratuur gericht op een specifieke doelgroep zoals jongeren, ouderen of stedelingen. Tallon en Bromley (2004) hebben onderzoek gedaan naar de bepaalde factoren van belang zijn bij de keuze om te verhuizen naar de binnenstad, maar zij hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar gentrifiers. In dit

onderzoek wordt daarom geprobeerd de verhuisliteratuur te koppelen aan gentrification om meer kennis te verkrijgen over de woonvoorkeuren van gentrifiers.

Bovendien is er geen Nederlandse literatuur bekend over wie de nieuwe groep bewoners is die naar achterstandswijken komen door een vorm van state-led gentrification. Op dit moment ligt daar dus nog een gat, dat gevuld dient te worden. Met dit onderzoek wordt geprobeerd dit gat gedeeltelijk te vullen. Dit onderzoek kan dan ook worden gezien als eerste verkenning. Rose (1984) verklaarde dat de conceptualisering van gentrifiers continu zou moeten worden geherdefinieerd door dat de vorm en de context van het gentrification proces ook steeds veranderen (Rérat, 2012). Ook Smith en Sage riepen tijdens de Conference of the Association of American Geographers in Las Vegas op tot meer hedendaagse studies. Zij zeiden “recent studies confirm that historical representations of prototypical gentrifiers are narrow and out-dated” (Rérat, 2012). Ley (1996) verklaarde in zijn boek *The new urban middle class* bovendien dat meer onderzoek naar de sociale en culturele kenmerken van gentrifiers noodzakelijk was, om gentrification beter te begrijpen. Met de uitkomsten van dit onderzoek wordt getracht een bijdrage te leveren aan de literatuur over gentrifiers en woonvoorkeuren.

1.4 Stage

Deze Masterthesis is geschreven voor de afronding van de Master stadsgeografie aan de Universiteit Utrecht. De afronding van deze Master werd gecombineerd met een stage bij de woningcorporatie Mitros. Mitros is de verhuurder van 24.000 sociale huurwoningen in Utrecht en heeft een nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht met als doel om leefbare wijken te creëren.

Tijdens de voorbereidingsfase werd duidelijk dat gentrification en gentrifiers het onderwerp van deze thesis zou worden. De woningcorporatie Mitros heeft aangegeven dat, dit aansluit bij de wijkontwikkeling van Kanaleneiland. Hierdoor is gekozen om de case-study van dit onderzoek te laten plaatsvinden in Kanaleneiland. Deze Masterthesis is niet uitgevoerd in opdracht van de woningcorporatie Mitros, maar zoals vermeld in het voorwoord vanuit eigen interesse. De woningcorporatie Mitros heeft wel aangegeven geïnteresseerd te zijn in de resultaten.

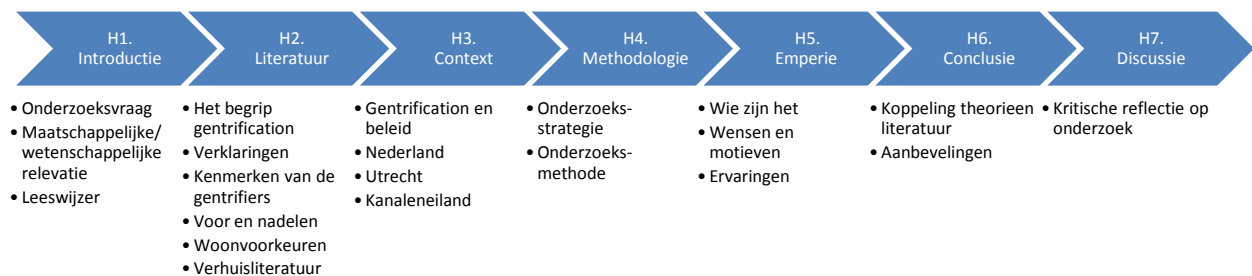
1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt eerst het begrip gentrification verder uitgelegd. Door de jaren heen is de betekenis van het begrip veranderd, doordat het zich op verschillende plaatsen heeft gemanifesteerd. In hoofdstuk 2.2 worden de verschillende benaderingen van academici over de oorzaken van gentrification belicht. De paragraaf wordt afgesloten met de indicatoren waaraan gentrification in wijken te voorspellen is. In paragraaf 2.3 wordt er verder ingegaan op wie de gentrifiers zijn. De gentrifiers blijken een belangrijke rol te spelen in het proces, daarom worden de kenmerken van de gentifiers in dit hoofdstuk besproken. Daarna wordt in paragraaf 2.4 uitleg geven over welke impact gentrification op wijken kan hebben. Hoofdstuk 2 sluit af met informatie over gentrifiers en hun woonvoorkeuren (zie paragraaf 2.5). Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in de kenmerken van de gentrifiers en economische en environmental factoren die de woonvoorkeur bepalen. Aangezien er nog weinig specifieke literatuur geschreven is over woonvoorkeuren van gentrifiers, wordt er vervolgens nog een paragraaf besteed aan de algemene verhuisliteratuur. Hierin worden de factoren die van belang zijn bij een verhuisbeslissing beschreven (zie paragraaf 2.6). Vervolgens worden deze factoren gekoppeld

aan de informatie die over de gentrifiers bekend is. In het conceptueel model is dit verder uitgewerkt (zie Hoofdstuk 5. Empirisch gedeelte). Hoofdstuk 3 wordt de Nederlandse context verder uitgelegd aan de hand van een case-study. Vandaag de dag wordt gentrification door de Nederlandse overheid als instrument gebruikt om sociale en leefbaarheids problemen in achterstandswijken op te lossen. Dit kan gezien worden als vorm van gentrification in Nederland.

Na de behandelde inzichten van de bestaande theorie, wordt de aanpak van het onderzoek uitgelegd in het methodologisch hoofdstuk (zie Hoofdstuk 4). Er is gekozen om Eiland 8 in Kanaleneiland als case-study te nemen om het onderzoek te kunnen uitvoeren. In deze wijk zijn potentiële gentrifiers geïnterviewd om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden. In het empirische gedeelte van dit onderzoek worden de resultaten gepresenteerd (zie Hoofdstuk 5-8). In de conclusie (zie Hoofdstuk 9) wordt uiteindelijk geprobeerd antwoord te geven op de hoofdvraag en de onderliggende onderzoeksvragen. Ook worden er aanbevelingen gegeven voor verder onderzoek. Dit onderzoek sluit af met een discussie over de gevonden resultaten en het onderzoek (zie Hoofdstuk 10)

Figuur 1.1 *Overzicht van de hoofdstukindeling*



2. Gentrification

In de volgende paragrafen wordt het begrip gentrification verder uitgewerkt. Allereerst wordt de opkomst van gentrification beschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 verschillende benaderingen van gentrification behandeld, zoals de vraag- en aanbod visies. In paragraaf 2.3 worden de positieve en negatieve kanten van gentrification in een wijk toegelicht. In paragraaf 2.4 wordt vervolgens de verhuisliteratuur besproken. Op basis van deze literatuur wordt er in de bestaande literatuur van gentrification onderzocht wie de gentrifiers zijn en welke woonvoorkeuren zij hebben (paragraaf 2.6-2.7). Met de inzichten uit het theoretisch kader wordt geprobeerd een antwoord te geven op de deelvragen, welke vervolgens worden getoetst in de praktijk.

2.1 Verschillende vormen van gentrification

Gentrification doet zich in vele steden voor. Het begrip wordt al vanaf de jaren zestig gehanteerd. De sociologe Ruth Glass (1964) was de eerste die deze term gebruikte (Ley, 1986; Schaffer en Smith, 1986; Smith en Defilippis, 1999; Smith, 2002). Zij beschreef hiermee het proces dat zich in West End in Londen voltrok, waarbij de nieuwe middenklasse terugkeerde naar de stad en haar intrek deed in arbeiderswijken. In deze wijken kochten en renoveerden zij woningen en werden de oorspronkelijke bewoners verdrongen door de stijgende prijzen van ontroerend goed.

“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.” (Glass, 1964, p18)

De veranderingen in de Londense wijk had tot gevolg dat de bevolkingssamenstelling en het sociale karakter van de wijk veranderde. De wijk waar voorheen de arbeidersklasse woonden bestond nu voornamelijk uit de nieuwe middenklasse.

Het gentrification proces heeft zich in de loop der jaren op veel verschillende plaatsen in de wereld afgespeeld (Lees, 2000; Hamnett 1991). Omdat verschillende actoren in verschillende gebieden betrokken zijn bij het proces, zijn hierdoor er verschillende vormen van gentrification te herkennen (Lees et al., 2008). Gentrification is een complexe term met verschillende definities en beschrijvingen (Beauregard 1986). De term gentrification heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld. In de oorspronkelijke definitie van Glass ging het voornamelijk om de renovatie van bestaande gebouwen in arbeidersbuurten, later ging het ook over vervallen industrieterreinen en achtergestelde buurten (Davidson en Lees, 2005, 2010; Hackworthe en Smith, 2001; Slater, 2006). De verandering van de definitie is mede toe te kennen aan de veranderende rol van de overheid in de loop der jaren van

sociaal-democratisch beleid naar neo-liberaal beleid. Hackworth en Smith herkende 3 golven van gentrification gedurende hun onderzoek naar gentrification (Smith, 1996, Hackworth en Smith, 2001).

- 1) Sporadische vorm van gentrification gecreëerd door individuen
- 2) Gentrification, waarbij de eerste golf nu wordt gesteund door ontwikkelaars
- 3) New-built gentrification, waarbij de overheid gentrification stimuleert in sommige gebieden.

In de volgende paragraaf worden de verschillende golven van gentrification en de verschillende betrokken actoren kort beschreven.

Figuur 2.1 *Overzicht van de verschillende vormen van gentrification*

1e golf 1950-1973	<ul style="list-style-type: none"> - sporadisch - metropole steden - individuen renoveerden oude Victoriaanse woningen - in binnensteden, de woonlocatie van arbeidersklasse verdreven - gerechtvaardigd door de "strijd tegen binnenstedelijke verloederings" - Directe invloed overheid 	2e golf 1978-1988	<ul style="list-style-type: none"> - ook in kleinere non-globale steden - in stadscentrum - geleid door prive ondernemers, met behulp van gunstig overheidsbeleid - indirecte invloed overheid - politieke strijd over ongunstige effecten (displacement) 	3e golf 1992-2000	<ul style="list-style-type: none"> - globaal fenomeen, ook in 2e en 3e wereldsteden - in hele buurten en buiten stadscentrum - grootschalige projecten, geleid door ontwikkelaars - overheid intervenierende rol--> overheids subsidies voor ontwikkelaars - minder weerstand tegen displacement
--------------------------	---	--------------------------	--	--------------------------	--

2.1.1 Eerste en tweede golf van gentrification

De eerste vorm van Gentrification is de vorm zoals Glass (1964) deze beschreef. In de jaren '60 en '70 voltrok zich gentrification op kleine schaal in de arbeiderswijken in de wereldsteden als New York en London (Davidson en Lees, 2005). Enkele individuele bewoners hadden oog voor de bijzondere historische, architectonische kwaliteiten van de woningen in arbeiderswijken en de gunstige ligging dicht bij het centrum (Clay, 1979). In arbeiderswijken waren de huur- en koopwoningen lucratief om in te investeren door een gat tussen de potentiële waarde van de grond en de daadwerkelijke waarde (rent-gap) (Smith, 1986). De bewoners knapten zelf hun woningen op. In de literatuur wordt deze groep individuele bewoners 'de eerste pioniers' genoemd. Deze pioniers worden ook wel de "risk oblivious" genoemd, omdat zij risico durfde te nemen. Deze nieuwe toekomstige bewoners waren de belangrijkste actoren in het proces. De renovatie van de woningen werd als positief gezien voor de wijk (Glass, 1964).

"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" (Smith 1986, p. 18).

Tijdens de tweede golf in de jaren '70 en '80 voltrok het gentrification proces zich in meer steden in Amerika, Europa en Australië. "From Tokyo to Tenerife, Sao Paulo to Puebla, Mexico, Cape Town, to the Caribbean, Shanghai to Seoul" (Smith, 2002, p.439). Dit kan verklaard worden door de opkomst van de

dienstensector, wat leidde tot een verandering in de klassenstructuur. De opkomst van de nieuwe middenklasse ging gepaard met andere voorkeuren (Ley, 1996). Zij zagen ook de mogelijkheden in de wijken en trokken massaal naar de arbeiderswijken (Smith, 1986). De volgers van de pioniers worden ook wel beschreven als de “risk aware”, aangezien zij bedachtzaam waren en minder risico’s durfde te nemen dan de pioniers. Met de komst van deze bevolkingsgroepen transformeerde het karakter van de wijk van een volkswijk naar een wijk met meer aanzien en een andere cultuur (Hamnett, 1991). Door de verandering van de sociale samenstelling was er ook een opkomst van trendy bars en speciaalzaken in de wijk (Doucet, 2009; Beauregard, 1986). Het gentrification proces in de wijk kreeg een bredere definitie (Williams en Smith, 1986). Het gentrification proces zorgde voor sociale-, fysieke-, en economische veranderingen in de wijk, in plaats van alleen de renovatie van woningen (Hamnett, 1984; Holcomb and Beauregard, 1981 in: Sassen 1991; Smith 1986). De positieve toon van gentrification veranderde hierdoor wel enigszins omdat de oorspronkelijke bewoners van de wijk verdreven werden uit de eigen wijk (Davidson en Lees, 2010). Aan de hand van de gentrification literatuur beschreven Davidson en Lees vier kernpunten van gentrification:

(1)The reinvestment of capital, (2) the social upgrading of locale by incoming high-income groups, (3) landscape change, and (4) direct or indirect displacement of low-income groups; and that we do not attach it to a particular landscape or context (Davidson en Lees, 2005, p 1187)

Ondanks deze negatieve ervaringen voor de oorspronkelijke bewoners werd het gentrification proces gestimuleerd. Geleidelijk zagen ook professionele projectontwikkelaars kansen om te investeren in deze woningen en wijken. Ze splitsten woningen op in kleinere appartementen. Bovendien maakten zij woonlocaties rijp voor midden-, en hoge inkomens op plaatsen waar daarvoor geen nieuwbouw of renovatie plaatsvond. Zij creëerden woonlocaties van braakliggende terreinen, oude havengebieden en pakhuizen in de binnenstad. De overheid kreeg een meer indirecte invloed bij het gentrification proces (laissez-faire) en stimuleerde ontwikkelaars door middel van subsidies en rezoning (Hackworth en Smith, 2001).

2.1.2 Derde golf van gentrification (state-led gentrification)

In de jaren '90 was er een keerpunt voor gentrification door een recessie. Projectontwikkelaars durfden niet altijd meer het risico te nemen in achtergestelde wijken. Tegelijkertijd hadden overheden te maken met verloedering van wijken. Zij zagen gentrification als positief proces voor de wijk en als de oplossing om een sociale statusverandering in een wijk te bewerkstelligen (Davidson en Lees, 2005). Door middel van beleidsmaatregelen wilden overheden een evenwichtige balans creëren, een concentratie van lage inkomensgroepen tegengaan en kapitaalkrachtige inkomensgroepen aantrekken (Lees, 2008, Uitermark, 2007). State-led gentrification wordt gebruikt door overheden om concentratie van lage inkomensgroepen tegen te gaan

Het gevolg van deze beleidsmaatregelen was dat overheden de katalysator werden voor het gentrification proces, door overheidsgestuurde maatregelen met ingrepen in de woningvoorraad Slater, 2004). Dit wordt ‘state-led gentrification’ of ‘new built gentrification’ genoemd. Met deze state-led interventies stonden overheden garant voor de te nemen risico’s (Hackworth and Smith 2001). Door het garant staan voor de risico’s waren projectontwikkelaars wel bereid te investeren in de achtergestelde

wijken. Bovendien werden nu ook pogingen ondernomen om wijken aan de rand van steden te gentrificeren. De vergroting van de ruimtelijke focus betekende ook een vergroot risico. Het handelen van de overheid verschoof langzaam van een *managerial state* naar een *entrepreneurial state* (Harvey, 1989).

Oude en slecht onderhouden gebouwen werden niet door individuele gentrifiers opgeknapt, maar werden door projectontwikkelaars of woningcorporaties grootschalig opgeknapt (Slater, 2004). Investerings van ontwikkelaars resulteerden in grootschalige en commerciële appartementen complexen en veranderde in een “prime piece of real estate” (Davidson en Lees, 2005, p.1175). Gentrification ontstond hierdoor niet op basis van een renovatie van individuen, maar door geplande ingrepen van de overheid in de woningvoorraad. Hierdoor werden nieuwe onbereikbare gebieden getransformeerd worden tot nieuwe kansrijke stedelijke leefgebieden. Deze nieuwe vorm van gentrification creert ook een nieuw type gentrifiers (Hackworth en Smith, 2001). Deze nieuwe groep gentrifiers wordt ook wel ‘new-built gentrifiers’ genoemd. Zij kopen een woning van projectontwikkelaars als een product die past bij hun life-style (Bridge, 2001, Slater, 2004; Davidson en Lees, 2005, p.1170; Lees, 2008). De woning in de wijk is een kant-en-klaar product gecreerd door projectontwikkelaars. De nieuwe investeringsmogelijkheden zijn hiermee niet door investeringen van de gentrifier zelf in achterstandswijken gecreëerd, maar door overheden en projectontwikkelaars. In het onderstaande citaat beschrijft Lees (2008) het verschil tussen gentrification en state-led gentrification en de rol veranderde rol van de pioniers:

“The case against new-build developments in central cities being characterized as gentrification includes the argument that this is not a process involving the loving restoration of old housing by gentrifiers rich in social and cultural capital and, as with pioneer gentrifiers, poor in economic capital. Rather, the developer produces a product and lifestyle to be bought by those with sufficient economic capital to afford these new developments” (Lees, 2008, p. 141).

2.1.3 Definitie uitbreiding

De uitbreiding van de oorspronkelijke definitie van Glass (1964) wordt in verschillende artikelen bediscussieerd (Smith en Butler 2007; Bourdin, 2008; Hamnett en Whitelegg's 2007). Boddy (2007) beschreef in zijn artikel de effecten van de stedelijke heropleving in de UK. Hij schreef “the term gentrification should not be extended to embrace such forms of development”, since this “stretches it beyond the point at which it retains utility or meaning” (Boddy, 2007, p86). Hij stelt dat geen sprake is van spontane herontwikkeling op basis van investeringen en renovatie van individuen, maar op basis van overheidbeleid. Gentrifiers zijn dus niet de actoren die het proces in gang zetten, maar overheden (Davidson en Lees, 2005; Lees, 2008; Boddy en Lambert, 2007). De gentrifiers maken daarmee geen onderdeel uit van het gentrification proces, zoals bij de oorspronkelijke vorm van gentrification aldus Boddy (2007). Voorstanders stellen dat state-led gentrification net als bij de oorspronkelijke gedachte van gentrification, voldoet aan de 4 eerder genoemde kernpunten van gentrification (Davidson en Lees, 2005). Zij stellen dat er wel degelijk een herinvestering van kapitaal plaatsvindt. Het gaat hier niet zozeer om het opknappen van woningen door gentrifiers, maar om sloop van goedkope woningen en nieuwbouw van duurdere woningen als gevolg van overheidsplannen (Cameron, 2003). Ook bij state-led

gentrification wordt dus fysieke opwaardering in de wijk nagestreefd (Lees, 2008). Binnen beide benaderingen treedt dus een verandering van de omgeving op, waardoor de wijk aantrekkelijker wordt (Lees, 2000; Rérat, 2012). Aan de hand van onderzoek in Bristol beargumenteren Boddy en Lambert (2002) dat new-built development niet als gentrification gezien kan worden omdat er geen sprake is van klassentransformatie. Lees (2008) beargumenteert dat het aantrekken van hoge-, en middenklasse en kapitaal naar braakliggende terreinen, misschien geen sprake is van direct displacement, maar van indirecte klassentransformatie (Davidson en Lees, 2005). Bovendien kan de verwijdering van woningen voor de lage inkomensklasse ook leiden tot een verdrijving van de oorspronkelijke bewoners in de wijk (Slater, 2004). De onderstaande tabel geeft een overzicht van de argumenten voor en tegen State-led gentrification als vorm van gentrification. Smith en Butler (2007, p. 7) concluderen over gentrification “there may be disagreements over what might or might not be included, but the concept itself is now part of the academic lexicon”. De definitie die in deze thesis aangehouden zal worden is “gentrification is an upward transformation and the creation of affluent space” (Doucet, 2009, p. 300).

Figuur 2.2 Voor- en tegenargumenten van state-led gentrification als vorm van gentrification

Argumenten voor	Argumenten tegen
<ul style="list-style-type: none"> • Fysieke opwaardering • Verandering van het karakter van de wijk • Komst van de nieuwe middenklasse • Verdrijving van de lage middenklassen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen renovatie van woningen door individuele gentrifiers maar door overheden of projectontwikkelaars • Overheid bepaalt met beleid voor ingrepen in woningvoorraad • Aanwezigheid rent-gap geen noodzakelijke voorwaarde • Niet spontaan ontstaan vanuit de behoefte van gentrifiers om te wonen in de wijken

Het gentrificationproces heeft zich in de loop der jaren op veel verschillende plaatsen en tijden in de wereld afgespeeld (Lees, 2000, Hamnett 1991, Zukin, 1987). Door verschillende nationale en lokale contexten neemt gentrification verschillende vormen aan en zijn verschillende actoren betrokken bij het proces (Butler, 2007; Lees, 2000; Ley, 1996). Lees (2000, 2008) stelt dat gentrification niet een universeel proces is: “Gentrification is not the same everywhere”. Hij bepleit voor een *geography of gentrification* waarbij rekening dient gehouden te worden met verschillende contexten en verschillen tussen grote en kleine steden Het gentrificationproces zoals het in Nederland plaatsvindt, wordt in Hoofdstuk 3 behandeld. In de volgende paragraaf worden de oorzaken van gentrification uitgelegd.

2.2 Verklaringen voor het gentrification proces

Waarom vindt gentrification in sommige buurten wel plaats en in sommige buurten niet? In de literatuur is er veel geschreven over hoe het proces van gentrification precies in elkaar zit. Ieder proces start met een oorzaak en leidt tot een gevolg. In de gentrification literatuur wordt de oorzaak geduid met behulp van de benadering van vraag en aanbod (Smith, 1996, Ley, 1996). In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe een aantal factoren betreffende de vraag- en aanbodzijde het proces van gentrification beïnvloeden.

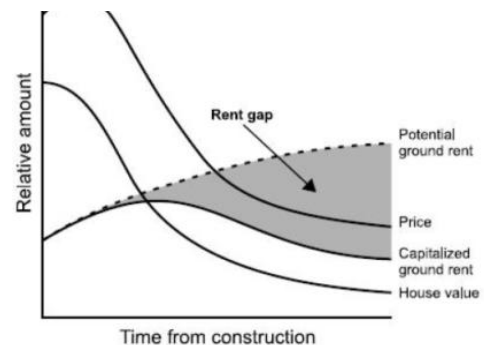
2.2.1. Aanbodzijde

In het artikel *de urban frontier* schrijft Smith over de oorzaken van het ontstaan van gentrification in de aanbodzijde (Smith, 1979, 1987, 1992, 1996). In zijn artikel *The new Urban frontier* (1996) schrijft Smith over de onevenredige prijs ontwikkeling van de ruimte in steden. Volgens hem leidt de uitstroom van bewoners naar de suburbane gebieden tot een kapitaalstroom uit de stad (Smith, 1979). Door een gebrek aan investeringen in de stad daalt de waardeontwikkeling van woningen in de stad. Op het moment dat het gat, ook wel rent-gap genoemd, tussen de potentiële waarde van land en de daadwerkelijke waarde groot genoeg is, wordt het aantrekkelijk om te investeren in deze gebieden. Hierdoor stroomt kapitaal weer naar de steden, wat resulteert in de herontwikkeling van de stad. Hij verklaarde hiermee het belang van “movement of capital rather than people” (1979). Ook in Nederland was er sprake van suburbanisatie in de jaren '60. Met het vrijkomen van woningen in de stad was hierdoor ook gentrification mogelijk in Nederland. Vanuit wetenschappelijke kringen kwam er kritiek op de benadering van Smith. Het onderzoek van Munt (1987) in Battersea vormde de basis van de kritiek op Smiths stelling dat “*individuals respond passively to capital movements*” (Munt, 1987, p.1177).

2.2.2 Vraagzijde

Critici stelden dat gentrification niet plaats kon vinden zonder een groep “gentrifiers”, die de voorkeur gaf aan het wonen in de stad. Ley (1980,1986, 1994, 1996) geeft kritiek op Smith omdat hij geen aandacht heeft voor de vraagzijde. Ley was van mening dat een beter begrip van de kenmerken van de gentrifiers belangrijk waren om gentrification te begrijpen. Door economische, politieke en culturele veranderingen is er een nieuwe groep ontstaan in de samenleving, de nieuwe middenklasse (Ley, 1980, Hamnett, 1991). Zij waren werkzaam in de dienstensector in de stad en hadden een hoog inkomen. Zij hadden een andere levenswijze, met andere voorkeuren en consumptiepatronen (Ley, 2003; Schaffer en Smith, 1986; Zukin, 1987). De voorkeuren van deze groep waren afwijkend van de massa. Door deze veranderingen trad er ook een verschuiving op in de woonvoorkeuren, want deze groep wilde dichterbij de stad werken en wonen om meer vrije tijd over te houden (Munt, 1987). Ley (1996) beschreef dat

Figuur 2.3 Schematische ontwikkeling van de rent-gap.



Bron: Smith, 1996

gentrifiers het aantrekkelijk vonden om te wonen in de stad omdat een aantal woonwensen in de suburbs niet kunnen worden vervuld. De nieuwe middenklasse ging daarom wonen in gebieden, waar voorheen de arbeidersklasse woonde (Hamnett, 1991). Zij gaven de voorkeur aan slecht onderhouden, kleine arbeiderswoningen dicht bij het stadscentrum. Deze groep zorgt voor een transformatie in de buurt, oftewel zij zijn de gentrifiers. De voorkeuren van de gentrifiers, en daarmee de vraag naar wonen in de stad zijn volgens Ley de oorzaak van gentrification.

2.2.3 Verening van vraag en aanbodzijde in de literatuur

Beide theorieën over de aanbod- en vraagzijde voor het ontstaan van gentrification lijken tegenovergesteld aan elkaar. Hamnett (1991, p. 284) geeft aan dat dit eigenlijk als “partial abstractions from the totality of the phenomenon” beschouwd moeten worden. Het proces kan niet volledig worden uitgelegd door alleen economie of alleen cultuur (Schaffer en Smith, 1986). Hamnett combineert in zijn artikel de verklaringen van Ley en Smith (Hamnett, 1991).

Hamnett heeft 4 factoren beschreven die in belangrijke mate bepalen wanneer gentrification plaats vindt:

- Aanwezigheid van gebieden voor gentrification (rent-gap),
- Aanwezigheid van potentiële gentrifiers,
- Aantrekkelijke omgeving, ligging dicht bij de stad,
- Culturele voorkeur voor leven in de stad.

Hij suggereert dat de verandering in de bevolkingssamenstelling (type bewoners) van een gebied, evenals de verandering in woningvoorraad (eigendomsverhouding, type woning en prijs) belangrijk zijn bij de verklaring voor gentrification. Volgens Lees zijn beide benaderingen “twee kanten van dezelfde medaille” (Lees, 1994, p 144). Zo worden twee uiteenlopende benaderingen verenigd en kunnen ze helpen bij een verklaring wanneer, waar en door wie gentrification optreedt. Zoals in de inleiding beschreven heeft Hamnett vier voorwaarden opgesteld waarop gentrification ontstaat, deze worden in de volgende subparagrafen verder toegelicht.

1) Aanwezigheid van gebieden voor gentrification (rent-gap)

Aldus Smith (1996) zou een rent-gap een toestroom van kapitaal naar de wijk kunnen trekken, waarbij woningen worden gerenoveerd en vernieuwd. De herbelegging van kapitaal zou een verandering in de woningvoorraad betekenen en de fysieke uitstraling van de wijk kunnen veranderen. In de jaren '60 waren de arbeiderswijken nabij het stadscentrum de lucratieve plekken om te investeren. Een aanbod van goedkope woningen in een wijk is dus een indicator waar potentieel gentrification kan starten (Hamnett, 2003). Ook een aanbod van koopwoningen met een slechte onderhoudsstaat is een indicator, doordat het lucratief wordt om meerwaarde te creëren.

2) Aanwezigheid van potentiële gentrifiers

De komst van gentrifiers in een wijk kan een indicator zijn dat het gentrification proces zal optreden in een wijk. Deze voorwaarde sluit aan bij de visie van David Ley over de nieuwe middenklasse. Hij beschrijft dat gentrifiers de belangrijkste actoren zijn in een gentrification proces. In zijn studie naar

gentrification in Canada (1996) ontdekte hij een relatie tussen de aanwezigheid van kunstenaars en creatievelingen en de opkomst van gentrification. Aldus Ley:

“The relationship between artists and gentrification is not inevitable but it is frequent (...). In the four largest Canadian cities, the presence of artists in a census tract has been one of the strongest statistical predictors of subsequent gentrification in that tract” (2003, p2540)

Dit geldt eveneens voor de nieuwe middenklasse. Zoals eerder vermeld kreeg de nieuwe middenklasse andere voorkeuren. Dit uitte zich ook in een verandering van de woonvoorkeuren van gentrifiers, waarbij de stad aantrekkelijker werd als woonlocatie, dan de suburbane gebieden (Hamnett, 1991, Caufield, 1989). Een indicator van gentrification is dus wanneer vervanging van de arbeidersklasse door de nieuwe middenklasse plaatsvindt.

Smith (1996) sprak in eerste instantie in zijn verklaringen van gentrification niet over gentrifiers. Maar hij stelde zijn mening bij. Hij gaf aan dat naast de gentrifiers ook private ondernemingen of publieke instanties in staat waren delen van wijken renoveren of woningen te verkopen. Ook banken en overheden waren in staat om veranderingen in wijken in gang te zetten door kapitaal toe te voegen of toestemmingen te geven voor verbouwingen. De individuele gentrifiers gelden dus niet als enige agent die een transformatie in een wijk in gang kan zetten, zoals Ley beweerde. Neil Smith zei:

“we come back to the relationship between production and consumption, for the empirical evidence suggests that as often as not, the process is initiated not by the exercise of those individual consumer preferences much beloved of neoclassical economists, but by some form of collective social action at the neighbourhood level” (Smith, 1996, p 68).

3) Aantrekkelijke omgeving, ligging dicht bij de stad

De dienstensector was voornamelijk gevestigd in de steden waardoor de nieuwe middenklasse de voorkeur had om te wonen in steden dichtbij hun werk (Jager, 1986; Warde, 1991; Ley, 1996; Hamnett, 2003). Zoals hierboven beschreven hadden de gentrifiers specifieke voorkeuren, zeker wat betreft hun woonomgeving. Dit uitte zich ook in de keuze voor buurten met een historische waarde of wijken met een specifiek karakter. De aantrekkelijkheid van een omgeving kan worden bepaald aan de hand van 14 factoren zoals sociale en culturele diversiteit, bijzondere woningen, nabijheid van de stad, besteding van vrije tijd en werkgelegenheid aldus Ley (Ley, 1986).

4) Culturele voorkeur voor leven in de stad

Volgens Zukin (1987) zorgden demografische en culturele veranderingen ook voor veranderingen van de consumentenvoorkeuren. De culturele verandering heeft te maken met verandering in huishoudstructuren en de stijging van het aantal dubbele inkomens en alleenstaanden (Karsten, 2006; Hamnett, 2003). Hierdoor ontstonden andere behoeften. Zukin schrijft:

“their generally high educational and occupational status were structured by – and in turn expressed – a distinctive habitus, a class culture and milieu in Bourdieu’s sense. Thus, gentrification may be described as a process of spatial and social differentiation” (Zukin, 1987, p. 131).

De voorkeur om te wonen in de stad is een uiting van de klasse waar men zich toe beschouwde. Dit leidt tot *“altered consumption patterns and preferences, leading to a heightened pattern for housing”* (Schaffer and Smith, 1986). Dit uitte zich ook in de waarde die werd gehecht aan monumentaal erfgoed en niet-gestandaardiseerde producten (Ley, 1980, 1986, 1994, 1996). De bewoners gaven de voorkeur aan authentieke en oude gebouwen om in te wonen. Deze voorkeuren komen overeen met de resultaten van het onderzoek van Bridge in 2001. Hij ontdekte eveneens dat de nieuwe middenklasse de wens had om zich af te zetten van de massa. Ze deden dit door een culturele strategie van “goede smaak” aan te houden, omdat ze over onvoldoende economisch kapitaal beschikten. De stad was de perfecte plaats om dit te uiten. De verandering in de vraagzijde zorgde dus voor een voorkeur voor leven in de stad (Bridge, 2001).

In deze paragraaf zijn de oorzaken van gentrification uit de literatuur toegelicht. Met deze vier voorwaarden zijn de eerste verschijnselen van gentrification te herkennen, aldus Hamnett (1991). In de volgende tabel zijn de kenmerken in het kort weergegeven.

2.3 Kenmerken van de gentrifiers

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat een belangrijk factor de aanwezigheid van potentiële gentrifiers is om het gentrification proces in gang te zetten (Smith, 1996; Ley, 1996; Hamnett, 2003). Het is daarom interessant om te begrijpen wie deze gentrifiers zijn (Beauregard, 1986). Verschillende onderzoekers hebben geprobeerd het gedrag te verklaren van de gentrifiers (Caufield, 1994; Bridge, 2001, 2003; Butler en Robson, 2003; Hamnett, 2003; Karsten, 2003; Ley, 1996). De literatuur onderscheidt drie verschillende initiators, namelijk de individuen (de nieuwe middenklasse), de overheid en niet-overheidsinstanties. Al deze initiators trekken andere gentrifiers aan. Dit onderzoek richt zich op de bewoners die besluiten om in een potentiële gentrification wijk te gaan wonen.

2.3.1 De nieuwe middenklasse

Om te beantwoorden wie de gentrifiers zijn worden verschillende benaderingen gegeven, maar er bestaat geen uniforme beschrijving. In de theorie spreekt men over de nieuwe middenklasse zoals beschreven door Ley. De nieuwe middenklasse kwam tot stand door de verandering van een samenleving werkzaam in de industrie naar dienstensector. Hierdoor ontstond een nieuwe beroepssector, waarbij mensen werkten als professionals, managers en technische werknemers bij financiële, creatieve en commerciële bedrijven, welke gevestigd waren in steden (Smith, 1986, Hamnett, 2003, Munt, 1987). Deze groep was tussen de 25-35 jaar oud, blank, hoog opgeleid en bestond voornamelijk uit tweeverdieners (Berry, 1985). De nieuwe middenklasse was meer gericht op carrièremogelijkheden en was nog nauwelijks bezig met het stichten van een gezin (Ley, 1986, Bridge, 2003, Bondi, 1991, Warde, 1991, Butler en Hamnett 1994). Deze ontwikkeling is mede ontstaan door de veranderende positie van de vrouw door *“different structures of patriarchy”* (Bondi, 1991, p. 196). De nieuwe middenklasse wenste wonen en werken in de stad te combineren, als oplossing voor het vele reizen en het verlies van vrije tijd (Butler en Hamnett, 1994, Karsten, 2003). Zij verkozen hiermee het wonen in de stad boven het wonen in de suburbane gebieden (Caufield, 1989; Munt, 1987). De voorkeur voor het stedelijke leven had te maken met de leefstijlen van gentrifiers (Bridge, 2007; Butler en

Robson, 2003). Bovendien beschikten zij over meer inkomen waardoor een ander uitgavenpatroon ontstond (Ley, 2003, Zukin, 1987). De nieuwe middenklasse hechtte meer waarde aan culturele en beroepsmogelijkheden van de stad. Ley (1980) constateerde dat zij getrokken werden door de kosmopolitische en tolerante mogelijkheden van de stad (Ley, 1980, 1986, Butler en Robson, 2003, Caufield, 1989). Butler en Hamnett (1994) interviewde de nieuwe middenklasse in de wijk Hackney in Oost Londen en ontdekte dat zij voornamelijk kozen om in de stad te gaan wonen, omdat ze wilde wonen met “people-like us” (Butler en Hamnett 1994). De nieuwe waarden van deze groep zorgde voor nieuwe voorkeuren, welke afwijkend waren van de massa (Ley, 1996). Volgens Ley (1996) waren dit de motieven voor de nieuwe middenklasse om zich te vestigen in de stad. Dit resulteerde in de aankoop van woningen door de nieuwe middenklasse in de binnenstad, waar voorheen de arbeidersklasse domineerde (Schaffer and Smith, 1986; Ley, 1996). In het onderstaande citaat beschrijft Zukin de nieuwe middenklasse gentrifiers:

Gentrifiers are different from other middle class people. Their collective residential choices, the amenities that clustered around them, their generally high educational and occupational status are structured by – and in turn expressed- a distinctive habitus, a class culture and milieu (Zukin, 1987, p. 131)

2.3.2 Verschillende type gentrifiers

Webber (2007) ontdekte in zijn onderzoek verschillen tussen gentrifiers in verschillende contexten. Volgens Smith en Butler, (2007) is dit een bruikbare opening voor toekomstig onderzoek naar gentrification. De aanwezigheid van verschillende, type gentrifiers in een gentrification proces is door enkele onderzoekers al aangehaald (Hamnett, 2003; Cameron en Coaffee, 2005; Ley, 1996, 2003). In dit onderzoek zal daar voor Nederland een start mee worden gemaakt. Hieronder worden eerst de verschillende cyclussen binnen een gentrification proces beschreven.

Zoals in het vorige hoofdstuk al vermeld is gentrification een dynamisch proces. De sociale samenstelling aan het einde van gentrification in de wijk is heel anders dan in het begin. Hierdoor verandert tijdens het verloop van het gentrification proces ook het profiel van de gentrifiers. Hamnett (2003) stelt dat de drie golven van gentrification invloed hebben op het type gentrifiers. Zoals in het inleidend hoofdstuk al beschreven besteedde Gale (1979) aan 3 type gentrifiers; de risk oblivious, risk prone en risk averse. In de eerste golf betrekken kunstenaars en artiesten de verwaarloosde woningen met een lage huur. Zij creëren in deze buurten veelbelovende locaties en worden dan ook gezien als de pioniers (Ley, 2003, 1996). Hun life-style is een aantrekkingsfactor voor anderen zoals studenten en yuppen (ook wel de nieuwe middenklasse). Deze groep, de risk prone, worden daarnaast aangetrokken door het culturele en architectonische karakter van een wijk. In de derde golf verandert het profiel van de gentrifiers. Huishoudens met een hoog inkomen kopen ready-made gentrified appartementen als producten van ontwikkelaars (Smith, 1979). Zij investeren niet meer zelf, maar projectontwikkelaars hebben dit voor hen gedaan. Zij worden ook wel de risk-averse gentrifiers genoemd.

Cameron en Coafee (2005) beschrijven in hun werk een cyclus van verschillende gentrifiers. In de eerste fase van gentrification in een wijk worden gentrifiers met een hoog cultureel kapitaal en een laag economisch kapitaal aangetrokken. Kunstenaars in de wijk worden daarom vaak gezien als eerste statistische voorspeller van gentrification in een wijk (Ley, 1991). Op het moment dat de leefbaarheid in

de wijk positief wordt gewaardeerd, durven ook andere groepen, met meer economisch kapitaal in de wijk zich te vestigen. In het begin van het proces worden kunstenaar oververtegenwoordigd in de wijk met daarbij een klein aandeel professionals uit de sociale wetenschappen en het onderwijs (Ley, 1991, p. 2540). Uiteindelijk volgen administratieve medewerkers, natuurwetenschappers, advocaten en artsen en is er een mix van al deze beroepen aanwezig in de gentrification wijken. In het proces treedt een verandering in beroepen op, welke steeds meer inkomen te besteden hebben.

Ley (2003) beschrijft in zijn paper *Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification* de cohort van professionals die in de wijk toetreden. Bourdieu 's theoretisch raamwerk ligt daar aan ten grondslag. Bourdieu (1984; 1993) beschreef de relatie tussen economisch, sociaal en cultureel kapitaal in de binnenstad. Hij stelde dat het handelen van mensen en hun waardeoriëntaties werden bepaald door drie soorten kapitaal.

- Economisch kapitaal: inkomen, vermogen en arbeidspositie
- cultureel kapitaal: kennis door opleidingen opvoeding
- sociaal kapitaal: sociaal milieu (gedeelde normen en waarden), netwerk, onderling vertrouwen

Niet alleen economisch kapitaal bepaalde de klassenpositie van mensen maar de combinatie van deze drie soorten kapitaal. De komst van de kunstenaars lijkt gentrification te veroorzaken, maar dat blijkt dus misplaatst, stelt Hamnett (1991). Naast de kunstenaars met een hoog cultureel kapitaal en laag economisch kapitaal zorgt de komst van professionals voor een hoog economisch kapitaal en een laag cultureel kapitaal voor gentrification. Het samenspel tussen economisch en cultureel kapitaal is belangrijk om gentrification te produceren aldus Hamnett (1991). Gesteund door de theorieën van Bourdieu, concludeerde Ley (2002, p. 16) *"it is the societal valorisation of the cultural competencies of the artist that brings followers richer in economic capital"*.

2.3.2 Pioniers en followers

Ley (1996) maakt een onderscheid tussen slechts twee type gentrifiers; de pioniers en de followers. Deze verdeling zal ook in de rest van onderzoek worden aangehouden. Pioniers waren kunstenaars, studenten en homoseksuelen en waren op zoek naar een plek om hun life-style uit te drukken (Gale, 1979; Karsten, 2003). Bovendien waren ze op zoek naar een goedkope woning, omdat ze weinig economische kapitaal bezaten. Beauregard (1986 in: Smith en Williams, 1986, p. 35) beschreef de pioniers als *"risking themselves and their savings to turn a deteriorated and undesirable neighborhood into a good place for living"*. De followers worden vaak beschreven als de nieuwe middenklasse of yuppen. Zij zien het wonen in een gentrification wijk meer als een investering. Overigens beschikken zij ook over meer economisch kapitaal, dan de pioniers. Door verschillen in inkomensniveau en life-style bestaat er een groot verschil in type gentrifiers. Ley (1996) onderscheidde een aantal subgroepen binnen de pioniers en followers. Hieronder zullen de subgroepen één voor één worden behandeld.

2.3.2.1 Hippies

In de jaren '60 en '70 liepen veel steden langzaam leeg. Gezinnen trokken naar de grote woningen met tuin in de suburbane gebieden. Hippies verzetten zich tegen deze massale volksverhuizing naar de

suburbane gebieden. Zij creëerden een tegencultuur tegen de onpersoonlijke massaproductie en cultuur (Ley, 1996).

“The suburbs are too standardized, too homogenous, too bland, too conformist, too hierarchical, too conservative, too patriarchal, too straight” (Ley, 1996, p. 206).

Ze wilde hun (toekomstige) kinderen niet oplaten groeien in de suburbs, omdat daar alleen maar gelijkgestemden woonden. Kinderen zou kennis moeten maken met de echte wereld waarin een verscheidenheid aan stemmen en culturen, welke aanwezig waren in de stad (Ley, 1996, p. 208). Zij vonden bovendien dat de unieke identiteit van de stad werd vergeten. Ze wilden de stad voelen en beleven.

Dit resulteerde in een invasie van hippies richting de stad. Zij vormden samen bijvoorbeeld een jongerenbuurt in Yorkville, New York (Ley, 1996, p. 183). De life-style van deze hippies bestond uit het verzetten tegen de gestandaardiseerde producten en leven en het creëren van een eigen identiteit. Zij gaven de voorkeur aan gerecyclede en tweedehandse producten en waren op zoek naar authentieke organische producten (Ley, 1996, p. 183). De wijk kreeg hierdoor een hele nieuwe uitstraling met bewoners lopend in expressieve kleding en de aanwezigheid van gezondheidswinkels en culturele festiviteiten (Ley, 1996, p. 204). Volgens Ley was gentrification een tegencultuur, waar *“hippies became yuppies”* (Ley, 1996, p.201) en op zoek waren naar binnenstedelijke ruimte als een expressie tegen de heersende ideologie van de jaren '50-'60 (Ley, 1980; Slater, 2004).

2.3.2.2 Kunstenaars

Een andere subgroep welke veel aandacht krijgt als de eerste pioniers van gentrification wijken zijn de kunstenaars. Kunstenaars verzetten zich eveneens tegen de massaproductie, de standaardisatie en de “gewone” manier van dagelijks leven. Zij hadden een voorkeur voor individuele, authentieke binnenstad ten opzichte van het algemene karakter van suburbs. Bovendien waren de kunstenaars op zoek naar goedkope woon/werk ruimte door hun lage en instabiele inkomen. Zij toonden daarom interesse in de wijken met lage status, sociaal divers, tolerant en dicht bij het centrum (Ley, 1988; 1996; Whyly en Hammel, 1999). Dit was de reden dat kunstenaars naar de wijk Greenwich Village trokken, die als een van de eerste gentrification wijken wordt beschreven (Ley, 1996).

Volgens Ley hebben kunstenaars een belangrijke sociale rol in een wijk, omdat zij in staat zijn een gebied nieuwe culturele waarde te geven, waardoor het met andere ogen wordt bekeken. Ley beschrijft de rol van kunstenaars als agents om het proces van gentrification te stimuleren. Hij deed onderzoek in vier Canadese steden en ontdekte dat kunstenaars een sterke statistische voorspeller van een vorm van gentrification kunnen zijn (Ley, 1996; Gale, 1979). Zij zijn in staat om de buurt *“from alternative and affordable to prestigious and profitable”* te maken (Smith en Graves, 2005, p. 403). Zukin beschrijft kunstenaars als culturele intermediairs in haar artikel Loft living (1982). Zij stelt ook dat kunstenaars belangrijk zijn geweest bij de transformatie in SoHo, New York. In deze wijk in Lower Manhattan stonden oorspronkelijk veel kledingfabrieken, die met de komst van de kunstenaars een andere bestemming kregen. De ruimtes werden gebruikt voor culturele faciliteiten, podia en werkplekken voor kunstenaars. De komst van de kunstenaars leidde tot de komst van zakelijke elementen in de wijk. Deze herinvestering zorgde ook voor de aantrekkingskracht naar de wijk van schrijvers, fotografen en andere

beroepen uit de creatieve sector (Ley, 199, p. 190) Bovendien was de jonge middenklasse gecharmeerd van deze levendige culturele wijk en trokken in de lofts (Zukin, 1982). Later volgde de vastgoedwereld omdat zij potentiële winst zagen in de wijk. Dit zorgde voor de opdrijving van de (huur)prijzen van de woningen waardoor kunstenaars en galerieën uiteindelijk werden verdreven. De kunstenaars hadden het vermogen om een omslag te maken en het imago te veranderen. Er is veel geschreven over de rol van kunstenaars als initiator of faciliteerder van gentrification (Zukin 1982; Smith 1996; Podmore, 1998; Ley 2002).

2.3.2.3 Studenten

Smith en Holt (2007) ontdekten een relatie tussen studenten en gentrification. Smith and Holt probeerden te onderzoeken hoe studentenbuurten konden worden gekoppeld aan nieuwe vormen van gentrification, zoals die door jonge professionals en pas afgestudeerden. In 1996 beschreef Ley al de link tussen gentrification en studenten. In 2009 ontdekte Munro een zwak verband tussen woonlocatie van studenten en achtergestelde gebieden, de onderkant van de huizenmarkt. Het proces dat studenten in gang zetten wordt ook wel studentification genoemd. Dit is een proces:

“Whereby an expanding population of students cause significant changes to local areas. The impacts are argued to be widespread and potentially both positive and negative, encompassing social, cultural, physical and economic change” (Munro, 2009, p. 1807).

De komst van de studenten zorgde voor de vorming van een levendige en culturele identiteit in de stad (Munro, 2009). Ook commerciële activiteiten richten zich op de komst van de studenten zoals met het vestigen van winkels, cafés en terrassen. De zakelijke elementen worden bovendien uitgebreid met bedrijven door de aanwezigheid van een kennissector in het gebied (Florida, 2002). Deze economische verandering zorgt dat een gebied ook aantrekkelijk zal worden voor andere groepen om zich te vestigen. Bovendien is de kans op gentrification groot in de wijken waar veel studenten wonen, omdat zij de toekomstige gentrifiers kunnen zijn. Na het afstuderen gaan ze op zoek naar nieuwe woonruimte en ze zijn al bekend met het gebied. Het is hierdoor mogelijk dat zij in de wijk blijven wonen omdat ze tevreden zijn, of bij gebrek aan beter

In de gentrification literatuur worden studenten beschouwd als pioniers. Studenten vestigen zich in steden waar universiteiten zijn gevestigd. In Cambridge en Oxford zijn bijvoorbeeld 1 op de 6 bewoners student (Duke en Williams, 2009). Ze zochten naar kamers waarvan de huur laag lag, door de beperkte financiële middelen. De reden dat studenten dat studenten in de stad gingen wonen was niet alleen functionele geschiktheid, maar ook een statement van culturele identiteit (Ley, 1996). Zij keerden zich af tegen de huidige samenleving; het leven in de suburbs en vanwege patriarchale argumenten. Ze wilden weg van de plastic omgeving en gingen op zoek naar authentieke plekken in de stad.

2.3.2.4 Homoseksuelen

Ley (1996) noemt in zijn boek nog enkele groepen welke een koerswijziging in de wijk kunnen stimuleren, zoals alleenstaande moeders, de transnationale elite en homo's. Er zal nog kort ingegaan worden op de subgroep homo's. Homo's worden ookwel “the harbingers of redevelopment and gentrification in distressed urban neighborhoods” genoemd (Florida en Gates, 2001, p131). In San

Fransico zorgde de komst van homoseksuele mannen in de wijk Castro, voor een vorming van een gay community (Castells, 1983). Deze groep was op zoek naar een plek waar ze hun seksuele voorkeur en life-style konden uitdrukken, zonder dat ze zich bedreigd of onveilig hoefden te voelen. Ze verkozen de stad boven de “sexual policed” suburbane gebieden. Met de komst van homo’s vestigde zich ook steeds meer instituties die dienden voor de gay people. De clustering van deze instituties maakte de wijk aantrekkelijk voor andere homostellen. Dit resulteerde uiteindelijk in de vraag naar woningen in de wijk en de stijging van woningprijzen.

Kortom, de pioniers hadden voornamelijk een hernieuwde belangstelling voor de stad, vanwege de culturele- en historische waarde die het gebied bezat. Dit motief komt overeen met de life-style van de pioniers. Uit het volgende hoofdstuk zal blijken dat de followers voornamelijk uit praktische overwegingen in de stad gingen wonen.

2.3.3 Followers

De groep die volgt naar de eerste opwaardering van de wijk zijn de followers. De bekendste groep followers zijn de nieuwe middenklasse. Gentrification wordt vaak verklaard door de verandering van het economische systeem naar een dienstensector. Dit leidde tot nieuwe groepen in de samenleving. De bekendste is de nieuwe middenklasse, zoals in de inleiding van deze paragraaf al vermeld. Zij hadden een andere life-style, wat resulteerde in andere behoeften en voorkeuren. Dit resulteerde ook in andere woonvoorkeuren. Hieronder zullen kort de andere groepen worden beschreven.

2.3.3.1 Young Urban Professionals

De bekendste omschrijving van gentrifiers zijn de yuppen, (Young Urban Professionals) of de Dinkies (Double Income no Kids). De beschrijving van deze groep komt grotendeels overeen met de nieuwe middenklasse. Het zijn veelal jonge welvarende, professionals, met een hoge opleiding, werkend in de dienstensector. Ze zijn vaak carrière gericht (Robson en Butler, 2001). Ze zijn alleenstaand of een koppel zonder kinderen dubbele inkomen. Ze zijn vaak jonger dan 35 jaar en in de pre-gezinsfase. Ze hebben een voorkeur voor het wonen in nabij het stadscentrum en genieten van de culturele activiteiten die steden te bieden hebben (Zukin, 1987). Hierbij hoort ook het uitgaan in trendy bars, restaurant en het kopen van producten in bijzondere winkeltjes. Ze consumeren volgens een life-style die bij hun past. Ze hebben bovendien nauwelijks te maken met (financiële) beperkingen (Smith and Williams, 1986, p.36). Hierdoor hebben zij een grote keuzemogelijkheden voor woonlocaties (Warde, 1991).

2.3.3.2 Young Urban Parents

Maar er zijn ook andere groepen te onderscheiden, zo omschrijft Karsten (2003) Yuppen (Young Urban Parents). Dit zijn jonge stedelijke gezinnen die kiezen voor het combineren van carrière maken en het opvoeden van kinderen in de stad (Butler, 1997, Karsten, 2003). Karsten (2003) ontdekte een stijging van het aantal hoogopgeleide ouders met kinderen in steden wonen. Het balanceren tussen werk, sociaal leven, familie leven is voor veel gezinnen belangrijk cruciaal en daarom ligt de keuze voor de hand om te wonen in de stad (2003, Karsten). Bovendien kan de stedelijke leefstijl aangehouden worden (Tallon en Bromley, 2004).

2.3.3.3 New-built gentrifiers

Deze bewoners zijn in dit onderzoek al enkele keren naar voren gekomen. In de derde golf van gentrification bleken individuele gentrifiers niet meer de enige initiators te zijn van gentrification, ook private ondernemingen en publieke instanties waren in staat om wijk te “upgraden” of te vernieuwen. Deze partijen proberen de middenklasse, bestaande uit huishoudens met hoge inkomens, te binden aan hun stad of wijk. Het kenmerk van deze nieuwe groep bewoners is dat zij pas in een gentrificationwijk gaan wonen op het moment dat duidelijk is dat gentrification plaats vindt in de wijk. Zij beschikken bovendien over voldoende financiële middelen, waardoor zij in staat zijn om een ready-made appartement te kopen van een projectontwikkelaar. Zij nemen dus niet zelf het risico om te investeren in een woning in een achterstandsbuurt.

2.3.4 Conclusie

Uit deze paragraaf blijkt dat er verschillende type gentrifiers te onderscheiden zijn. Dé gentrifiers bestaat niet. Toch is in deze paragraaf geprobeerd een gezicht te geven aan de verschillende types. De twee voornaamste types gentrifiers zijn de pioniers en de followers. Het grootste verschil tussen deze twee groepen is het financiële kapitaal dat ze tot hun beschikking hebben. Dit resulteert ook in een bepaalde life-style en beïnvloed daarmee hun woonvoorkeuren. Uit paragraaf 2.2 werd al duidelijk dat gentrifiers een belangrijke rol spelen bij de het gentrification proces. Maar uit onderzoek blijkt dat er niet alleen positieve effecten te meten zijn die de gentrifiers met gentrification teweeg brengen. Er zijn ook nadelen. In de volgende paragraaf zullen de voor- en nadelen van de komst van gentrifiers in een wijk worden besproken.

2.4 Voor-en nadelen van gentrification

Wetenschappers hadden veel aandacht voor het ontstaan van gentrification, zoals al besproken in paragraaf 2.2.. Een aantal jaar geleden gaf Jan van Weesep (1994) aan dat de focus meer op de effecten moest komen te liggen in plaats van op de oorzaken (Slater, 2006). Gentrification werd steeds meer gebruikt in het stedelijke beleid terwijl er nog weinig onderzoek was gedaan naar de mogelijke effecten van dit proces. Hij vond het daarom belangrijk om gentrification te zien vanuit een beleidsperspectief. Zo stelde hij:

"In the end, the 'why' of gentrification is less important than the 'how' and the repercussions of the process. Policy-oriented research is better served by the analysis of concrete problems than by general descriptions of broad trends which disregard many of their manifestations and effects" (van Weesep, 1994, p.80).

Ook Slater (2006) maakte zich zorgen dat de kritische aspecten van gentrification langzaam zouden verdwijnen, door de zoektocht naar de oorzaken (Redfern, 1997). De opleving van wijken door gentrification werd jarenlang als een positief fenomeen gezien door vele wetenschappers en beleidsmakers (Ley, 1996; Zukin,1987; Florida, 2002; Caufield, 1994). Terwijl anderen gentrification zagen als een “dirty word”, dat verbonden was met displacement en klassenconflicten (Atkinson, 2000b; Smith, 1996; Slater, 2006; Freeman en Braconi, 2004). Volgens Atkinson (2002) wordt gentrification vaak

in zwart-wit termen beschreven. In het debat over de effecten van gentrification kan dan ook een onderscheid gemaakt worden tussen *revitalisering* (opleving) en *displacement* (verplaatsing).

Ook voor dit onderzoek is het van belang om de achtergronden van het debat over de gevolgen van gentrification te beschrijven, aangezien gentrification niet alleen positief of negatief is (Doucet, 2009). In de volgende paragraaf zal de impact van gentrification worden besproken.

2.4.1 Revitalization

Binnen de gentrificationliteratuur wordt revitalization vaak gebruikt om de verbetering van de huidige situatie ten opzichte van de oorspronkelijke situatie te beschrijven (Badcock, 2001). Gentrification had de macht om het karakter van een wijk te veranderen tot een trendy middenklasse buurt in korte tijd (Griffiths, 1996). Beleidsmakers en wetenschappers zagen in de jaren '70 dan ook voornamelijk de voordelen van gentrification. Overheden stimuleerden massaal de komst van de nieuwe middenklasse in wijken, om de economische-, sociale- en leefbaarheidsproblemen op te lossen (Hackworth en Smith, 2001). Men gebruikte ook positieve termen als herontwikkeling en opleving om de verandering in de wijk aan te duiden (Smith, 2002). Hamnett beschreef dat gentrification fysieke, economische en sociale veranderingen teweeg kon brengen (Hamnett 1984; Smith 1987). Hieronder worden de economische, sociale en fysieke voordelen kort beschreven.

2.4.1.1 Economische voordelen

Een wijk waar nog geen gentrification proces heeft plaatsgevonden wordt vaak beschreven als achterstandswijk gekenmerkt door veel verwaarloosde leegstaande gebouwen en criminaliteit (Smith, 1996, Uitermark, 2007). Door de komst van een nieuwe middenklasse stroomt vervolgens meer kapitaal in de wijk, waardoor huizen worden geschilderd, opgeknapt en onderhouden (Davidson en Lees, 2005). De woningen worden aangepast aan de woonwensen van de nieuwe groep. De restauratie van de woningvoorraad en het herstel van vervallen buurten zal dan uiteindelijk leiden tot stijgende huur en verkoopprijzen van de woningen (Atkinson, 2002). Door de fysieke opwaardering kunnen huiseigenaren profiteren van de waardevermeerdering (Freeman, 2006; Newman en Whyly, 2006). In dit buurtveranderingsproces treedt dan ook vaak een verandering van huur- naar koopwoningen op (Hamnett, 1991, p 175). Dit heeft negatieve gevolgen voor de huurders in de wijk, deze zullen worden toegelicht in paragraaf 2.3.2.. Overheden ontvingen met de komst van de gentrifiers meer belasting en andere opbrengsten van de buurten na het gentrification proces dan voorheen. De zogenoemde *urban pioneers*, *urban homesteaders* en *urban cowboys* werden dan ook als helden onthaald (Smith, 1996).

2.4.1.2 Sociale voordelen

In de paragraaf over het ontstaan van gentrification werd een al een beeld geschetst dat de nieuwe middenklasse terugkeerde naar de stad en zich in arbeiderswijken vestigde (Ley, 1996). Zij ontdekten de achtergestelde gebieden in de stad, waar de blanke middenklasse niet zou willen wonen, als kansrijke gebieden om te verblijven. In zijn boek 'The new urban frontier' legt Smith uit dat gentrification in Amerika drijft op revanchisme waarbij de stad door de middenklasse 'terugveroverd' werd op de armen en gemarginaliseerden (Smith, 1996, p212). Smith en Schaffer (1986) spreken ook wel van '*re-conquest of the city*', waarbij de blanke middenklasse de binnenstad stad weer overneemt van de zwarten,

Aziatische en Hispanic bevolking. Hackworth (2002) stelde “*gentrification is the production of space for progressively more affluent users*” (p.815). Dit leidde tot een verandering in de bevolkingssamenstelling. De komst van een nieuwe groep kapitaal krachtige huishoudens in een achterstandswijk zorgde voor een gemixte buurt (Slater 2006, p.749). Hiermee werd dus de segregatie tegengaan. Bovendien werd aangenomen dat de mix zou zorgen voor een afname van armoede, criminaliteit en andere sociale problemen, die worden gekoppeld aan de aanwezigheid van lage inkomens (Ley, 1996; Putman, 1995; Van Kempen en Priemus, 1999). Een bijkomend voordeel was dat het beeld van de wijk voor buitenstaanders veranderden (Ley, 2003).

2.4.1.3 Fysieke voordelen

Naast de verandering in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad kan gentrification ook leiden tot commerciële herontwikkeling. Volgens Beauregard is er een trend zichtbaar waarbij de clustering van gentrifiers effect heeft op een buurt. Hij stelt dat door de komst van gentrifiers bestaande winkels veranderen en nieuwe voorzieningen ontstaan (Doucet 2009; Freeman 2006). De aanwezigheid van de middenklasse in de wijk zou ook kunnen resulteren in meer voorzieningen bestemd voor deze groep (Bridge and Dowling 2001; Schaffer and Smith, 1986). Hamnett (1991) en Warde beschreven het als een cultureel fenomeen. Zukin ziet de opening van luxe winkels, galleries, pubs, bars in de wijk, als aanvullende krachten die leiden tot een levendige en aantrekkelijke wijk (Zukin, 1982). En deze voorzieningen zullen uiteindelijk nog meer investeringen aantrekken. Ze creëren een nieuwe consumentencultuur waarmee de nieuwe creatieve klasse kan worden aangetrokken. Zo zegt Zukin “the East Village illustrates how a cultural enclave that is stable, diverse and broad-minded can attract the “creative class” (Zukin en Kosta, 2004). De komst van nieuwe en verbeterde voorzieningen zou bovendien positief worden gewaardeerd door de lokale bewoners, vooral in gebieden waarvoor heen weinig voorzieningen waren (Freeman en Braconi, 2004, Vigdor, 2002, Doucet, 2009). Bovendien bracht dit ook nieuwe baanmogelijkheden met zich mee voor de lokale bevolking (Vigdor, 2002, Byrne, 2003).

Met de fysieke vernieuwing van de buurt, verbetering van voorzieningen en de vermindering van de armoede lijkt gentrification een positief begrip. Naast de hierboven beschreven positieve gevolgen voor bewoners en een wijk door gentrification kunnen er ook zware nadelen aankleven voor sommige oorspronkelijke bewoners.

2.4.2 Kritiek op gentrification in de literatuur

Terwijl een stijgend aantal onderzoekers gentrification promoten, gaf Slater kritiek (Slater, 2004). Slater (2004) benadrukte dat er ook kritische kanten van gentrification zijn in de nu als hip, bohemien en trendy beschreven wijken. Het dagelijkse leven van veel stedelingen die geen gentrifiers waren, werd verstoord door de komst van een nieuwe groep in de wijk en stad. Het ontvangen van de middenklasse in wijken kan ten koste gaan van de oorspronkelijke bewoners (Zukin, 1987). De groep die plaats moet maken voor de gentrifiers zijn vaak de arbeiders, ouderen, migranten en kunstenaars met weinig financiële middelen (Doucet, 2009; Atkinson, 2002; Vigdor, 2002). Zij konden het zich niet veroorloven om te blijven wonen in de huizen, vanwege de stijgende huurprijzen. Het verdrijven van de oorspronkelijke bewoners door gentrification, wordt ook wel displacement genoemd. Slater (2004)

definieert displacement als het proces waarbij een arbeidersklasse of leegstaand gebied tot een gebied voor middenklasse huishoudens wordt getransformeerd (Slater, 2004).

Slater geeft in zijn artikel enkele verklaringen waarom displacement nauwelijks aandacht kreeg in het debat. De eerste verklaring is dat het gentrification proces werd gerechtvaardigd door de binnenstedelijke verloedering. Ten tweede was displacement uit het gentrification debat verdwenen omdat het lastig te meten was, oftewel “measuring the invisible” (Atkinson, 2002, Newman en Whyly, 2006, Slater, 2004). In de jaren '90 werd bovendien het neoliberale beleid gebaseerd op kwantitatieve gegevens en “no numbers on displacement meant no policy to adress it” (Slater, 2004, p 748). Ondanks deze verdwijning van

Figuur 2.5 Protest tegen displacement



Bron: Slater, 2005

het thema displacement op de beleidsagenda hield het enkele wetenschappers wel bezig. Maar er is nog nauwelijks empirische informatie vanuit het oogpunt van de lokale bewoners (Doucet, 2009)

Het departement van stadsstudies aan de universiteit van Glasgow heeft onderzoek gedaan naar de voordelen en nadelen van gentrification van de afgelopen 30 jaar (Atkinson, 2002). Atkinson (2002) ontdekte dat veel studies vooral over displacement, gemeenschapsverlies en het verlies van betaalbare woningen spraken. Twee jaar eerder bestudeerde Atkinson (2000) de displacement van bewoners in Londen tussen 1981 en 1991. Hij maakte daarbij gebruik van type banen en de aanwezigheid van gentrification in een type buurt¹. Hij ontdekte een correlatie tussen gentrification en displacement. In Londen zouden 40% van de oorspronkelijke bewoners uit werkwijken de wijk hebben moeten verlaten vanwege gentrification. Ook Freeman en Braconi (2004) ontdekte een patroon waarbij mensen uit niet-gentrification gebieden verhuisden naar andere gebieden en werden vervangen door bewoners met hoge inkomens. Hamnett (2003) maakte wel een kanttekening in deze discussie aangezien gentrification niet direct en altijd tot displacement leidt. Er dient ook rekening gehouden te worden met een algehele afname van de arbeidersklasse in de samenleving. Dit was volgens Hamnett het gevolg van “a long term process of occupational and housing tenure change” aldus Hamnett (2003, p. 2422).

In de inleiding van dit onderzoek is al even aangehaald dat er in de derde golf van gentrification geen sprake is van directe verplaatsing van bewoners. Binnen de gentrification literatuur is er dan ook enig debat of hierbij toch sprake is van displacement. Davidson en Lees spreken over indirecte displacement omdat de lage inkomens groepen uitgesloten zijn om te gaan wonen in de wijk, aangezien op de braakliggende terreinen exclusief wordt gebouwd voor hogere middenklasse (Lees, 2008; Davidson en Lees, 2005). Door de herontwikkeling van deze terreinen stijgen de huizen en grondprijzen van de omliggende wijken, waardoor lage inkomens ook daar niet meer terecht kunnen.

¹ 111 van de 114 onderzoeken die door Atkinson zijn bekeken, zijn niet in Europa uitgevoerd. Hierdoor kan de Nederlandse situatie enigszins afwijken van de beschreven literatuur hier.

2.4.3 Displacement

Om een duidelijk beeld te schetsen welke impact gentrification heeft op een wijk, worden hieronder enkele nadelen toegelicht. Atkinson (2002), Vigdor(2002), Doucet (2009) en Bailey en Robertson (1997) droegen bij aan de academische literatuur over hoe gentrification van invloed is op de lokale bewoners. Sommige onderzoekers zijn er dan ook van overtuigd dat de verdrijving van groepen bewoners meer (sociale) kosten veroorzaken dan dat gentrification oplevert, zoals vaak wordt benadrukt door beleidsmakers (Atkinson, 2002).

2.4.3.1 Economische nadelen

De prijsstijging van de huurprijzen zorgt ervoor dat de toekomstige generatie van oorspronkelijke bewoners worden buitengesloten. Veel lage inkomens groepen voelen zich hierdoor niet meer welkom in de buurt (Atkinson, 2000b). Door de stijging van de huizen prijzen, komt er bovendien meer druk te liggen op omliggende gebieden met betaalbare woningen, waar de bewoners vervolgens ook niet meer terecht kunnen (Atkinson, 2002). Kleinhans (2005) maakt wel een kanttekening. Uit zijn onderzoek blijkt dat bewoners die gedwongen moesten verhuizen vanwege herstructurering, soms een stap vooruit maken in hun wooncarrière door gebruik te maken van urgentiestatus en andere herhuisvestingmogelijkheden (VROM, 2007). Verder worden allerlei maatregelen door verhuurders genomen om oorspronkelijke bewoners te verbannen uit de woningen en om nieuwe gentrifiers te verwelkomen met hogere huurprijzen. In de literatuur en krantenartikelen wordt gesproken over het uitbranden van huizen en het niet renoveren en/of verwaarlozen van woningen door verhuurders om bewoners uit de woning te krijgen (Doucet, 2009; Slater, 2006).

In Nederland is er minder sprake van de verdrijving van bewoners tijdens een gentrification proces (Uitermark e.a., 2007). Dit heeft te maken met de goede huurderbescherming die in Nederland geldt, waarbij huurders worden beschermd tegen uithuisplaatsing zonder gegronde redenen. Deze huurderbescherming is niet aanwezig in de Verenigde Staten. Bovendien heeft Nederland te maken met sociale huurwoningen in elke wijk, waardoor er altijd een percentage betaalbare woningen aanwezig zal blijven in de wijk.

2.4.3.2 Sociale nadelen

De komst van de nieuwe middenklasse zou leiden tot een sociale mix van bevolkingsgroepen in de wijk, maar dit leidt tegelijkertijd niet automatisch tot meer sociale cohesie dan voorheen. Volgens Doucet (2009) is er nauwelijks bewijs dat gentrification bijdraagt aan sociale cohesie. De arbeidersklasse wordt vaak omschreven als sterke, lokale en sociale gemeenschap met een grote sociale cohesie (Atkinson en Kintrea, 2000; Newman en Whyly, 2009). Voor lokale bewoners betekent displacement; het opbreken van sociale contacten burens, vrienden en familie in de wijk en de angst voor gedwongen verhuizing (Atkinson, 2002b, Doucet, 2009, Freeman, 2006). Displacement leidt daarmee soms tot psychische kosten (Atkinson, 2002). Freeman (2006) stelt dat displacement of de angst voor displacement bijdraagt aan negatieve gevoelens over gentrification (Freeman, 2006).

Bovendien is er vaak nauwelijks interactie tussen gentrifiers en lokale bewoners en wordt deze vaak als negatief beschreven (Doucet, 2009, Slater, 2004). In Butlers (2003) artikel *Living in the Bubble* schrijft hij over gentrifiers en non-gentrifiers in Noord-Londen. Hij ontdekte dat gentrifiers niet met de

oorspronkelijke bewoners leefden, maar naast elkaar. Zo stelde hij *“they do not socialise with them, eat with them or send their children to school with them”* (Butler, 2003, p.2484). Gentrifiers hebben voornamelijk contact met people-like us (Butler, 2003). Butler en Robson ontdekten al eerder dat de manier van leven tussen de middenklasse en arbeidersklasse in Brixton zo verschilt dat zij zelden sociaal contact hebben met elkaar, hooguit fysiek contact op straat. Ze concludeerden in hun artikel dat gentrification *“celebrates diversity in principle but leads to separate lives in practice”* (Butler and Robson, 2001, p. 2157). Bridge is ook van mening dat het contact tussen oude en nieuwe bewoners nihil is door het verschil in interesses (Bridge, 1991). Dit kan resulteren in conflicten tussen oorspronkelijke bewoners en gentrifiers (Butler, 2002; Smith, 2002). De veranderde samenstelling in de wijk, leidt bovendien soms tot veranderende normen en waarden in een wijk over acceptabel gedrag (Freeman 2006). Dat zich bijvoorbeeld uit in wrok tegen yuppies (Butler, 2003; Atkinson, 2000a, 2002b). In Amerikaanse steden blijkt bovendien dat de nieuwkomers meer geld en andere wensen hebben met betrekking tot de toekomst van de buurt dan de lokale bewoners (Freeman, 2006). Zij zijn beter in staat zich te organiseren en kunnen daardoor lobbyen bij de stadsraden om hun wensen te vervullen (Hackworth en Smith, 2001). Dit gaat ten koste van de oorspronkelijke bewoners die vaak moeite hebben met het zich organiseren in protest of actiegroepen (Slater, 2006). In de wijk Hell’s Kitchen in New York hebben bewoners zich wel kunnen organiseren en verzetten tegen gentrification en de bouw van dure appartementencomplexen. De wens van politici om gentrification te stimuleren in de wijk, zorgde voor het rinkelen van alarmbellen bij de oorspronkelijke bewoners (Hackworth en Smith, 2001). Zij eisten bescherming van het erfgoed en een percentage betaalbare woningen in de wijk en hun eisen werden opgenomen in de rezoning plannen (bestemmingsplan in Nederland). Hierdoor werden de nadelige gevolgen van gentrification ingeperkt. Deze vorm van lokale weerstand tegen gentrification is niet overal zichtbaar, maar de negatieve gevoelens bestaan wel. Gentrification kan dus leiden tot sociale polarisatie binnen een wijk (Butler, 2003).

2.3.3.3 Fysieke nadelen

Met de komst van de gentrifiers komen ook nieuwe commerciële en publieke voorzieningen in de wijk. Het aanbod verandert door de veranderende vraag. Buurtwinkels werden vervangen voor delicatesses zaken, trendy bars en alternatieve winkels. De nieuwe voorzieningen en diensten zijn meestal bestemd voor de gentrifiers met hogere inkomens en een andere life-style. Dit wordt als een positieve ontwikkeling voor de wijk economie gezien, maar dit heeft ook consequenties voor de lokale bevolking. Met de sluiting van een bestaande winkel sluit ook een sociale ontmoetingsplek voor lokale bewoners. Bovendien betekent de vervanging van bestaande winkels voor de oorspronkelijke bewoners dat producten niet meer verkrijgbaar of onbetaalbaar zijn.

Non-gentrifiers krijgen het gevoel dat de wijk niet meer voor hen bestemd is en de gentrifiers de overhand krijgen in de wijk (Butler 2003, Doucet, 2009). Hierdoor ontstaat bij sommige oude bewoners het gevoel van niet-voor-ons (Atkinson 2000a). Bovendien maken de gentrifiers gebruik van dezelfde voorzieningen zoals winkels en scholen en dienen deze als ontmoetingsplekken, waar ze nauwelijks andere non-gentrifier tegenkomen (Butler, 2003). De komst van nieuwe voorzieningen kan dus ook leiden tot twee gescheiden winkelgebieden in een wijk voor twee groepen (Doucet, 2009). Dit kan leiden tot een grotere polarisatie binnen de gemeenschap, volgens (Butler, 2003). Naast de fysieke

structuur, veranderen dus ook de sociale en culturele structuren in de wijk waarmee bij sommige oud bewoners “Het is niet voor ons” gevoel opkomt (Doucet, 2009).

2.4.4 Conclusie

Samenvattend, de voordelen van gentrification zijn een betere buurtkwaliteit, verbetering van voorzieningendiensten en afname van segregatie (Freeman en Braconi, 2004). Gentrification heeft om deze reden veel interesse van overheden, corporaties en ontwikkelaars gekregen. Het zou ogenschijnlijk leefbaarheids problemen en segregatieproblemen in buurten oplossen, maar dit kan ten kosten gaan van de oorspronkelijke bewoners groep (Atkinson 2002). Volgens Bourne (1993, p. 185) resulteert gentrification in

“the changes in the face, composition, and ambiance of many older neighborhoods; improvement on the housing quality and social service levels; a reduction in the low-rent housing stock and displacement of hundreds of residents”.

In het onderstaande figuur (2.6) worden de voor- en nadelen van gentrification opgesomd. Gentrification is in staat om fysieke problemen op te lossen, maar er dient rekening gehouden te worden met de sociale en psychische problemen die het kan opleveren bij de oorspronkelijke bewoners (Griffiths, 1996). Doucet (2009) stelt daarom dat gentrification geen zwart-wit verhaal is. Uit zijn onderzoek naar gentrification in Edinburgh blijkt dat *“some residents may be able to benefit from their neighbourhood gentrifying, while many others clearly will not”* (Doucet, 2009, p.302). Nuances betreffende de term gentrification dienen dus gemaakt te worden.

Dit hoofdstuk heeft beschreven welke impact het gentrification proces heeft op een wijk. Om antwoord te geven op de vraag op welke manier gentrifiers naar achterstandswijken kunnen worden getrokken, zal eerst gekeken worden welke woonvoorkeuren gentrifiers hebben.

Figuur 2.6 Schematisch overzicht van de voor en nadelen van gentrification

Positieve effecten	Negatieve effecten
<ul style="list-style-type: none">• Daling leegstaande panden• Betere buurtkwaliteit (renovatie/nieuwbouw)• Verbetering van lokale diensten en voorzieningen• Stijgende woningprijzen• Meer belasting opbrengsten• Verbetering van imago• Daling van criminaliteit• Aantrekkelijk gebied voor ontwikkelaars	<ul style="list-style-type: none">• Verplaatsing (displacement)• Minder betaalbare woningen (ook in omliggende gebieden)• Scheiding tussen oorspronkelijke en nieuwe bewoners (gentrifiers)• Gevoel van wrok tegen gentrifiers• Afname sociale cohesie en sociale diversiteit• “het is niet voor ons gevoel”• Verandering in voorzieningen en stijging van uitgaven

2.5 Woonvoorkeuren van gentrifiers

In de beschrijving van de subgroepen zijn twee duidelijke motieven te ontdekken waarom gentrifiers terugkeren naar de stad (Tallon en Bromley, 2004; Rerat, 2012). Allereerst is dit de herwaardering van het stedelijk leven door gentrifiers. Het leven in de stad werd gezien als een strategie om zich af te zetten tegen het gewone, gemeenschappelijke wat de massa deed, zoals het leven in de suburbane gebieden (Caufield, 1989). Gentrifiers kozen liever de manier van leven zoals kunstenaars dat deden en hielden ook een ander uitgave patroon er op na, met het bezoeken van restaurants en bars (Ley, 1989; 1996; 2003). De tweede reden is ontstaat door veranderingen in de werkpatronen door de opkomst van de dienstensector (Butler, 2007). De middenklasse wilde graag in de stad wonen uit praktische overwegingen, zoals de nabijheid van werk en voorzieningen (Rerat, 2012). Het gemak van het stedelijk leven was dat tijd-ruimte beperkingen werden vermeden (Tallon en Bromley, 2004). Tweeverdieners zien tijd als schaars goed en proberen werk en vrije tijd daarom zo optimaal mogelijke te benutten (Butler en Robson, 2003, Droogleever Fortuijn en Karsten 1989). Daarom was het handiger om te wonen in de stad dan in de suburbane gebieden, als men ook in de stad werkte.

Bij de beschrijving van de subgroepen van de gentrifiers werden al kort enkele factoren genoemd waarom gentrifiers kozen voor een bepaalde wijk (zie paragraaf 2.3). Munt (1987) onderscheidde, naar aanleiding van zijn onderzoek naar in Battersea, Londen verschillende factoren die van invloed waren voor gentrifiers om te verhuizen naar een gebied. In het onderstaande figuur 2.7 worden de factoren beschreven die, zoals blijkt uit het onderzoek van Munt van belang waren bij de verhuiskeuze van gentrifiers. Munt (1987) stelt dat omgevingsfactoren en economische factoren centraal staat bij dit besluitvormingsproces. Naast de economische factor prijs zijn ook omgevingsfactoren van belang. Omgevingsfactoren worden gesplitst in externe en interne factoren. Tot de interne factoren behoren de kenmerken van een woning. Tot de externe factoren horen de kenmerken van een woonomgeving (Munt, 1987). Moore (2009) maakte ook gebruik van deze indeling in zijn onderzoek over de verhuisredenen van gentrifiers en non-gentrifiers. In deze masterthesis zal de indeling van Munt worden aangehouden. In deze paragraaf wordt per factor beschreven wat bekend is uit de literatuur.

Figuur 2.7 Woonfactoren van gentrifiers, verdeeld in economische- en omgevingsfactoren.

Economische factor	Interne omgevingsfactor	Externe omgevingsfactor
<ul style="list-style-type: none">• Prijs (betaalbare woningen)	<ul style="list-style-type: none">• Woonruimte• Indeling• Onderhoudsstaat• Architectuur	<ul style="list-style-type: none">• Locatie (nabij stad en werk)• Openbaar groen• Voorzieningen• Buurtcontact (vrienden)• Buurtsamenstelling• Veiligheid• Reputatie

Bron: Munt, 1987

2.5.1 Prijs

Veel pioniers worden financieel beperkt omdat zij nauwelijks economische middelen (inkomen, vermogen) bezitten (Bourdieu, 1984). Hierdoor geven pioniers de voorkeur aan goedkopere huur en koopwoningen. Ondanks het lage inkomen van kunstenaars en studenten wonen ze vaak wel in steden met een hoge sociale status (Ley 1996, p2534). Doordat de prijzen vaak laag zijn in achterstandswijken, vestigen de pioniers zich daar. Ley geeft een voorbeeld vanuit Vancouver, hij zegt hierover *“artists must be enduring considerable sacrifices of both on quality and affordability to maintain this residential habit”* (Ley 1996, p2534). Dit is een vorm van substitutiegedrag (Clark en Dieleman, 1996). De kunstenaars en studenten worden ook wel de ontdekkingsreizigers genoemd op zoek naar lage huren in/nabij het stadscentrum (Ley, 1996). Ze zijn op zoek naar een betaalbare niche op de woningmarkt (Zukin, 1987).

Voor een andere groep gentrifiers is de prijs van de woning minder van belang. De followers beschikken over meer economisch kapitaal en zien het kopen van een woning als een investering, als woningen gerenoveerd kunnen worden naar een fysiek betere onderhoudstaat. Met renovatie hopen zij meerwaarde te creëren. Sommige yuppen investeren niet meer zelf maar kopen of huren een woning als een kant-en-klaar product dat past bij hun life-style (Hackworth en Smith, 2001). Zij beschikken over meer economisch kapitaal en worden niet door geld beperkt in de keuze voor een geschikte woning.

De pioniers zijn gedwongen te kiezen voor een goedkope buurt vanwege een beperkt inkomen. De followers beschikken over meer inkomen waardoor nauwelijks beperkt worden door prijs in de keuze voor het vinden van een geschikte woning.

2.5.2 Interne omgevingsfactoren

Naast de betaalbaarheid van de woning zijn enkele criteria aan de woning die voor gentrifiers van belang zijn, bij de keuze voor een buurt. De ruimte, indeling en inrichting, onderhoudstaat en architectuur worden hieronder kort toegelicht.

2.5.2.1 Ruimte/Indeling

De meeste gentrifiers bevinden zich in de pre-gezinsfase, waardoor ze genoeg kunnen nemen met een kleinere woonruimte, waar anderen geen mogelijkheden zagen (Jager, 1986). De gentrifiers hebben voorkeuren voor oude karakteristieke woningen. Oorspronkelijk bestonden deze woningen uit kleine vertrekken, ieder met een aparte functie (Munt, 1987). Gentrifiers behielden de oorspronkelijke ornamenten van de woningen, maar braken de muren af om een grote open ruimte te creëren. Zukin (1987) ontdekte bij haar onderzoek naar loft-living in Manhattan eveneens dat gentrifiers graag kiezen voor grote, ruime woningen. Kunstenaars en artiesten kozen ervoor om in oude leegstaande fabriekspanden te wonen en te werken. Aldus Zukin *“Only people who do not know the steam and sweat of a real factory can find industrial space romantic or interesting”* (1982, p 59). De panden gaven de mogelijkheid om werk en wonen te combineren in een ruimte, loft-living. Bovendien gaven de panden een gevoel van licht, lucht en ruimte, die op de drukke straten in de stad niet aanwezig was (Zukin, 1987). Uiteindelijk bleek dat projectontwikkelaars ook deze mogelijkheden zagen. De investeringen van projectontwikkelaar zorgden voor een stijging van de woningprijzen, waardoor loft-living alleen voor de hoge inkomens(yuppen) nog betaalbaar was in SoHo (Ley, 2003). De pioniers gingen vervolgens weer op

zoek naar nieuwe goedkope en beschikbare woonlocaties. Ook Podmore (1998) ontdekte in zijn onderzoek naar loft living dat ruimte van belang was. Een gentrifier in zijn onderzoek zei *“we were looking for something really big, so size was important. Something with big windows, something with potential”*. Verwacht kan worden dat gentrifiers naast prijs ook veel belang hechten aan ruimte.

2.5.2.2 Inrichting

Gentrifiers geven de voorkeur aan gebouwen met historische elementen. Hierbij valt te denken aan het behouden van Victoriaanse openhaarden, sierlijk pleisterwerk en het opknappen van houten vloeren (Jager, 1986). Deze oude klassiek stijl werd aangevuld met een moderne inrichting en dure en hippe accessoires. De eenvoudige, stijlvolle inrichting wordt ook wel omschreven als *“yuppen-inrichting”* (Mills, 1988). Munt (1987) beschrijft de inrichting als volgt *“through-lounge becomes an extended showcase of the gentrifiers aesthetic and cultural consumption. This made visible to those outside by the absence of netted curtains, thus allowing to flaunt their wealth and to express a social status”* (p. 1193). De inrichting dient opnieuw ter versterking van de life-style, welke gentrifiers aanhangen.

2.5.2.3 Onderhoudsstaat

Uit onderzoek naar gentrifiers in gentrification wijken blijkt dat zij genoeg nemen met een slechtere onderhoudsstaat, als de woningen wel kunnen voldoen aan de wensen van prijs en ruimte (Ley, 2003). Daarnaast blijkt dat het kopen van woningen als een kapitaal investering gezien wordt. Gentrifiers zijn daarvoor bereid om een woning te renoveren in plaats van meer geld te betalen voor een woning naar mate het economisch kapitaal minder is. Voor followers is dit hierdoor minder van belang.

2.5.2.4 Architectuur

Gentrifiers geven de voorkeur aan karakteristieke, monumentale woningen. De pioniers betrekken vaak oude woningen in arbeiderswijken (Hamnett, 1973, Hamnett en Williams, 1980). Ze renoveren deze woning in de stijl, zoals deze oorspronkelijk bedoeld is, bijvoorbeeld in Victoriaanse stijl (Zukin, 1989). Zij zien de mogelijkheden in gebouwen en wijk, die de gewone burger afwijst. Zij zijn in staat om een plaats *“from junk to art and then on to commodity”* te creëren. Ley schrijft in zijn artikel in 2003;

“For the aesthetic disposition, commodified locations, like commercialised art, are regarded as sterile, stripped of meaning: “there’s nothing for me there”. The suburbs and the shopping mall, emblems of a mass market and a failure of personal taste, are rejected. The related but opposing tendencies of cultural and economic imaginaries reappear; spaces colonised by commerce or the state are spaces refused by the artist. (Ley, 2003, p 2535).

De followers kopen een woning die past bij de life-style, welke hip, cosmopolitisch en fashionable is (Zukin, 1989; Mills 1988). Deze woningen worden dan ook als pasklaar product neergezet door ontwikkelaars. Terwijl kunstenaar en artiesten (pioniers) deze manier van wonen verafschuwen. Voor kunstenaars en artiesten is de motivatie om naar een gentrificationwijk te verhuizen vooral de afwijzing van de de suburbs en de massa. Beide type gentrifiers kiezen voor een type woning omdat dit past bij de life-style die ze aanhangen. De fysieke uitstraling van een woning is van belang voor bewoners, om te bepalen of de woning dan wel geschikt of ongeschikt is. David Ley ontdekte dat alle Canadese steden

waar gentrification plaats vond allemaal een gemeenschappelijkheid hadden en dat was de kenmerkende architectuur.

2.5.3 Externe omgevingsfactoren

Naast de betaalbaarheid en kenmerken van de woning zijn er ook enkele criteria aan de woonomgeving die voor een gentrifiers van belang zijn bij het besluitvormingsproces om te verhuizen naar een wijk. In de volgende subparagrafen zal worden behandeld wat er tot nu toe bekend is in de literatuur over de fysieke omgevingsfactoren, locatie, bevolkingssamenstelling en buurtcontact in de wijk.

2.5.3.1 Fysieke omgevingsfactoren

In de paragraaf over de oorzaken van gentrification werd een aantrekkelijke fysieke omgeving als belangrijke vereiste voor gentrification beschreven. Unieke fysieke eigenschappen, zoals bouwstijlen, landmarks en instituties zijn daarbij een belangrijke aantrekkingskracht voor gentrifiers (Florida, 2002; Marlet en Woerkens, 2005). Gentrifiers waarderen de aanwezigheid van historische gebouwen in de stad. Dit is de reden waarom verwaarloosde scheepswerven, oude pakhuizen en industriepanden veranderen in hippe gentrification wijken (Marlet en Woerkens, 2005). Een goed voorbeeld hiervan zijn de London Docklands, waar een oud havengebied is getransformeerd tot woonwijk (zie foto 3, p9). Beide groepen gentrifiers voelen zich aangetrokken tot historische gebouwen, die een romantisch en authentiek beeld vormen van een wijk. Het verschil bestaat tussen de pioniers die zelf deze plekken ontdekken terwijl followers worden aangetrokken door het geschetste beeld van projectontwikkelaars van de wijk (Munt, 1987).

Gentrifiers zijn bovendien op zoek naar een authentieke buurt om hun afkeer tegen de gewone massa weer te geven. Ley (2003, p. 3543) citeert het verhaal over de verhuisbeslissing van een beeldhouwer voor een authentieke buurt. Hij zegt:

“Artists need authentic locations. You know artists hate the suburbs. They’re too confining. Every artist is an anthropologist, unveiling culture. It helps to get some distance on that culture in an environment that does not share all of its presuppositions, an old area, socially diverse, including poverty groups”.

Dit verklaart ook de keuze van gentrifiers om te gaan wonen in Victoriaanse huizen in arbeiderswijken, in plaats van in een groot huis met tuin in een suburbaan gebied. Uit de literatuur blijkt dat de fysieke omgevingsfactoren van belang zijn bij een keuze voor een woning.

2.5.3.2 Locatie

De aantrekkelijkheid van een omgeving wordt ook bepaald door de ligging. Al enkele malen is verteld dat gentrifiers de voorkeur geven voor het wonen in de stad. Het wonen in een groene, rustige omgeving buiten de stad had niet meer de voorkeur, dit was een nieuwe trend (Beauregard, 1986, Laska and Spain, 1980). Volgens Ley zegt de burgermeester van Baltimore “They’re coming back for...life, pride en activity” (Ley 1996, p.33). De voorkeur voor de stad had te maken met de nabijheid van “everything you could want” (Karsten, 2003). De tijdgeografie theorie van Hägerstrand toont het belang van afstand en tijd in het dagelijks leven voor gentrifiers (Hägerstrand, 1970). Gentrifiers proberen de afstand en tijd die nodig zijn om verschillende locaties te bereiken te minimaliseren. Gentrifiers zien tijd als schaars

goed (Droogleever, Fortuijn en Karsten 1989; Karsten 2006). Het reizen naar de stad om te werken, gaat dus ten koste van de vrije tijd. Om de tijd beter te kunnen benutten kiezen zij ervoor om te wonen in de stad (Clay, 1979; Gale, 1980; Ley 1996). Daarnaast bood de stad alle voorzieningen waardoor het beperken van reistijd makkelijker te bereiken was (Atkinson en Bridge, 2005).

Gentrifiers geven de voorkeur aan het wonen nabij het levendige centrum. De binnenstad biedt veel activiteiten om je vrije tijd te besteden omdat er 24 uur per dag vermaak geboden wordt. De stad heeft kledingwinkels, ketenwinkels, exclusieve en specialistische winkels, koffietentjes en terrassen. 's Avonds kan men zich ook vermaken in uitgaansgelegenheden en restaurants (Atkinson en Bridge, 2005). Tevens biedt een binnenstad een cultureel aanbod met theaters, bioscopen, galerieën en festivals (Atkinson en Bridge, 2005). Heebels en van Aalst (2010) benadrukken daarnaast het belang van third places zoals cafés en restaurants in de stad. Deze plekken zijn ontmoetingsplekken voor creatieve ondernemers. Zij ontmoeten hier elkaar formeel om informatie uit te wisselen en informeel om vriendschappen te sluiten. De ontmoeting op third places zorgt voor een uitbreiding van sociale netwerken. Gentrifiers worden dus aangetrokken naar de stad, omdat de stad de meeste voorzieningen biedt die passen bij de life-style van de gentrifiers. De buurten die strategisch goed gepositioneerd zijn om aan verschillende activiteiten deel te kunnen nemen, worden vaak hoger gewaardeerd (Droogleever Fortuijn en Karsten 1989; Karsten 2006). Bridge (2003) is er van overtuigd dat te tevredenheid met de locatie naar de stad om te werken en vrije tijd te besteden een belangrijke pull-factor is om in een wijk te wonen. Een goede bereikbaarheid naar de stad, werk en voorzieningen is dus belangrijk bij de woonvoorkeur van gentrifiers.

2.5.3.3 Bevolkingssamenstelling

Steden worden gekenmerkt door de verschillende milieus die in steden aanwezig zijn wat betreft bevolkingsgroepen, type buurten en verschillende voorzieningen (Karsten, 2007). Ley beschrijft dat een sociaal diverse buurt wordt gewaardeerd door gentrifiers. *"An old area, socially diverse, including poverty groups can be valorised as authentic, symbolically rich and free from the commodification that depreciates the meaning of place"* (Ley, 2003, p 2535). Butler (2003) ontdekte in zijn onderzoek naar het leven van gentrifiers in Noord-Londen, ook dat gentrifiers etnische verschillen waarderen. Desondanks ontdekte hij dat gentrifiers en non-gentrifiers nauwelijks interactie hebben met elkaar, zoals in paragraaf 2.4 al werd aangehaald. De aanwezigheid van etnische groepen beschrijft hij als behang voor de omgeving (Butler, 2003). Al eerder in 2001 ontdekte Butler en Robson dat gentrifiers naast de positieve waardering van diversiteit toch graag bij mensen wonen die dezelfde kenmerken hadden. Ze beschreven het belang van het wonen in de buurt met je sociale netwerken, die homogeen zijn in termen van etniciteit en klasse. Ook Bailey (et al. 2004) erkent het belang van in de buurt wonen bij familie en vrienden. Volgens Butler en Robson (2003) was de vraag naar sociale en emotionele erkenning en verbondenheid groter wanneer er een grote diversiteit in de omgeving aanwezig was. De gentrifiers hadden dus de behoefte samen te wonen met *"people like us"* (Butler, 2003, Doucet, 2009). Ondanks de wens naar diversiteit wensen de bewoners tegelijkertijd te wonen in de buurt van gelijken (Butler, 2003).

2.5.3.4 Buurtcontact

Zoals paragraaf 2.4 al beschreef hebben gentrifiers graag contact met mensen met dezelfde habitus en nauwelijks contact met mensen uit een lagere sociale klasse door de verschillen tussen beide groepen (Butler, 2003, Bridge, 2001). In een artikel van Zukin uit 1987 staat beschreven hoe de gentrifiers de oorspronkelijke bewoners benaderen. *“The gentrifiers’ choice of neighborhood does not imply their social intergration with existing neighbors of a different race, ethnicity and socio-economic status. In street encounters, they approach each other warily until familiarity with neighborhood routine ensures politeness* (Anderson, 1985 in Zukin, 1987). Ook uit onderzoek van Karsten (2007) blijken gentrifiers voornamelijk ‘weak ties’ te hebben in de buurt, waarbij het contact met oorspronkelijke bewoners bestaat uit een begroeting. De uitzondering hierop zijn de studenten met een hoge opleiding en laag inkomen. Zij zijn soms in staat een brug te slaan tussen de oorspronkelijke bewoners en hoogopgeleiden, omdat de afstand tot beide groepen klein is (Ley, 1996; Smith and Holt, 2007). Een toevoeging is dat Karsten in haar onderzoek naar gentrifiers en woonvoorkeuren ontdekte dat sommige gentrifiers op zakelijk vlak wel gebruik maken van buurtcontacten voor bepaalde diensten (Karsten, 2003). Samenvattend kan gezegd worden dat de gentrifiers voornamelijk de voorkeur geven aan contact met andere gentrifiers (Butler, 2003; Bridge, 2001; Doucet, 2009).

Afbeelding 2.8 en 2.9 Buurtcontact in Williamsburg, New York en trendy restaurant LOKAL, in Greenpoint, New York



Bron: Urban 75 en Auteur

2.5.3.5 Winkels en andere voorzieningen

Uit de literatuur is bekend dat gentrifiers de voorkeur geven aan het wonen nabij voorzieningen, met name die aansluiten op hun life-style. Gentrification wijken liggen doorgaans dicht bij de binnenstad, waar altijd veel diensten en voorzieningen te vinden zijn (Atkinson en Bridge, 2005). Voor de dagelijkse boodschappen zijn deze wijken vaak zelfvoorzienend genoeg, waardoor men niet voor de groenteboer naar de stad hoeft (Munt, 1987, Lees 2008). Dit doet vermoeden dat gentrifiers de aanwezigheid van diensten en voorzieningen in de wijk niet als een belangrijke woonvoorkeur zien. Wel is er volgens Beauregard een trend zichtbaar dat de clustering van gentrifiers effect heeft op een buurt, zoals eerder vermeld in paragraaf 2.2 en 2.4. Hij stelt dat door de komst van gentrifiers bestaande winkels verdwijnen en nieuwe voorzieningen ontstaan (Doucet 2009; Freeman 2006). De lokale supermarkt op

de hoek wordt vervangen door de opening van meer trendy winkels zoals een wijnbar of galerie (Atkinson, 2000a; Zukin and Kosta, 2004). Het lijkt dus dat gentrifiers in eerste instantie graag in de buurt wonen van voorzieningen die passen bij de life-style, maar dat dit uiteindelijk resulteert in het aantrekken van deze voorzieningen naar de wijk toe. Zie figuur 2.7 en 2.8 als illustraties voor de veranderingen in gentrificationwijken in New York.

2.5.3.6 Openbare ruimte

Munt (1987) ontdekte in zijn onderzoek dat gentrifiers openbare ruimte heel belangrijk vonden. Het belang van openbare ruimte en de nabijheid daarvan was afhankelijk van de ruimte die bewoners in de woning hadden. Zo zegt Munt *“space external to the house provides an escape from the otherwise built-up innercity environment”*. Karsten (2007) deed een onderzoek naar Young Urban Parents in Hoogvliet, Rotterdam. Ook zij benadrukte het belang van openbare ruimte als verlengstuk van de woonruimte. Gentrifiers nodigen vrienden uit in het park om te relaxen of picknicken en zie dit als een verlengstuk van hun woonomgeving (Karsten, 2006). Projectontwikkelaars spelen in op deze vraag en richten zich op promotie van het ruimtelijke gevoel in de stad met advertenties als *“dicht bij het park”*, *“kijkt uit op het water”* om de nieuwe middenklasse te trekken (Munt, 1987). Het belang van de openbare ruimte werd volgens Karsten nog eens benadrukt aangezien de yuppen verbetering van de openbare ruimte hoog op de agenda hadden staan. Het ging hierbij om verkeersreductie, parkeerproblemen, verbetering van onderhoud en groenvoorzieningen. Zij voelde zich verantwoordelijk voor deze problemen in de buurt. Een opvallende uitkomst aangezien in ander onderzoek blijkt dat gentrificationwijken vaak te maken hebben met overlast, criminaliteit, parkeerproblematiek en een verpauperde openbare ruimte (Tallon en Bromley, 2004)

2.5.3.7 Veiligheid

Gentrifiers hebben voornamelijk contact met gelijkgestemden en nauwelijks met oorspronkelijke bewoners. Kleinhans (2007) benadrukt dat het onderhouden van sociale contacten belangrijk is voor het vertrouwen en het veiligheidsgevoel in de wijk (Kleinhans et al, 2007). Een verloederde woonomgeving blijkt het gevoel van onveiligheid te vergroten (VROM, 2004). Zwerfafval, kapot straatmeubilair en hangjongeren kunnen ergernissen bij bewoners vergroten waardoor het gevoel van onveiligheid groeit (Bergeijk, 2008). De overlast die ervaren wordt heeft dus ook invloed op de woontevredenheid. Naast het gevoel van onveiligheid door de woonomgeving kan het gevoel ook ontstaan door criminaliteit. Hierbij valt voornamelijk te denken aan inbraak en diefstal en gewelddelicten. Vaak komen bewoners weinig direct met criminaliteit in aanraking waardoor de invloed van criminaliteit op het veiligheidsgevoel beperkt is (Bergeijk, 2008). Gentrifiers geven aan dat zij criminaliteit als achtergrondgeluid zien en zich niet storen aan criminaliteit tot het moment dat ze direct in aanraking komen met criminaliteit (Anderson, 1985, Zukin, 1987). De pioniers treden vaak toe tot een wijk wanneer er nog veel criminaliteit is, maar deze neemt af op het moment dat meer gentrifiers volgen. Basolo en Strong (2002) geven ook aan dat er niet altijd een direct verband bestaat tussen ervaringen van criminaliteit en de cijfers. Wittebrood (2005) ontdekte dat autochtonen zich onveilig voelen als meer dan 25 procent van de huishoudens in de wijk van niet-westerse afkomst is.

2.5.3.8 Reputatie

Glass beschreef de eerste vormen van gentrification als welgestelden die in arbeiderswijken gingen wonen (in Hackworth, 2002; Hamnett, 1984). Ondanks dat de wijken als arbeiderswijken werden bestempeld gingen gentrifiers wonen in de wijk. Gentrifiers waren op zoek naar plaatsen die afwijken van het "normale" en het "steriele" (Ley, 1996). Bovendien waren gentrifiers op zoek naar een levendige en tolerante omgeving waar ze hun life-style ongestoord konden uitdragen (Lees, 1996). De reputatie van de wijk weerspiegelt de identiteit van bewoners (Butler, 2007). Dit is de reden dat gentrifiers soms gaan wonen in een in achterstandsgebieden met een slechter imago (Ley, 2003 en Zukin, 1987). Jager (1986) beschreef dit in zijn onderzoek in Melbourne naar de woonvoorkeur van de middle-class als "slums become Victoriana and housing becomes a cultural investment with facadel display signifying social ascension" De media dragen trouwens ook bij aan de reputatie van een wijk en de wens om te gaan wonen in de wijk. Op het moment dat er veel publiciteit is over "bohemien" sfeer, net ontdekte hippe winkels en restaurantjes, zien buitenstaanders de wijk met andere ogen waardoor een wijk een betere reputatie krijgt. Dit trekt ook mensen naar de wijk (Smith, Beauregard, 1986). Florida (2002) beschreef in "The rise and the Fall of the creatieve class" de factoren die een stad succesvol maken. Steden als Parijs, Chicago, New York hadden allemaal een gemeenschappelijkheid, ze waren een haven voor muziek en artiesten. Hij zei "a creative dynamic city is an open and tolerant city. Deze plekken waren open en tolerant voor gays, bohemiens en immigranten om te wonen, wat de plekken gelijktijd zo aantrekkelijk maakte (Florida 2002). De aanwezigheid van andere creatievelingen (pioniers) en de sfeer die zij creëerden in een wijk trok uiteindelijk ook de new urban middle class. Permentier (2008) geeft aan dat de tevredenheid van bewoners over de wijk negatief wordt beïnvloed op het moment dat buitenstaanders een slecht beeld hebben bij de wijk. Hij stelde daarmee dat de reputatie van de wijk invloed heeft op de tevredenheid van bewoners. Karsten bevestigt dit in haar onderzoek over Young Urban Parents. Bewoners die in een wijk wonen met een negatieve reputatie hebben vaak het gevoel dat ze zich soms moeten verdedigen vanwege waar ze wonen, aldus Karsten (2007).

2.5.3.9 Conclusie

In deze paragraaf is er een overzicht geschetst van de woonvoorkeuren. In de onderstaande tabel worden de belangrijkste economische factoren en de omgevingsfactoren nogmaals schematisch weergegeven. In deze masterthesis zal deze indeling gebaseerd op het onderzoek van Munt worden aangehouden. Deze zijn dus opgedeeld in economische factoren en omgevingsfactoren, welke op hun beurt een interne en externe zijde kennen. Deze woonvoorkeuren dragen bij aan een beter inzicht in wat bewoners aantrekt in een wijk en in een woning. David Ley heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan deze informatie met zijn onderzoek in Canadese steden. Hij stelt:

" low-income areas will be entered [by the middle class] if they hold some specific asset such as affordability, a distinctive housing stock, a particular lifestyle ambience, or proximity to downtown and its varied services..." (Ley, 1996, pp. 104-105).

Echter zijn er meer variabelen die een rol spelen in het besluit voor bewoners (en dus ook gentrifiers) om wel of niet te verhuizen ook al wordt er voldaan aan de woonvoorkeuren zoals beschreven.

2.6 Theoretische inzichten over de verhuisbeslissing

Gentrification heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld, zo ook de rollen en de kenmerken van de betrokken actoren (huishoudens, overheden en ontwikkelaars) (Rérat, 2011). In de 3^e golf van gentrification stimuleren overheden het proces van gentrification, door middel van het aanwijzen van gebieden waar gentrification plaats mag vinden. Op deze manier wordt geprobeerd de nieuwe middenklasse naar deze wijken te trekken. Om te achterhalen waarom gentrifiers verhuizen naar bepaalde typen wijken, dient gekeken te worden naar de motieven en voorkeuren van potentiële gentrifiers om te verhuizen naar een achterstandswijk. Dit wordt gedaan aan de hand van de literatuur die bekend is over verhuizingen, aangezien er nauwelijks specifieke informatie beschikbaar is over verhuizingen en gentrifiers. Gentrificationstudies hebben zich lange tijd gericht op het belang van de vraag en aanbod. Binnen de verhuisliteratuur bestaat een soortgelijk debat waarbij uitgegaan wordt van een huishouden met voorkeuren en behoeften, maar waarvoor de keus beperkt wordt door kansen en mogelijkheden op de woningmarkt (Mulder en Hooijmeijer, 1999; Van ham, forthcoming).

2.6.1 Verhuisoverwegingen

Lange tijd is er door onderzoekers met name aandacht geweest voor de voorkeuren en percepties van individuen. Zo stelde Priemus (1969) dat de besluitvorming om te verhuizen wordt bepaald wanneer de woning ligt tussen het ideaal en het aspiratiebeeld. Het ideaal beeld is de woning dat een huishouden ideaal zou zien, ongeacht prijs van de woning en het aanbod. Het aspiratiebeeld is het beeld van een woning dat een huishouden zou kunnen veroorloven binnen zijn omstandigheden. In het geval van toename van inkomen kan men meer in de buurt komen van het ideaalbeeld. Voor gentrifiers was het ideaal beeld *wonen in de stad*, om zich af te keren tegen het suburbane leven (Caufield, 1989). Vanuit de theorie van Priemus kan verwacht worden dat gentrifiers voor een woning kiezen, die past bij dit ideaalbeeld. Op het moment dat ze dit niet kunnen veroorloven of deze woning niet beschikbaar is, moeten er concessies worden gedaan. Dit gedrag noemt men substitutiegedrag, hieruit volgen uiteindelijk de reële woonwensen (Clark en Dieleman, 1996).

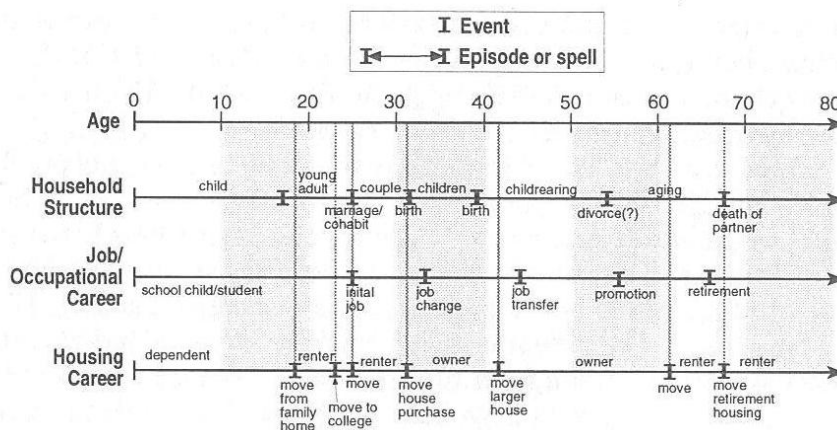
2.6.2 Micro-context

Uit het voorgaande blijkt dat de kenmerken van huishoudens belangrijk zijn bij een verhuisbeslissing. Rossi (1955) was de eerste onderzoeker, die stelde dat een verandering in de huishoudensamenstelling een verhuizing kan veroorzaken. Hij ging bij zijn *life cycle hypotheses* uit van een vast patroon van fases dat een huishouden doormaakt; van relatievorming, huwelijk, kinderen, het verlaten van kinderen van het ouderlijk huis tot aan de dood. Bij elke genoemde levensfase behoort een bepaalde woonsituatie. De overgang naar de verschillende levensfasen worden gekenmerkt door grote 'life events'. Een verandering naar een nieuwe fase kan aanleiding geven tot een verandering in woonbehoefte, welke uiteindelijk kunnen leiden tot een verhuizing (Bolt, 2001, p19; Clark en Dieleman, 1996, p.27).

Clark en Dieleman (1996) borduren voort op deze theorie in de *life-course* benadering. Ze benadrukken dat naast de huishoudcarrière, ook de arbeids- en opleidingscarrière en wooncarrière van belang zijn (Clark en Dieleman, 1996). De arbeidscarrière vertelt iets over waar een individu op de arbeidsladder staat en het inkomen. De wooncarrière kan worden gezien als een opeenvolging van woningen waar een huishouden gedurende haar bestaan heeft gewoond (Bergeijk, 2008, p110; Hamnett, 1999, p152). Verandering in een van deze carrières leiden tot een trigger om te verhuizen (Bolt, 2001). De andere

carrières zijn de conditionerende carrières welke de mogelijkheden en beperkingen bepalen binnen het zoekproces. De behoefte om te daadwerkelijk te verhuizen ontstaat volgens de levensloopbenadering als er een mismatch bestaat tussen de eigenschappen van de huidige woning en de eisen die gesteld worden aan een nieuwe woning (Clark en Dieleman, 1996). Clark en Dieleman (1996) gaan ervan uit dat men groeit in de in de carrières. Huishoudens beginnen in een goedkope woning en in de loop der tijd verandert de gezinssamenstelling en de financiële mogelijkheden en stromen zij door naar grotere en kwalitatief betere woningen.

Figuur 2.10 Levensloopbenadering met vier carrières.



Bron: Clark en Dieleman, 1996

Gentrification wordt vaak verklaard door de opkomst van de nieuwe middenklasse (Ley, 1996; Rerat, 2012). Deze middenklasse wordt beschreven als hoogopgeleid, werkzaam in dienstensector, hoge inkomens, tweeverdiener, zonder kinderen (Ley, 1996). Deze demografische kenmerken van de huishoudens zijn bepalend bij de keuze om te verhuizen. Een voorbeeld hiervan is dat de dienstensector voornamelijk in de steden gevestigd is en dat dit een van de redenen is waarom de nieuwe middenklasse kiest voor het wonen in de stad (Ley, 1996; R erat, 2011). Een andere verklaring is dat gentrifiers de mogelijkheid hadden om in de stad te blijven wonen, aangezien zij nog geen kinderen hadden. De huishoudensituatie bepaalde dat een kleine woonruimte geschikt was om in te wonen (Bell, 1968). Hierdoor hadden ze alle vrijheid en hoefden nog geen rekening te houden met voldoende speelruimte en kwalitatief goede scholen (Bridge, 2001).

2.6.3 Macro-context

De kansen en beperkingen van individuen worden niet alleen door de huishoudensituatie bepaald. Het is ook belangrijk om te kijken naar de politieke en maatschappelijke context, de macro-context (Hoogvliet 1992; Karsten, 2007). Zo kan de situatie op de woningmarkt bijvoorbeeld zorgen voor belemmeringen en kansen voor huishoudens benadrukken Mulder en Hooimeijer (1999). De positie op de woningmarkt wordt vaak bepaald door het woningaanbod en het verdelingssysteem (Short, 1978; Mulder en Hooimeijer, 1999). In Nederland is in de steden Amsterdam en Utrecht krapte op de woningenmarkt door een grotere vraag dan aanbod van woningen, waardoor er lange wachtlijsten bestaan (Mulder en

Hooimeijer, 1999). Mulder en Hooimeijer (1999) hebben voor deze benadering een model geconstrueerd, waarbij ze een microcontext en macrocontext onderscheiden. Huishoudens hebben te maken met hulpbronnen en beperkingen (zoals inkomen) maar ook te maken de mogelijkheden en beperkingen op de woningmarkt. De spanning tussen vraag en aanbod kan leiden tot substitutiegedrag. Dit betekent dat huishoudens genoegen nemen met een woonsituatie die verschilt van de gewenste woonsituatie (Clark en Dieleman, 1996). In deze verklaringen gaat het voornamelijk om vrijwillige verhuizing door verandering van huishouden en de kenmerken van de woning en woonomgeving. Popp (1976) geeft aan dat er ook sprake kan zijn van gedwongen verhuizingen zoals huuropzegging, brand, echtscheiding of inkomensdaling of vanwege sloop. Binnen de gentrification worden deze vormen voornamelijk gezien als dwangmiddel om lage inkomens uit wijken te verdrijven, displacement.

2.6.4 Besluitvormingsproces

Het besluit om te verhuizen ontstaat uit ontevredenheid over de huidige woonsituatie. Deze ontevredenheid over de woonsituatie ontstaat voornamelijk vaak door een verandering in de woon, huishoud en arbeidscarrière. Op het moment dat de *place utility* (Brown en Moore, 1970, Wolpert, 1965), oftewel de bevrediging van de woonlocatie, niet meer voldoet ontstaat er *residential stress*. Het woongenot weegt dan niet meer op tegen de woonlocatie. Als de kritische grens van woongenot wordt overschreden, neemt de behoefte aan verhuizen toe. Dit betekent niet dan men daadwerkelijk verhuist maar de neiging tot verhuizing stijgt. Binnen de gentrification literatuur wordt dit bijvoorbeeld gezien bij de opkomst van tweeverdieners. Tweeverdieners zien tijd als schaars goed, daarom proberen ze werk en vrije tijd zo optimaal mogelijk te benutten (Butler en Robson, 2003; Droogleever, Fortuijn en Karsten 1989). Ze kozen er daarom voor om te wonen in de stad, om de reisafstand te beperken en tijd over te houden (Ley en Duivendak, 2007; Tallon en Bromley, 2004). De tijd-ruimte afstanden waren te groot, waardoor men niet meer tevreden was met de woonlocatie. De place-utility was dus de trigger om te beslissen om te verhuizen. Naast de residential stress is de kans om te verhuizen ook afhankelijk van de *cumulatieve inertie* (Huff en Clark, 1978). De cumulatieve inertie is de weerstand tegen verhuizen door buurt en woning gebondenheid en bij behorende investeringen.

2.6.5 Triggers

Er zijn in de literatuur nog enkele triggers te vinden, welke bewoners wel of niet doet besluiten te verhuizen. Dit zijn sociale verankering, reputatie en life-style.

2.6.5.1 Sociale verankering

Volgens Karsten (2003) is de sociale verankering bepalend bij een verhuisbeslissing. De bekendheid met de omgeving zorgt voor een binding met deze plaats. De band met bijvoorbeeld de huidige woonplaats is ontstaan door activiteiten en sociale contacten in deze plaats (*attachment*). In haar onderzoek in Rotterdam, ontdekte Karsten dat Young Urban Parents graag in de stad wilden blijven wonen, als ze ook in de stad hadden gestudeerd (*commitment*). De redenen hiervoor waren de bekendheid met de stad en de sociale contacten die men in de stad heeft opgebouwd. Mensen met sociale verankering met een buurt of stad zullen eerder geneigd zijn in daar te gaan of blijven wonen.

Ook binnen de gentrification literatuur is daar iets over bekend. Alhoewel gentrification als back-to-the-city movement werd gezien, wordt nu aangenomen dat de meeste gentrifiers niet uit de voormalig

suburbane gebieden komen (Caufield, 1989; Hamnett en Whitelegg, 2007; Ley 1996). Verschillende onderzoekers zien gentrification als een stay-in-the-city movement, waarbij studenten en hippies graag in de stad wilde blijven wonen en niet de suburbane droom najaagden zoals de massa (Berry, 1985; Lees, e.a., 2008).

2.6.5.2 Reputatie

Ook de reputatie van een wijk waar de woningen staan, is bepalend bij een verhuisbeslissing (Ham en Feijten, 2008). De definitie van reputatie is volgens Permentier e.a. (2009, p17);

“ De reputatie is een sociaal geconstrueerd beeld van een wijk, dat wordt gevormd door indirecte of directe persoonlijke ervaringen”. De directe ervaringen zijn de ervaringen over een buurt of wijk door wat diegene daar zelf heeft meegemaakt. Indirecte ervaringen worden gevormd door wat vrienden en media over de wijk vertellen en schrijven. Wacquant (1993) stelt dat de emotionele eigenschappen die iemand toebedeelt aan een buurt bepalen of iemand er wel of niet wil wonen. De emotionele mening over een buurt hoeft daarbij niet overeen te komen met de objectieve informatie van de wijk (Erkel, 1991). Een interessante toevoeging uit het onderzoek van Permentier e.a. (2009) is dat een wijk positief wordt beoordeeld als de bevolkingssamenstelling van de buurt, overeenkomt met sociaal economische en culturele kenmerken van respondenten. Bovendien wordt de reputatie van de buurt vaak hoger beoordeeld door bewoners van de buurt dan door buitenstaanders. De reputatie weerspiegelt ook of een wijk als stabiel wordt gezien door bewoners (Permentier, 2009; Semyonov en Kraus, 1982). Wijken met een goed imago worden als aantrekkelijk beschouwd, waardoor de vraag naar woningen in deze wijk toeneemt. Andersom geldt hetzelfde een slecht imago betekent dat bewoners daar liever niet willen wonen. Uit de literatuur over gentrification bleek al dat dit proces in staat is om het imago positief te veranderen, waardoor de wijk aantrekkelijker wordt voor andere bewoners.

2.6.5.3 Life-style

Volgens Smid en Priemus (1994) zijn demografische en huishoudgerelateerde kenmerken minder van belang geworden. Life-style wordt tegenwoordig vaker gezien als de verklarende factor voor de woningvoorkeuren. Bourdieu (1984) ziet leefstijl als uitdrukking van de sociale positie of een identiteit, welke gevormd wordt door de drie soorten kapitaal. Sociaal (netwerk), economisch (geld) en cultureel kapitaal (opleiding en opvoeding) vormen samen de habitus.). Hooijmeijer beschrijft leefstijl als *“Hoe mensen hun tijd en geld willen besteden”* (1995, p7).

Het begrip leefstijl heeft volgens Ganzeboom (1988) betrekking op:

“Voorkeuren en smaakuitingen, waarmee mensen uitdrukking geven aan hun sociale positie. “Deze voorkeuren en smaken kunnen betrekking hebben op een groot aantal verschillende zaken, zoals materiele consumptie, vrijetijdsbesteding, esthetische voorkeuren m.b.t. kunst en woninginrichting, en politieke en morele opvattingen” (Ganzeboom, 1988).

Bell (1968) onderscheidde bij zijn onderzoek naar woonvoorkeuren twee groepen; de familist en de careerist. De groene en homogene woonomgeving van de suburbane gebieden kwamen nauw overeen met de familist en de diverse, stedelijke woonomgeving met de careerist (Bell, 1968, p. 147). Zij gaven de voorkeur aan culturele voorzieningen, consumptie, nabijheid van werk, anonimiteit en tolerantie

(Lees 1996; Ley 2003). Volgens Bell was de life-style bepalend voor de woonlocatie. Ook Ley beschreef dat de stad de mogelijkheid aan gentrifiers bood om hun life-style uit te dragen. Butler beschrijft dat *“where you live is becoming an increasingly important source of identity construction for individuals”* (Butler 2007, p 163). De buurt functioneert als spiegel van de life-style (Butler en Robson, 2003; Karsten, 2007). Giddens (1991) stelde dat de plek waar men leeft is onderdeel van het verhaal dat je wilt vertellen, waar je woont, vertelt iets over wie je bent (Atkinson, 2006). Op het moment dat de buurt niet meer past bij de aangenomen identiteit besluiten mensen te verhuizen (Karsten, 2006).

2.6.6 Daadwerkelijk verhuizen wel of niet

Om tot een daadwerkelijke verhuizing te komen overweegt men de kosten en baten van een mogelijke verhuizing (Brown & Moore, 1970) Een verhuizing wordt gezien als investering, hierbij worden niet-monetaire als monetaire kosten en baten van de huidige woonlocatie en de alternatieve woonlocatie tegen elkaar afgewogen. De keuze van een woning is afhankelijk van de behoeften en de voorkeuren van een huishouden, maar wordt ook bepaald door de mogelijkheden en beperkingen van het individu en de situatie op de woningmarkt (Mulder en Hooijmeijer, 1999; Ham forthcoming). . Op het moment dat een huishouden overtuigd is van de voordelen van een nieuwe woning ten opzichte van de energie en moeite die het kost, gaat men verhuizen (Wolpert, 1965; Bolt, 2001; Brown en Moore, 1970).

2.6.7 Conclusie

Er zijn dus naast woonvoorkeuren meer zaken die een rol spelen. Daarom verschaft de literatuur die ook bekend staat als de verhuisliteratuur extra inzichten die van invloed kunnen zijn voor gentrifiers om te verhuizen. Individuele huishoudens ervaren mogelijkheden en beperkingen om te verhuizen door de wooncarrière, arbeidscarrière en huishoudcarrière. De macrocontext is daarnaast ook van belang, want deze bepaalt de mogelijkheden en beperkingen op de woningmarkt. De verhuisbeslissing wordt daarnaast bepaald door de sociale verankering, life-style en de reputatie van de wijk. Het besluit om daadwerkelijk te verhuizen, ontstaat op het moment dat de voordelen opwegen tegen de nadelen.

In de inleiding van dit hoofdstuk benadrukte Lees (2008) dat gentrification in elke context verschilt, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden. De kenmerken van de gentrifiers en de verhuismotieven verschillen ook per context. De wetenschappelijke artikelen over woonvoorkeuren van gentrifiers zijn voornamelijk afkomstig uit Noord-Amerika en Groot-Brittannië. De vraag is of deze factoren ook voor gentrifiers in Nederland van invloed zijn. In deze Masterthesis zal gekeken worden welke factoren voor gentrifiers in de Nederlandse situatie belangrijk zijn. Bovendien is er nog weinig bekend over de specifieke woonvoorkeuren van derde golf gentrifiers. Aangenomen kan worden dat zij een ander type gentrifiers zijn dan de pioniers uit de jaren '60, aangezien zij worden aangetrokken door projecten van overheden en projectontwikkelaars. Deze thesis probeert antwoord te geven op de vraag wie zij zijn en welke voorkeuren zij hebben. Om deze vraag te beantwoorden wordt in hoofdstuk 3 de huidige Nederlandse context beschreven.

3. Case Study en context

Gentrification is een fenomeen dat zich wereldwijd afspeelt in verschillende steden. Verschillende onderzoekers benadrukken dat een gentrificationproces verschilt op verschillende plaatsen en tijden (Hackworth en Smith, 2001; Lees, 2008). Deze lokale verschillen ontstaan door verschillen in de economische en politieke context. Het is daarom ook van belang om in dit onderzoek de nationale, regionale en lokale context uit te leggen waarin een gentrificationproces plaatsvindt. Allereerst wordt er aandacht besteed aan de nationale context van Nederland. Vervolgens wordt in de case study de regionale en lokale context van de stad Utrecht en de wijk Kanaleneiland weergegeven.

3.1 Gentrification in Nederland

In het vorige hoofdstuk is voornamelijk de internationale literatuur over gentrification in metropole steden als Londen en New York aan bod gekomen. Ook in enkele Nederlandse steden heeft het gentrificationproces plaats gevonden. Hier heeft voornamelijk de eerste golf van gentrification plaatsgevonden, waarbij particulieren het initiatief namen om woningen te renoveren, waarna anderen volgden. De volkswijken de Jordaan en de Pijp in Amsterdam en Lombok in Utrecht worden als belangrijkste voorbeelden hiervan genoemd in de literatuur (Van Weesep and Musterd, 1991). In Amsterdam werden bijvoorbeeld de gentrifiers aangetrokken door de karakteristieke leegstaande pakhuizen en de relatief lage prijs van de woningen in het centrum van Amsterdam (Van Weesep and Musterd, 1991). Maar ook in middelgrote steden kan er sprake zijn van gentrification (Butler en Robson, 2003; Tallon and Bromley, 2004; Bridge 2003). Academics hebben vormen van state-led gentrification herkend in de kleinere provinciale steden en oude industriesteden, zoals Baltimore's haven en Bilbao's Guggenheim, wellicht kunnen deze vormen ook in Nederland gevonden worden (Harvey 1989).

3.1.1 Verschil tussen Nederland en Amerika

In Noord-Amerikaanse steden konden verloederde stadswijken onder een aantal condities spontaan uitgroeien tot zeer aantrekkelijke en levendige wijken. Dit was mogelijk door de aanwezigheid van een vrije markteconomie, waarbij de overheid zich nauwelijks bemoeit met stedelijke ontwikkeling. De Amerikaanse woningmarkt verschilt daarin veel van de Europese en de Nederlandse woningmarkt. Grote overheidsinterventies op de Europese markt zorgen dat wijken worden beschermd tegen verloedering en segregatie. Tegelijkertijd vindt opleving van wijken ook minder snel plaats door de invloed van overheden in stedelijke gebieden (Clark, 1991; Ley, 1996). Ook heeft de Nederlandse woningmarkt van oorsprong een grote sociale huursector, welke lange tijd in het bezit was van woningcorporaties en het Rijk. Nederland kent hierdoor een jarenlange traditie waarbij de overheid actief bijdraagt aan de stedelijke ontwikkeling. Dit is echter sinds 1995 iets veranderd doordat woningcorporaties zijn geprivatiseerd. Hiermee is een meer marktgeoriënteerd woonbeleid in gang werd gezet, maar de invloed van overheid blijft aanwezig.

In de volgende paragraaf wordt kort het nationaal stedelijk beleid van Nederland uitgelegd. Dit is noodzakelijk om een goed beeld te krijgen welke ingrepen en maatregelen overheden en corporaties nemen betreft stedelijke ontwikkeling. Vervolgens zal de Nederlandse herstructureringsopgave verklaard worden vanuit de state-led gentrification.

3.1.2 Stedelijk beleid in Nederland

De Jordaan en de Pijp in Amsterdam worden herkend als eerste vormen van spontane gentrification. Nederland kent een historie waarbij de Nederlandse overheid sterke invloed heeft op de stedelijke ontwikkeling. De overheid speelde vooral een belangrijke rol bij de wederopbouw en de opbouw van een welvaartsstaat. In de jaren '90 veranderde deze rol. Het rijk trok zich financieel en pragmatisch terug en de focus kwam te liggen op decentralisatie naar provinciale en lokale overheden (Bergeijk ea, 2008).

Door veel problemen in de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht werd in 1994 het grotestedenbeleid (GSB) opgestart (Bergeijk ea, 2008). Hierin werd het plan besproken om fysieke, economische en sociale structuur van steden te versterken. Alhoewel overheden goed nagedacht hadden over de opbouw van de naoorlogse wijken, kenden vooral deze wijken problemen op economisch, sociaal en fysiek gebied.

In de naoorlogse wijken werden gedomineerd door goedkope woningen en de aanwezigheid van lage inkomens. Hogere inkomens waren nauwelijks aanwezig in de wijken door een gebrek aan doorgroei mogelijkheden (Kleinhans, 2007; VROM, 1997). Veel hogere inkomens groepen lieten de naoorlogse wijken dan ook links liggen bij hun keuze voor een nieuwe woning (Kleinhans, 2007). In 1997 werd een nieuw plan, onder de noemer Nota stedelijke vernieuwing, gelanceerd om de problemen in deze wijken aan te pakken (VROM, 1997). In dit plan werd gesproken over de herstructureringsopgave waarbij sociale huurwoningen gerenoveerd dienden te worden en koopwoningen toegevoegd moesten worden, wat zou zorgen voor variatie in de wijk (Kleinhans, 2007). Tegelijkertijd zou de publieke ruimte en infrastructuur in de wijk verbeteren. Herstructurering zou de buurt verbeteren maar ook bijdrage aan het welzijn van de bewoners (Kleinhans, 2007).

De visie van VROM was:

“gedifferentieerde samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad essentieel is voor een ‘gezonde toekomst’ van de wijk (...) De vitale stad is een gedifferentieerde en gevarieerde, maar niet gedeelde stad” (VROM, 1997p. 47).

Het differentiëren van de woningvoorraad wordt gecreëerd met instrumenten als sloop, nieuwbouw, verkoop en renovatie (VROM, 1997, p. 47). Het doel hiervan was om de ruimtelijke segregatie en concentratie van sociale woningen lage inkomens groepen tegen te gaan en wijken weer aantrekkelijker te maken voor welgestelde huishoudens (Bergeijk e.a. 2008; Uitermark, 2007). Door verandering in type en prijs van de woningen zouden hogere inkomens namelijk naar de wijk trekken, wat uiteindelijk zou zorgen voor een stijging van de sociale mix (Kleinhans, 2007). Herstructurering werd door veel beleidsmakers gezien als een van de meest succesvolle oplossing om differentiatie te bereiken, wooncarrières mogelijk te maken en om de selectieve uitstroom van hoge inkomens te beperken (VROM, 1997). Alhoewel herstructurering negatieve consequenties meedraagt voor de originele bewoners waren beleidsmakers overtuigd dat de sociale mix een goede strategie was om de sociale segregatie tegen te gaan en de sociale cohesie zou vergroten. Aldus VROM (1997) was de wijziging in de woningvoorraad met de herstructureringsopgave de sleutel was voor een verbetering van het sociaal

klimaat in de wijk. Ook in het Verenigd Koninkrijk, Australië en de Verenigde Staten vonden soortgelijke stedelijke projecten plaats (Kleinmans, 2007).

In 2007 kwam er hernieuwde aandacht vanuit de media en politiek voor de spelende achterstanden en problemen in de voornamelijk naoorlogse wijken. De problemen speelden zich af op het gebied van werken, onderwijs, veiligheid, en leefbaarheid (VROM, 2007). De verouderde en slecht onderhouden sociale huurwoningen welke niet meer voldeden aan de huidige eisen van deze tijd werden voornamelijk gezien als probleem (VROM, 2007). Bovendien zou de eenzijdige woningvoorraad zorgen voor een selectieve uitmigratie van kansrijke bewoners, dat uiteindelijk resulteert in een bevolkingssamenstelling van lage inkomens in de wijk (Bergeijk e.a., 2008, Bolt en Van Kempen, 2008). Door toenmalig Minister Ella Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie werd een lijst van 40 van probleemwijken opgesteld. De kwaliteit van deze 40 wijken liep op basis van een aantal indicatoren achter in vergelijking met andere wijken in de stad (VROM, 2007). Voor deze wijken werd daarom een actieplan Krachtwijken opgesteld, waarbij een gezamenlijk aanpak voor de sociale en fysieke problemen werd voorgesteld (Bergeijk e.a., 2008).

De Wijk Actie Programma's (WAP) resulteerden in een herstructureringsopgave van de fysieke woningvoorraad voor wijken. De manier waarop deze fysieke ingrepen worden uitgevoerd verschillen per wijk. Lage inkomens wonen hierdoor niet geconcentreerd in een gebied, terwijl hoge inkomens juist op deze manier naar de wijk kunnen worden getrokken of kunnen blijven wonen (wooncarrière) (Bergeijk et al., 2008; VROM, 2007, p3). De aanwezigheid van koopwoningen zou daarnaast kunnen bijdrage aan een stabiliteit in de wijk voor een betere woning, woonomgeving en leefbaarheid (Bolt en Kempen, 2003). Bovendien kunnen hogere inkomens meer sociaal kapitaal inbrengen en als positief rolmodel dienen voor de lagere sociale klassen (Bolt en Kempen, 2003). VROM (2007) benadrukte voornamelijk het belang van midden en hoge inkomens in een wijk, als drijvende krachten en rolmodellen voor een wijk (VROM, 2007). De fysieke ingrepen in de woningvoorraad zijn voornamelijk zichtbaar in de bouw van nieuwe grotere (koop) woningen. Het doel van VROM was om een evenwichtigere wijk te creëren in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad (Bolt en Van Kempen, 2008). Dit zou niet alleen de buurt verbeteren maar ook bijdrage aan een beter woongenot van de bewoners (Kleinmans, 2007).

Beleidsmakers hoopten op meer leefbaarheid, een betere buurtreputatie en meer betrokkenheid van bewoners in gemengde wijken (Kleinmans, 2007). In de Wijk Actie Programma's hebben gemeenten samen met corporaties en andere partijen afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak om de leefbaarheid te verbeteren in de krachtwijk (VROM, 2007). Hoewel deze plannen op nationaal niveau werden gemaakt, werden deze op lokaal niveau geïmplementeerd. Op deze manier nemen lokale overheden een proactieve en entrepreneurial benadering aan, ookwel urban governance genoemd. Deze benadering is ook wereldwijd zichtbaar in steden waar gentrification plaatsvindt (Davidson, 2007; Harvey, 1989).

Het proces van het veranderen van de fysieke woningvoorraad en bevolkingssamenstelling in de wijk kan worden gezien als state-led gentrification. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de Nederlandse herstructureringsopgave vanuit de overheidsgestuurde gentrification.

3.1.3 Herstructurering verklaard vanuit state-led gentrification

Zoals in de vorige paragraaf beschreven staat de aanpak van achterstandswijken al een aantal jaren hoog op de politieke agenda. Op dit moment staan de achterstandswijken in het teken van het herstructureringsbeleid. In de Nederlandse wijken waar herstructurering plaatsvindt, is voornamelijk een eenzijdige woningvoorraad (sociale huursector) en eenzijdige bevolkingssamenstelling (lage inkomens) aanwezig (Bolt en Van Kempen, 2008). De herstructurering heeft als doel om de diversiteit in de bevolkingssamenstelling en de leefbaarheid te verbeteren (Uitermark, 2007). Door middel van ingrepen in de woningvoorraad zoals renovatie, sloop en nieuwbouw hopen beleidsmakers op een sociale mix in de wijk. De gedachte hierachter is dat nieuwe bewoners naar de wijk worden getrokken en huidige bewoners de kans wordt geboden een wooncarrière te maken in de eigen wijk.

De stedelijke herstructureringsopgave in Nederland, waarbij een klassenwijziging in de wijk plaatsvindt, kan worden gezien als vorm van state-led gentrification (Uitermark, 2007). De overeenkomst is dat beide een verandering in de woningvoorraad ambiëren, om meer diversiteit in de bevolkingssamenstelling te realiseren (Lees, 2008; Uitermark, 2007). Om deze reden wordt gentrification steeds vaker gebruikt door de publieke sector als beleidsinstrument om achterstandsbuurten te veranderen in bloeiende wijken (Badcock, 2001, Davidson, 2007, Hackworth en Smith, 2001). Deze vorm van gentrification wordt ook wel state-led gentrification genoemd, zoals ook beschreven in de Hoofdstuk 2 (paragraaf 2.1).

De Nederlandse overheid probeert dus doormiddel van beleid evenwicht te krijgen in type bevolkingsgroepen in de wijken en de concentratie van lage inkomens tegen te gaan. Midden- en hogere inkomens worden hierdoor aangetrokken en lage inkomens worden verdreven. Bovendien zorgen de investeringen van gemeenten en andere partijen voor een herinvestering van kapitaal. Deze kapitaalimpuls kan leiden tot zichtbare veranderingen in de wijk dat kan leiden dat ook andere inkomensgroepen worden aangetrokken.

De overheid is de initiator van het proces. Uitermark geeft in zijn artikel (2007) *Gentrification as a governmental strategy* aan dat state-led gentrification in Nederland niet ontstaan is vanuit een vraag (behoefte) van de middenklasse of door de aanwezigheid van een rent gap, maar vanuit de behoefte van overheden om sociale orde te genereren in wijken. Aldus Uitermark (2007) wordt gentrification in Nederland gebruikt om spanningen te tackelen, die door de ogen van overheden door concentratie van lage inkomens groepen worden veroorzaakt. Hoewel het herstructureringsproces wellicht niet overeenkomt met oorspronkelijke gentrification theorie, waarbij gentrification spontaan ontstaat, lijkt het een beleidsinstrument om de situatie in achterstandsgebieden te verbeteren.

Behalve de verbetering van de leefbaarheid wordt met gentrification ook geprobeerd een versterking van de positie in de regio nagestreefd. De komst van hogere inkomens, creatievelingen en kenniswerkers naar de stad verstrekt de positie van de stad en een wijk (Vermeulen, 2011). Gemeenten, steden en woningcorporaties zijn overtuigd van dit idee. De steden richten zich voornamelijk op het aantrekken van de “creative class” die belangrijk is voor de aantrekkelijkheid van een stad, volgens Florida (2002). In Nederland werd deze groep de “nieuwe stedelingen” genoemd, de groep “die naar de stad komt om er te studeren en die na het afstuderen een stedelijke oriëntatie houdt” (VROM, 2000). Veel steden zijn gevoelig voor het effect dat deze groep mogelijk in gang kan zetten en steden gebruiken dit dan ook in hun beleidsstrategie (Marlet en Woerkens, 2005). Een voorbeeld hiervan is Rotterdam,

die in haar stadsvisie wijken rondom het centrum aanwijst als potentiële gentrification wijken (Stadsvisie Rotterdam 2030, 2008, p 105-137). Maar ook Utrecht gebruikt het om deze groep aan te trekken. Dit past in binnen de strategie van Utrecht om culturele hoofdstad in 2018 te worden (Gemeente Utrecht, 2011).

3.1.4 Kritiek op het herstructureringsbeleid in Nederland

Vanuit de beleidskant wordt de herstructureringsopgave als positieve oplossing gezien om de sociale en fysieke problemen in achterstandswijken aan te pakken. Onderzoek heeft uitgewezen dat na de herstructureringsopgave meer hogere inkomens groepen naar de naoorlogse wijken zijn verhuisd, dan voorheen (Kleinhans, 2007). Toch is er vanuit de wetenschappelijke hoek wel kritiek op de herstructureringsopgave. Atkinson (2002) maakte een overzicht over de verschenen literatuur van gentrification tussen 1964-2002 en ontdekte dat in het merendeel van de literatuur negatieve effecten van gentrification voorkwam (zie ook paragraaf 2.4). Hij stelde dat de onderzoeken over positieve gevolgen van gentrification, voornamelijk uit de niet-wetenschappelijke hoek afkomstig waren en meer op logica geredeneerd waren dan op empirisch onderzoek (Atkinson, 2002). Enkele wetenschappelijke kritiekpunten worden hieronder toegelicht.

De angst voor sociale segregatie zijn de achterliggende gedachte van het herstructureringsbeleid (Bolt en Van Kempen, 2008). Deze gedachten zijn voornamelijk gebaseerd op de angst voor Amerikaanse getto's, waar bevolkingsgroepen ruimtelijk geïsoleerd wonen en worden beperkt in hun woon-, arbeids- en onderwijs carrière (Wilson, 1987). Lees (2008) weerlegt deze angst en geeft aan dat deze ruimtelijke segregatie vele malen lager is in Europa dan in Amerika. Bovendien is nog niet onomstotelijk aangetoond dat het wonen in een concentratie van lage inkomens negatief effect heeft op de ontplooiingskansen. Aalbers (e.a. 2003) zag dan ook geen reden voor een spreidingsbeleid.

Ten tweede bestaat het idee dat het behouden en de instroom van de hogere inkomens in de wijk zorgt voor het tegengaan van concentratie van lage inkomens. Zoals ook al in de inleiding werd beschreven wordt dit als een positieve uitkomst beschouwd door gemeenten, omdat zij de problemen van lage inkomens koppelen aan wijkverval (Bolt en van Kempen, 2008). Van Kempen en Priemus (1999) stellen dat er te gemakkelijk een verband wordt gezien tussen de concentratie van een bepaalde bevolkingsgroep en de problemen die zijn hebben. Vanuit de wetenschappelijke hoek wordt overigens benadrukt dat de angst voor Amerikaanse toestanden ervoor zorgt dat overheden de verdrijving van lage inkomens als legitiem zien. Alhoewel overheden liever spreken over de *“promotion of social or tenure ‘mixing’ (or ‘social diversity’ or ‘social balance’)*” in plaats van displacement (Slater, 2006, p.749). Veel bewoners steunen de herstructureringsopgave actief of passief (Uitermark, 2007). Dit alles met als doel het verbeteren van de balans in de wijk om problemen in wijk tegen te gaan. Aldus Davidson en Lees (2005) is gentrification *“politically loaded”*.

Een ander ongewenst effect van het herstructureringsbeleid is het waterbedeffect. De verdrijving van de oorspronkelijke bewoners uit de wijk door de bouw van duurdere woningen, betekent dat bewoners op zoek gaan naar andere wijken (Bergeijk, 2008). De kans bestaat dat de bewoners zich concentreren in een ander gebied (Mitros, 2011). Bovendien kan dit betekenen dat kwetsbare bewoners uit het zicht verdwijnen. Dit betekent dat er een verplaatsing van het probleem optreedt.

De segregatie van allochtone bewoners wordt geprobeerd tegen te gaan in de herstructureringsopgave, omdat dit de integratie zou tegenwerken (Musterd, 1999). Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat concentratie van bevolkingsgroepen juist kan zorgen voor steun, bescherming en veiligheid (Van Kempen en Priemus, 1999). De verhuizing van lage inkomens groepen naar andere wijken zorgt voor een verlies van deze sociale netwerken, contacten en kapitaal (Newman en Whyly, 2006) (zie ook paragraaf 2.4). Bovendien blijkt uit een case-study van Uitermark (2007) in Hoogvliet Rotterdam dat het effect van de komst van nieuwkomers als positief rolmodel voor de oorspronkelijke bewoners wordt overschat door beleidsmakers. Er is nauwelijks een effect meetbaar (Uitermark, 2007).

Een van de beleidsveronderstellingen in het herstructureringsbeleid is dat de sociale contacten zouden verbeteren bij sociale mening. Dit zou de sociale cohesie in de wijk vergroten. Enkele wetenschappers zijn er niet van overtuigd dat de bevolkingsdifferentiatie zorgt voor een betere sociale cohesie (Bergeijk, 2008; Van Kempen en Priemus, 1999). Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de komst van nieuwe bewoners geen garantie betekent voor de interactie tussen verschillende bevolkingsgroepen (Van Bergeijk, 2008; Bolt en van Kempen, 2008; Karsten en van Kempen, 2001). De interactie tussen lage en hoge inkomensgroepen, tussen huurders en huiseigenaren in aangepakte wijken blijkt vaak oppervlakkig te zijn (Uitermark, 2007). Er bestaat voornamelijk contact tussen gelijkgestemden (Butler, 1997; Butler, 2003). Er kan zelfs vijandigheid of weerstand bestaan tegen de nieuwe bewoners of omgekeerd tegen de oude bewoners, omdat de verschillen tussen de beide groep groot zijn (Atkinson, 2002; Butler, 2003; Doucet, 2009; Karsten en Van Kempen, 2001). Dit heeft als gevolg dat sommige oorspronkelijke bewoners zich niet meer thuis voelen (Atkinson, 2000a; Butler, 2003; Freeman, 2006). Uitermark (2007) concludeert daarmee *“gentrification undermines the social cohesion”*. Bovendien benadrukt Van Kempen (2003) dat door een toename van de mobiliteit, mensen niet meer geneigd zijn om enkel binnen de eigen buurt sociale netwerken te onderhouden (Van Beckhoven en Van Kempen, 2003).

Een kritische kanttekening dient er in deze paragraaf worden gemaakt. Hierboven worden voornamelijk sociale problemen beschreven welke doormiddel van fysieke ingrepen in de woningvoorraad geprobeerd worden op te lossen. Alhoewel de Wijk actieprogramma's een integrale aanpak zijn voor de sociale en fysieke problemen in de wijk, dient er wel rekening gehouden te worden dat sommige sociale problemen niet fysiek kunnen worden opgelost. Bovendien spelen de problemen niet altijd specifiek in een wijk, bijvoorbeeld werkloosheid.

Zoals hierboven beschreven kunnen bij de doelstellingen en uitvoering van het herstructureringsbeleid als strategie van beleidsmakers om weer sociale orde te krijgen in wijken kanttekeningen worden geplaatst. Doucet (2009) schreef in zijn onderzoek naar gentrification in Edinbrug dat *“some residents may be able to benefit from their neighborhood gentrifying, while many others clearly not”* (p. 302).

3.1.5 Conclusie

In dit hoofdstuk stond gentrification in Nederland centraal. Gentrification wordt in Nederland voornamelijk gebruikt als beleidsinstrument bij stedelijke herstructurering. De stedelijke herstructurering vind op dit moment plaats in 40 Krachtwijken. Deze wijken zijn aangesteld door VROM om de fysieke en sociale problemen aan te pakken. Centraal in deze aanpak staat het differentiëren van

de woningvoorraad en daarmee de bevolkingssamenstelling. De beleidsmakers denken dat de problemen zijn ontstaan door de concentratie van lage inkomens in de wijken. Door de sloop van (huur)woningen en de bouw van grotere, duurere woningen hopen de beleidsmakers (nieuwe) midden en hoge inkomensgroepen bewoners aan te trekken en te behouden in de wijken. Vanuit wetenschappelijke hoek is er wel enige kritiek op dit beleidsdoel. De kritiek richt zich voornamelijk op de aannames van het beleid en de ongewenste gevolgen. Doel van dit onderzoek is niet om een debat te beginnen of gentrification goed of slecht is, maar ter illustratie waarin dit complexe proces zich afspeelt.

De stedelijke herstructurering heeft veel overeenkomsten met state-led gentrification. Hoewel deze wel verschilt met de oorspronkelijke benadering waarbij oude, slecht onderhouden gebouwen werden opgeknapt door gentrifiers. State-led gentrification wordt gebruikt door overheden om concentratie van lage inkomensgroepen tegen te gaan door ingrepen in de woningvoorraad. De verspreiding van lage inkomens zou zorgen voor een betere balans in de wijk en wordt dan ook als legitiem gezien om problemen in wijk tegen te gaan. De overheidsgestuurde ingrepen in de fysieke woningvoorraad zorgen bijvoorbeeld voor een opwaardering van de wijk. Dit betekent ook een toestroom van kapitaal in de wijk. Bovendien zorgt de wenselijke instroom van hoge inkomensgroepen tot een verandering van het karakter van de wijk. Maar het beleid richt zich ook op de verspreiding van de lage inkomensgroepen over de stad. Binnen de gentrification betekent dit een verkapte vorm voor verdrijving van de lage inkomens uit de wijk. Kortom, de stedelijke herstructurering heeft veel overeenkomsten met state-led gentrification.

3.2 Lokale context

De context is belangrijk om het gentrificatieproces te begrijpen, maar is ook bepalend bij de keuze voor gentrifiers om ergens te gaan wonen (Lees, 2000). De specifieke context van de stad Utrecht zal in dit hoofdstuk verder worden toegelicht. Vervolgens wordt dieper ingezoomd in de wijk Kanaleneiland. Het doel van dit hoofdstuk is uiteindelijk om te komen tot de specifieke case-study, waar state-led gentrificatie op dit moment wordt gestimuleerd.

3.2.1 Utrecht

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en is de vierde stad van Nederland naar inwonersaantal (312.634 inwoners) (CBS, 2011). De stad vormt samen met de steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag de 'metropool' de Randstad. De stad heeft een historisch centrum met veel oude karakteristieke en monumentale gebouwen. Het centrum wordt omringd door een singel, waarvan de werven en kades zichtbaar zijn. Daarom heen liggen de vooroorlogse wijken en de tuinvijken en daarachter de naoorlogse wijken. Aan het westen van de stad ligt de Vinex-wijk Leidsche Rijn, waar de afgelopen jaren een grote uitbreiding heeft plaatsgevonden. Aan de oostkant van de stad ligt de Uithof, waar alle opleidingsinstellingen van hogeschool en universiteit liggen samen met een aantal studentenflats.

Utrecht is van oorsprong een centrum van religie. De Domtoren in de binnenstad symboliseert dit nog vandaag de dag. De stad heeft ook een rijke historie betreft educatie al eeuwen lang staat de Rijksuniversiteit van Utrecht in de stad. Ook vandaag de dag trekken de universiteit en de drie hogescholen veel studenten naar de stad. De stad heeft daardoor een groot percentage twintigers en dertigers (23%) in de stad wonen en een hoog opleidingsniveau. Dit kan voornamelijk verklaard worden uit het feit dat studenten naar de stad toe trekken om te studeren en blijven hangen. De stad trekt ook dagelijks vele dagjesmensen naar de stad, die er komen om te winkelen in het winkelcentrum Hoog Catherijne of de binnenstad. Daarnaast ontvangt Utrecht veel festivals en evenementen in haar stad. De stad vestigt ook een aantal hoofdkantoren uit de dienstensector zoals Rabobank, SNS bank, Pro Rail, de Nederlandse Spoorwegen en de Jaarbeurs. Kenmerkend voor de stad is haar centrale ligging in het land. De stad heeft daardoor ook het belangrijkste verkeer- en trein knooppunt van Nederland. Het Joint Research Centre van de Europese Unie concludeerde dat de regio Utrecht in 2010 de meest competitieve regio van Europa was (Annoni en Kozavska, 2010, Gemeente Utrecht, 2011). De stad wordt dan ook vaak betiteld als het centrum van kennis en cultuur (Stipo, 2010). Toch heeft de stad een minder duidelijke positionering tussen de andere steden zoals Amsterdam als toeristische centrum, Rotterdam als centrum voor de handel en Den Haag als politiek en juridisch centrum. Utrecht wordt dan ook vaak gezien als "gezellige" provinciestad (Stipo, 2010). Utrecht doet daarom nu mee aan de internationale strijd om kandidaat te worden voor Culturele Hoofdstad van Europa in 2018. Hierbij wordt ook de nadruk gelegd op de vereniging van kennis en cultuur in deze stad. Het projectbureau Utrecht Culturele Hoofdstad 2018 (2012) beschrijft het unieke karakter van Utrecht als "*the size of human scale and open minded attitude. It is a beautiful city in a wonderful garden*". Met deze strijd probeert Utrecht mee te doen op het internationale toneel.



Figuur 3.1-3.5 van boven naar beneden: De domtoren van Utrecht, de Oude gracht, Bloemenkraam, huisbel van studentenhuis, Academie gebouw

3.2.2 Kanaleneiland

In de introductie van hoofdstuk 3 is vermeld dat verschillende steden in Nederland zich als doel hebben gesteld om segregatie in sommige achterstandswijken tegen te gaan en meer hoge inkomens in de stad te laten vestigen. Ook Utrecht heeft zich dit ten doel gesteld. Deze stedelijke aanpak zal uiteindelijk moeten resulteren in een aantrekkelijke leefbare stad en een kandidaatschap voor Culturele hoofdstad in 2018. In deze paragraaf wordt de situatie in de wijk Kanaleneiland beschreven. Kanaleneiland is een van de wijken in Utrecht, waar wordt geherstructureerd.

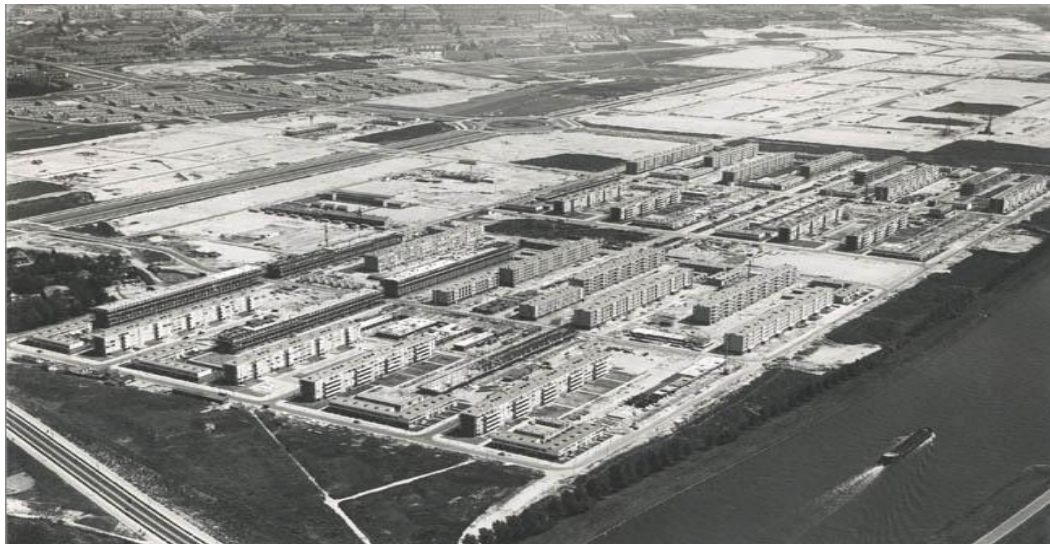
3.2.2.1 Ligging

Ten zuidwesten van Utrecht ligt de naoorlogse wijk Kanaleneiland. De wijk ligt samen met Transwijk ingesloten tussen twee kanalen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal. De wijk ligt niet ver van de binnenstad en het Centraal Station, maar het terrein van de Jaarbeurs vormt een grote barrière (Kei, 2011). Sinds een aantal jaar wordt de centrale ligging van Kanaleneiland versterkt door de bouw van de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn. De Prins Clausbrug verbindt de Vinexwijk Leidsche Rijn met Kanaleneiland. De wijk heeft hierdoor een centralere positie gekregen ten opzichte van de stad.

3.2.2.2 Opbouw van de wijk

Na de tweede wereldoorlog bestond er een grote behoefte aan nieuwe woningen door een groeiende bevolking en veel verwoeste woningen in verschillende steden. De toenemende vraag leidde tot nieuwe uitleglocaties aan de rand van de stad en zo ontstond ook Kanaleneiland. Het ruimtelijk ontwerp van Kanaleneiland werd uitgevoerd volgens het gedachtegoed van de CIAM en het Nieuw Bouwen Nederland.

Figuur 3.6 Het ruimtelijk ontwerp van Kanaleneiland bedacht door stedenbouwkundige C.M. van der Stad in 1958



Bron: Utrechts Archief, 2012

In deze ontwerpen stond modernisme en functionalisme centraal (Gemeente Utrecht, 1968). Het basis idee was licht, lucht en open groene ruimtes. De wijk Kanaleneiland werd gebouwd in de jaren '60 met hoogbouwflats en portiekflats en veel openbaar groen (Gemeente Utrecht, 1968). Het basispatroon voor de indeling van Kanaleneiland was een blok van twee stroken 3 à 4 verdiepingen etagewoningen en twee stroken eengezinswoningen (Gemeente Utrecht, 1968). Deze gebouwen werden opgesteld in de vorm van een carré, met daarbij parkeerstraat en speelplaatsen en brede groenstroken (KEI, 2009). Opvallend hierbij waren de rozenperken, bewoners spraken ook wel trots over rozeneiland (Gemeente Utrecht, 1968).

In het ruimtelijk ontwerp werden de functies wonen, werken en verkeer strikt gescheiden in de wijk. Winkels en andere voorzieningen werden in winkelcentra of aan een winkelstrip geclusterd in de wijk. De bedrijvigheid werd aan de oost rand van de wijk geplaatst, hierdoor was er nauwelijks bedrijvigheid in de wijk (Gemeente Utrecht, 1968). Het doorgaande verkeer werd om de wijk heen geleid. De woningen bestonden uit meergezins- of eengezinswoningen en hadden voor die tijd veel variatie in kameraantal. Bovendien waren de woningen van goede kwaliteit en voorzien van luxe zoals centrale verwarming en goed sanitair. Veel welgestelde inwoners uit de wijk Tuindorp en de binnenstad verhuisden in de jaren '60 naar de moderne, ruime flatgebouwen en eengezinswoningen (Bergeijk ea, , 2008).

3.2.2.3 Neerwaartse spiraal

Vanaf de jaren '80 veranderde de wijk. Inwoners uit Kanaleneiland trokken naar de suburbane gebieden en nieuwbouwlocaties rond Utrecht, wat leidde tot een uittocht van de oorspronkelijke bewoners. Door de relatief lage huurprijzen werd het voor migrantgezinnen en lage inkomens groepen mogelijk om in de wijk te wonen. Hierdoor veranderde het karakter van de wijk van een homogene familiewijk naar een wijk met veel etniciteiten en leeftijden. In de jaren '80 en '90 verloederde de wijk op zowel sociaal als fysiek gebied langzaam. Het samenleven in de wijk tussen oud bewoners en de nieuwe bewoners (starters en migranten) zorgde voor botsende leefstijlen en spanningen in de wijk. Bovendien werden woningen en het openbaar groen werden slecht onderhouden en was er een hoge werkloosheid en veel criminaliteit in de wijk. Er werd bijvoorbeeld een straatverbod ingesteld voor groepen jongeren. De overlast zorgde voor een gevoel van onveiligheid. De wijken verloederden in korte tijd.

3.2.2.4 Huidige ontwikkelingen

Ook in de wijk Kanaleneiland is er een gerichte aanpak voor de problemen gemaakt. De gemeente Utrecht probeert door middel van het herstructureren van het gebied, de leefbaarheid en de reputatie in de wijk te verbeteren. De woningcorporaties Mitros en Portaal zijn hierbij ook nauw betrokken, door dat een groot deel van de woningen bezit in deze wijk. De corporatie Mitros heeft haar doel vastgesteld:

“Over vijftien jaar ligt de Utrechtse wijk Kanaleneiland ingeklemd tussen de binnenstad en de nieuwe stadswijk Leidsche Rijn. Voor die tijd moet de wijk veranderen van een plek waar je je kinderen liever niet laat opgroeien, in een gebied waar het woonplezier even voor de hand liggend is als in Leidsche Rijn (Mitros,2011).

Op dit moment vindt de uitvoering van het herstructureringsplan in het centrum van Kanaleneiland plaats. In het centrumgebied worden 1200 woningen gebouwd waarvan 300 sociale huurwoningen. Voor de uitvoering van dit plan moeten 450 sociale huurwoningen worden gesloopt (Mitros, 2011). Bewoners van deze woningen hebben tot medio januari 2012 de tijd om met urgentie een nieuwe woning te vinden. In de volgende paragraaf zullen kort enkele statistieken over de wijken worden toegelicht.

3.2.2.5 Cijfers over de wijk Kanaleneiland

De naoorlogse wijk Kanaleneiland bestaat uit drie subwijken: Kanaleneiland Noord, Kanaleneiland Zuid en Transwijk. Kanaleneiland bezit 5.961 woningen waarvan 87 % flat of portiek woningen zijn. Het merendeel van de flats bestaat uit sociale huurwoningen (67.4%) en zijn in bezit van de woningcorporaties. Door de lage woonlasten die deze wijk biedt, wonen hier overwegend mensen met een lage sociaaleconomische positie (Gemeente Utrecht, 2007). Bovendien zijn doorstrommogelijkheden nauwelijks aanwezig, waardoor midden- en hoge inkomens wegtrekken uit de wijk. De afgelopen jaren heeft de lokale overheid zich ingezet om dit tij te keren, waardoor het percentage koopwoningen is gestegen naar 31.2%. In de toekomst zal dit nog verder worden uitgebreid om het landelijke streven te behalen van 60% koop en 40% huur.

Tabel 3.7 Type woningbezit in Kanaleneiland en Utrecht

	Kanaleneiland Zuid	Kanaleneiland Noord	Totaal Kanaleneiland	Utrecht
Percentage koopwoningen	34,3	15,5	24,9	49,2
Percentage particuliere huur	9,1	6,3	7,7	12,6
Percentage sociale huur	56,6	78,3	67,4	38,2

Bron: Gemeente Utrecht, 2011 (Wistudata)

In Kanaleneiland wonen 15.566 mensen in 7.105 huishoudens (Wistudata, 2011). De wijk huisvest relatief veel grote gezinnen ten opzichte van andere wijken in Utrecht. Ongeveer 39% van de bewoners uit de wijk is jonger dan 25 jaar (Wistudata, 2011). Bijna 80% van de inwoners is van niet-westerse afkomst. De groep van allochtone bewoners bestaat vooral uit Turkse (18.1%) en Marokkaanse (40.2%) mensen (Wistudata, 2011).

Werken en Leren

Bijna alle leerlingen (98%) van de basisscholen hebben een allochtone herkomst. Jonge kinderen komen met een taalachterstand het onderwijs in en verlaten de school gemiddeld met een lagere CITO-score dan de rest van de Utrechtse basisschoolleerlingen. Daarnaast zijn er veel school drop-outs in de wijk, waardoor de jongeren een diploma missen. Ze hebben hierdoor ook minder mogelijkheden op de

arbeidsmarkt (Gemeente Utrecht, 2011). Het percentage laagopgeleiden is hoog in de wijk (37.7% t.o.v. 22,4% Utrecht). De werkloosheid in Kanaleneiland is groot (11,7% t.o.v. 5,1 % in heel Utrecht) , vooral onder jongeren (Wistudata, 2011). Kanaleneiland telt een relatief grote groep langdurig werklozen, voornamelijk allochtonen bewoners vinden het lastig om werk te vinden (Gemeente Utrecht, 2007). Daarnaast zijn er veel autochtone wijkbewoners met een arbeidsongeschiktheidsuitkering. Voor veel gezinnen is een uitkering de belangrijkste inkomensbron (Gemeente Utrecht, 2007). Het gemiddelde inkomen per huishouden behoort tot het laagste van de stad.

Samenleven

In het wijkactieprogramma van 2007 werd beschreven dat het contact tussen de bewoners in Kanaleneiland laag was. Voornamelijk het contact tussen allochtonen en autochtonen bewoners was minimaal. Zo zegt de gemeente in haar wijkactieplan “De individualisering heeft er ook in deze wijk voor gezorgd dat de portiek, straat of buurt niet meer als sociaal netwerk functioneren” (Gemeente Utrecht, 2007, p. 7). De verklaring hiervoor is te vinden in de grote verscheidenheid van culturen en leefstijlen in de wijk. De vermindering van het contact heeft uiteindelijk geleid tot het verlies van sociale controle en verantwoordelijkheid. “Door deze anonimiteit ontstaat ruimte voor slecht gedrag dat niet gecorrigeerd wordt” aldus de gemeente (Gemeente Utrecht, 2007, p7).

Veiligheid en Reputatie

De wijk Kanaleneiland is misschien wel lands bekendste achterstandswijk. Bijna 60% van de bewoners voelde zich wel eens onveilig in de wijk (tegen 30,5% in Utrecht) in 2007 (Gemeente Utrecht, 2007, p7). De bewoners ervaren veel overlast van de jongeren (64%) maar ook van drugs en criminaliteit zoals autokraken. Deze problemen hebben brede aandacht gehad in de media, die de wijk een zeer negatief imago heeft gegeven. De laatste jaren is er fors geïnvesteerd in de veiligheid van de wijk door meer toezicht en een intensieve aanpak van criminaliteit. Dit heeft geresulteerd in een verbetering van de veiligheidssituatie en een daling van de criminaliteit ten opzichte van 2007 (Gemeente Utrecht, 2011). In 2007 was de waardering voor de wijk bij bewoners laag, zij geven Kanaleneiland het rapportcijfer 4. De afgelopen jaren heeft dit zich verbeterd naar een 5.7(Gemeente Utrecht, 2011). De aanpak van de problemen door gemeente en corporatie heeft voor de bewoners wel degelijk voor een verbetering van de woonsituatie in Kanaleneiland geleid. De verbetering van de situatie ten opzichte van 2007 is ook terug te vinden in de positieve cijfers van de voortgangsreputatie. De visitatiecommissie die de wijk in 2011 bezocht “betreurd dat dit positieve beeld van de wijk voor buitenstaanders nog niet zichtbaar is”. Gemeenten en corporaties bekijken het op een andere manier namelijk “*Nu is vooral het ontbreken van negatief nieuws een positief signaal*” (Rijksoverheid Visitatie Utrecht, 2011, p. 7).

3.2.2.6 Conclusie

Over de naoorlogse wijken is zorgvuldig nagedacht door stedenbouwkundigen, het zouden de woonwijken van de toekomstige mens worden. Toch vindt de stedelijke herstructurering voornamelijk plaats in naoorlogse wijken omdat daar de problemen zijn ontstaan. Deze problemen kunnen in verband gebracht worden met het ruimtelijk ontwerp, de kwaliteit van de woningvoorraad, de ligging en het functioneren van de buurt (Van Kempen, 2008).

In de wijk Kanaleneiland wordt getracht doormiddel van het herstructureren van het gebied, de leefbaarheid en de reputatie in de wijk te verbeteren. Op dit moment worden de naoorlogse wijken ingrepen gedaan in de woningvoorraad en sociale problemen aangepakt om de lopende problemen op te lossen. De ingrepen in de woningvoorraad waarbij sociale huurwoningen worden gesloopt en woningen in de marktsector teruggebouwd, hebben als doel het creëren van een gevarieerd woonmilieu. Ook in de wijk Kanaleneiland is er een gerichte aanpak van de problemen gemaakt. De wijk Kanaleneiland probeert doormiddel van het herstructureren van het gebied, de leefbaarheid en de reputatie van de wijk te verbeteren.

De centrale vraag in Kanaleneiland is volgens de visitatiecommissie (2011, p7): *“Hoe maak je van je zwakte je kracht, en hoe zorg je voor een aantrekkelijk imago, dat ook weer zijn weerslag heeft op de verkoop van nieuwbouw en positieve aandacht van bedrijven, en hoe doe je dat samen met de bestaande bevolkingsgroep?”*

Naast sloop en nieuwbouw is er in de wijk het tijdelijke project Eiland 8 gestart. In de volgende paragraaf (3.2.3) wordt hier verder op ingegaan.

Figuur 3.8 Linkerzijde nieuwbouw in Kanaleneiland, rechterzijde gepland gebied voor sloop.



Bron: Expodium,2011

3.2.3 Het project Eiland 8

Op dit moment wordt de herstructurering in Kanaleneiland uitgevoerd. Nieuwe woningen worden in de wijk gebouwd en de bewoners van sloopwoningen zijn gevraagd de woningen te verlaten. Om de achteruitgang van de wijk niet verder te laten gaan, gedurende dit veranderingsproces, is het tijdelijke project Eiland 8 gestart. De ‘verlaten’ sloopwoningen worden onder de naam Eiland 8 tijdelijke verhuurd aan studenten, kunstenaars en zelfstandig ondernemers van kleine creatieve bedrijven (Mitros, 2011).

Het aantrekken van deze nieuwe groep bewoners zou kunnen bijdragen aan een vitale wijk, zoals ook gebeurt in gentrification wijken over de hele wereld door de komst van studenten, kunstenaars en creatieve ondernemingen. Mitros en Portaal hebben vervolgens gekeken of er ook mogelijkheden bestonden om dit in Kanaleneiland te stimuleren samen met lokale partijen als Sofies Kunstprojecten, Vrede van Utrecht en Goede Grond. Dit met als doel het versterken van de sociale cohesie en veiligheid in een deel van de wijk, dat gesloopt wordt. The Wolff leegstandsbeheer heeft de opdracht toen binnengesleept om Eiland 8 te gaan starten. Het beheer van deze woningen van de woningcorporaties in Kanaleneiland valt onder the Wolff leegstandsbeheer en het maatschappelijke programma valt onder Sophies Kunstprojecten.

Het project is gestart in mei 2009. De woningen bevinden zich in de 8 vierverdiepingen flats in midden van Kanaleneiland aan de Prins Clausbrug (zie figuur 3.8 en figuur 3.11). De derde en vierde verdieping van de gebouwen kunnen gehuurd worden voor wonen door studenten en sporters. De eerste twee lagen van de vier verdiepingen tellende complexen kunnen gehuurd worden als werkplekken voor creatieve bedrijven. De creatieve ondernemers/bedrijven in de wijk zijn: webdesigners, kunstenaars, meubelmakers, industrieel ontwerpers, journalisten, fotografen, dansers en ook communicatiebureaus en onderzoeksbureaus. De woningen worden aangeboden als woon en/of werkruimte tegen gereduceerde tarieven (zie tabel 3.9). Veel zzp'ers huren een werkruimte maar wonen daarnaast ook in Eiland 8. De huurprijzen van de bedrijfsruimtes eveneens laag waardoor Eiland 8 een plek biedt voor startende ondernemers om zich te ontwikkelen. Bijkomend voordeel is dat de woningen onder de tijdelijke verhuur vallen, waardoor een wachtlijst op Woningnet vermeden kan worden. Eiland 8 biedt dus een opening in de huurwoningenmarkt.

Tabel 3.9 Verdeling van de gebruikruimtes in prijs en m2

Gebruik	Prijs	Oppervlakte
Werken	vanaf € 170,- tot € 330,- per maand excl. gas en licht.	Ruimtes van 40m2 tot 90 m2
Woon/werk	vanaf €280,- tot €630,- per maand inclusief servicekosten excl. gas en licht.	Ruimtes zijn 36, 68 of 91 m2.
Wonen	vanaf €280,- tot €630,- per maand inclusief servicekosten excl. gas en licht.	Ruimtes zijn 36, 68 of 91 m2.

Bron: Eiland 8, 2011

3.2.3.1 Achterliggende doelen

Het behouden en eventueel verbeteren van de leefbaarheid in de wijk is het doel van de corporaties met de start van het project Eiland 8. Het idee van Eiland 8 is om een creatieve broedplaats te maken door het aantrekken van creatieve bedrijven en mensen op deze plek. Dit brengt een andere cultuur met zich mee naar de wijk. Hiermee zou Eiland 8 voor een prettige en levendige sfeer kunnen zorgen in plaats van een verlaten sloopectrie (zie figuur 3.10). Bijkomend voordeel is dat een creatieve broedplaats positief zou kunnen zijn voor de wijkeconomie doordat er onderlinge samenwerking ontstaat en men gebruik maakt van elkaars diensten en kennis (Eiland 8, 2011). Om deze uitwisseling van kennis ook te bevorderen vraagt Eiland 8 de gebruikers om “een steentje bij te dragen aan de wijk” doormiddel van het actief deelnemen aan projecten in de wijk (Eiland 8, 2011)². Deze activiteiten zouden kunnen bijdragen aan een realistischer beeld van de wijk. Met als uiteindelijke doel dat buitenstaanders zien dat in de wijk een verandering plaatsvindt.

Figuur 3.10 Visuele afbeelding van Eiland 8 als creatieve broedplaats



Bron: Eiland 8, 2011

Het tweede doel is het veranderen van de reputatie van de wijk. Kanaleneiland heeft de afgelopen jaren een negatief imago opgebouwd, voornamelijk door de bestempeling als probleemwijk. Met het project Eiland 8 wordt geprobeerd het negatieve imago dat buitenstaanders hebben te doen veranderen. Zo zouden de positieve ervaringen van wonen in Kanaleneiland een positieve bijdrage kunnen leveren voor de reputatie van de wijk. De verbetering van de reputatie voor buitenstaanders zou ook positieve bijdrage kunnen leveren aan de verkoopbaarheid van de woningen. Na de sloop van de woningen is er een duidelijk doel en dat is het aantrekken van andere bewoners door hoge prijzen te vragen voor woningen en het plaatsen van koopwoningen. Maar de vraag is of het aantrekken van yuppen hier in de wijk zo voorspoedig gaat, helemaal tijdens de economische recessie, als de wijk een slecht imago heeft.

² Bewoners hebben in een contract vastgelegd dat zij positief staan tegenover het enkele uren inzetten voor de wijk

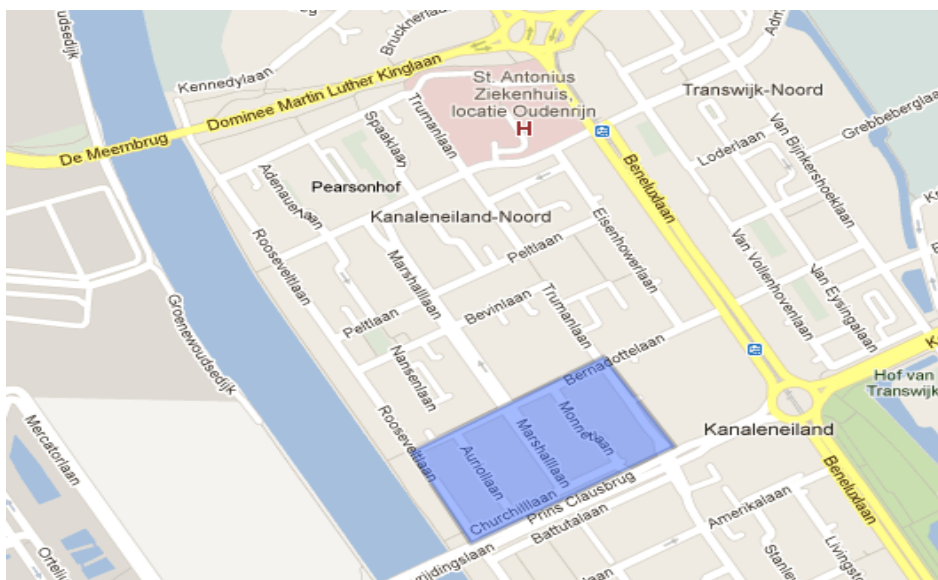
3.2.3.2 Gentrification als beleidsinstrument

Met dit idee van Eiland 8 proberen de lokale overheden en corporaties een proces van gentrification op gang te brengen. In Kanaleneiland probeert men kapitaalcrachtige bewoners naar de wijk toe te trekken om de wijk leefbaar te houden/verbeteren en aantrekkelijk te maken om te wonen. Het aantrekken van nieuwe groepen naar de wijk zoals kunstenaars en studenten wordt hiervoor gebruikt als instrument. Ook de sociale problemen worden aangepakt en de segregatie wordt geprobeerd tegen te gaan door nieuwbouw. Dit zijn allemaal acties om de wijk te veranderen. Bovendien is er sprake van een al dan niet 'tijdelijke' verdrijving van de oorspronkelijke bewoners. Deze strategie kan gezien worden als vorm van state-led gentrification, zoals beschreven is in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1.3.

Binnen de Volkshuisvesting (SEV) wordt ookwel het begrip Gentrifunctuur gebruikt, om via overheidsbeleid gentrification te sturen. Het woord is een samenvoeging van gentrification en acupunctuur. Men wil doormiddel van het geven van speldenprikken op bepaalde plekken de wijk of stad gezonder maken (SEV, 2005). Het eerste voorbeeld van gentrifunctuur is de buurt Wallisblok in Spangen, Rotterdam (SEV, 2005). Ook het project Eiland 8 kan worden gezien als speldenprik om de wijk gezond te maken. Dit soort projecten komt vaak tot stand door samenwerkingsverbanden tussen overheden en marktpartijen.

Het project Eiland 8 wordt in dit onderzoek gebruikt als case-study om te onderzoeken welke factoren een rol spelen voor gentrifiers om in een achterstandswijk te gaan wonen. De nieuwe bewoners van Kanaleneiland, oftewel de deelnemers van het project Eiland 8 worden in dit onderzoek beschouwd als de gentrifiers.

Figuur 3.11 Plattegrond van het Projectgebied Eiland 8, 2011



Bron: Google Maps, 2012



Figuur 3.12-3.18 van boven naar beneden: Prinsclausbrug, gevelkunst, achteraanzicht woningen, beschilderd energiehuisje, promotieborden voor nieuwbouw-projecten, Marschalllaan met rode vlaggetjes.

4. Methodologie

De bestaande situatie in achterstandswijken wordt door overheden als problematisch gezien. Met het vergroten van het aantal hoge inkomens in de wijk hopen gemeenten en corporaties het tij te keren. Met als achterliggende bedoeling het creëren van een sociale mix in de wijk en het oplossen van de leefbaarheidproblemen. Met de juiste strategie proberen gemeenten en corporaties deze nieuwe groep bewoners aan te trekken. Maar om deze potentiële doelgroep aan te trekken is er meer informatie nodig over wie ze zijn en welke woonwensen zij hebben. Er is meer behoefte aan informatie over de bewoners die bereid zijn om in dit type wijken te gaan wonen. Dit onderzoek probeert via empirisch onderzoek hierover meer kennis te vergaren. De hoofdvraag centraal staat in dit onderzoek is:

Hoe kunnen de potentiële gentrifiers worden getypeerd en welke woonvoorkeuren zijn voor potentiële gentrifiers van belang bij het besluit om in een achterstandswijk te gaan wonen en te blijven?

In dit onderzoek wordt getracht om inzicht te krijgen in de factoren die leiden tot de verhuisbeslissing naar een achterstandswijk bij potentiële gentrifiers en welke factoren bindend zijn om te blijven wonen in deze wijk. Met de verkregen informatie uit dit onderzoek kunnen betrokken partijen beleid eventueel aanpassen om het effectiever te maken.

4.1 Onderzoekopzet

Allereerst is er gestart met een uitgebreide literatuurstudie gedaan binnen de bestaande literatuur, om op deze manier wordt duidelijk wat er reeds bekend is uit onderzoek over dit onderwerp (Bryman, 2008). Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de literatuur over het ontstaan en de ontwikkeling van gentrification in de huidige vorm en is gekeken hoe gentrifiers in dit processen betrokken zijn. In het theoretisch kader is gesteld dat gentrifiers een grote rol spelen bij de vorming van gentrification in een wijk (zie Hoofdstuk 2, paragraaf 2.2). De kenmerken van de gentrifiers zijn verder uitgediept in de daaropvolgende paragrafen. Hieruit blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen pioniers en followers. Informatie over welke factoren voor gentrifiers van belang zijn bij een verhuisbeslissing is nog nauwelijks beschikbaar. Door gebruik te maken van bestaand onderzoek over het gedrag van gentrifiers in gentrification wijken, konden enkele verwachtingen worden geschept. Samen met de bestaande theorieën uit de verhuisliteratuur, kunnen enkele factoren worden opgesteld welke waarschijnlijk bepalend zijn bij de keuze om te verhuizen naar een achterstandsgebied. De indeling van Munt (1987) in economische en omgevingsfactoren die een rol spelen bij de verhuisbeslissing, is overgenomen in dit onderzoek.

Om te achterhalen welke factoren voor potentiële gentrifiers in Nederlandse achterstandswijken van doorslaggevend belang zijn bij een verhuisbeslissing is gebruik gemaakt van een case-study. Met deze case-study wordt er een gedetailleerde en intensieve analyse van een single-case gemaakt (Baarda en de Goede, 2006). Door gebrek aan tijd was het niet mogelijk om meerdere wijken te onderzoeken. Het voordeel van een case-study is dat de woonvoorkeuren van de gentrifiers uit een specifieke wijk diepgaand en grondig kunnen worden onderzocht. Hierdoor kan ook een grote hoeveelheid informatie

beschikbaar komen over een onderwerp. Een beperking aan dit onderzoek is dat de externe validiteit laag is. Dit betekent dat dit onderzoek moeilijk generalisaties kan voortbrengen, omdat de case-study niet representatief is voor alle wijken (Bryman, 2008). De gevonden resultaten en conclusies uit dit onderzoek gelden dan ook niet direct voor alle steden en wijken in Nederland. De uitkomsten uit deze case-study kunnen wel een indicatie geven welke factoren van belang zijn bij een keuze voor een woning en een wijk.

4.1.1 Case-study

De case-study in dit onderzoek is het project Eiland 8 in Kanaleneiland in Utrecht. Op de As van Kanaleneiland in Utrecht wonen op dit moment studenten en kunstenaars in sloopwoningen. Deze bewoners nemen deel aan het project Eiland 8. Zij krijgen van de woningcorporaties (Portaal en Mitros) de mogelijkheid om goedkope, tijdelijke ruimte te huren om te wonen en/of te werken. Deze bewoners kunnen worden beschouwd als potentiële gentrifiers. Zij zijn een nieuwe groep bewoners voor de wijk Kanaleneiland. Bovendien voldoet de wijk aan de voorwaarden van Hamnett voor een gebied waar mogelijk gentrification zou kunnen optreden. De wijk heeft de afgelopen jaren te maken gehad met fysieke verloederings en wordt er flink geïnvesteerd in de wijk. Met renovatie, sloop en nieuwbouw proberen zijn de wijk een ander karakter te geven en een andere bevolkingsgroep aan te trekken. Dit onderzoek heeft als doel de factoren te ontdekken waarom mensen naar een wijk worden getrokken. De case-study dient als voorbeeld. De gevonden theorie wordt dus niet getoetst, maar verder verkend in de wijk Kanaleneiland.

4.2 Onderzoekstrategie

Om de woonvoorkeuren van de gentrifiers uit de case-study te onderzoeken is gekozen voor een kwalitatieve onderzoekstrategie, omdat woonvoorkeuren subjectief van aard zijn. Verhuisbeslissingen worden niet altijd op rationele gronden genomen. Hierbij spelen ook gevoelens en ervaringen een rol, welke moeilijker achterhaalt kunnen worden met kwantitatief onderzoek (Baarda en de Goede, 2006). Aldus Baarda en de Goede (2006) zijn mondelinge interviews de aangewezen methode als het gaat om gevoelens, attitudes, kennis en meningen. Door middel van interviews kan er dieper op sommige antwoorden ingegaan worden. Het voordeel van interviews is dat open en ingewikkelde vragen gesteld worden. Dit is niet het geval bij de afname van schriftelijke enquêtes of observatie. In dit onderzoek is daarom gekozen om interviews af te nemen om ook de achterliggende reden van de woonvoorkeuren van de gentrifiers te kunnen ontdekken. Echter is dit wel een tijdrovende methode, maar met deze onderzoeksmethode worden dan ook betere resultaten verwacht. Voor een overzicht van de voor- en nadelen van interviewen wordt verwezen naar Baarda en De Goede (2006) (p. 226, tabel 8.1).

Met behulp van de literatuur werden al enkele factoren opgesteld die van invloed zijn bij de verhuisbeslissing en woonvoorkeuren van een individu. Daarnaast is een aantal gesprekken gevoerd met sleutelpersonen van instellingen die betrokken zijn bij de wijk en het project Eiland 8. Deze gesprekken vonden plaats om meer kennis te krijgen over de wijk, de huidige situatie en de plannen voor de toekomst. Met de verkregen informatie uit de gesprekken met sleutelpersonen en de factoren uit de literatuur is een topiclijst opgesteld.

Met deze topic/vragenlijst is gekozen om een semi-gestructureerd interview te houden. De vooraf opgestelde factoren werden daarmee in ieder geval behandeld in het interviews, waardoor antwoorden met elkaar vergeleken konden worden. Daarnaast geeft een semi-gestructureerd interview de mogelijkheid tot aanvulling door de respondenten, waardoor ook de mogelijkheid bestaat dat er onverwachte interessante antwoorden worden gegeven (Baarda en de Goede, 2006). In dit onderzoek werd met een semi-gestructureerd interview getracht zoveel mogelijke belangrijke bruikbare informatie te verkrijgen uit een interview.

4.3 Onderzoekspopulatie

De nieuwe bewoners uit Eiland 8 zijn geselecteerd als respondenten voor dit onderzoek. Gekozen is om de bewoners van Eiland 8 te interviewen omdat uit de gentrification literatuur blijkt dat studenten, kunstenaars en creatieve ondernemers in staat zijn een transformatie in een wijk te creëren. Er zijn dan ook geen oorspronkelijke bewoners uit dit gebied geïnterviewd, aangezien het hier gaat om de nieuwkomers in de wijk. De kenmerken van deze groep zijn; hoog opgeleid, tussen de 20-35 jaar en vele zijn werkzaam in de creatieve sector (voor verdere informatie zie bijlage 1 en Hoofdstuk 6). Deze respondenten wijken daarmee af van de oorspronkelijke bewoners in deze wijk. De nieuwkomers kunnen dus worden gezien als potentiële gentrifiers, volgens de gentrification theorie. In bijlage 1 worden de kenmerken van de respondenten weergegeven. In eerste instantie zijn de respondenten random geselecteerd, door middel van een actuele bewonerlijst verkregen van de verhuurder. Niet alle geselecteerde respondenten gaven direct respons op een telefonisch en e-mailbericht om deel te nemen aan dit onderzoek. Acht bewoners gaven direct respons en 22 gaven geen enkele respons. De verhuurder waarschuwde al dat zij deze lage response hadden verwacht (door gebrek aan tijd en interesse). Om een hogere respons te behalen is vervolgens gekozen voor een actievere benadering van de respondenten, door contacten te vragen naar andere contacten, die wellicht mee zouden willen werken aan het onderzoek. Met behulp van de sneeuwbal methode zijn uiteindelijk nog 12 respondenten geïnterviewd. Zij werden op deze manier toch bereikt terwijl zij zich anders niet aangesproken voelden (Baarda en de Goede, 2006). Dit kan ook betekenen dat het verschil geeft in de resultaten. Het gevaar met deze methode is wel dat geïsoleerde mensen nauwelijks aan bod zijn gekomen. Alhoewel dit in eerste instantie geprobeerd is te ondervangen met de random selectie van de bewoners, kan het zo zijn dat voornamelijk vriendengroepen zijn benaderd. Dit is ondervangen door niet meer dan 1 vriend/kennis van de geïnterviewde te benaderen voor een interview. Ook is er rekening gehouden met een evenredige verdeling van 3 type gebruikers van de woningen. Er kan een onderscheid gemaakt worden in drie type bewoners te weten de studenten, de zelfstandig ondernemers en net afgestudeerden. Door het aanhouden van deze groepen is geprobeerd geen over- of ondervertegenwoordiging te krijgen, aangezien dit consequenties heeft voor de resultaten en de conclusie van dit onderzoek. Doordat er verschillende typen bewoners zijn geïnterviewd kan dit worden gezien als een representatieve groep van de het project Eiland 8. Alle geïnterviewden zijn het gedurende het project in de wijk komen wonen. Ze wonen hier maximaal 1.5 jaar vanaf de start van het project. Naast het verschil in type bewoners bestaat er ook een verschil in deelname aan het project Eiland 8. Sommige bewoners zijn actief en sommige bewoners zijn passief betrokken bij de activiteiten van Eiland 8. In dit onderzoek is continu getracht om een representatieve groep te interviewen om een goed beeld te krijgen van de bewoners in Eiland 8.

4.4 Interviews

Op het moment van de interviews woonden 186 bewoners in Eiland 8. Via de verhuurder zijn de eerste respondenten benaderd. De verwachting was om ongeveer 15-20 bewoners uit de wijk te kunnen interviewen, om uitspraken te kunnen doen over de totale bewonersgroep in de wijk. De interviews zijn gehouden in de maanden mei, juni en juli. Het was soms lastig om een interviewmoment te vinden omdat de meeste respondenten het druk hadden. De interviews zijn op verschillende dagdelen gehouden, afhankelijk van een geschikt moment voor de respondent. De interviews zijn allemaal gehouden in Utrecht op de woon- of werkplek van de respondent. Voor dit onderzoek was een interview ruimte beschikbaar, maar respondenten verkozen hun eigen plek, vanwege tijdbeperkingen. Alle bewoners zijn persoonlijk geïnterviewd. Drie interviews zijn gehouden met 2 respondenten per interview. Dit was voordelig omdat bewoners kritisch waren op elkaars antwoorden, waardoor het eerst antwoord niet meteen als waarheid kon worden beschouwd. Een nadelig effect was dat er uitgekeken moest worden dat bewoners beide hun verhaal konden.

De interviews zijn gehouden met toestemming van de respondenten, wel is afgesproken met de respondenten om de gegevens anoniem te verwerken. Getracht is dan ook om de gegevens op individueel niveau niet meer herkenbaar te laten zijn (Baarda en de Goede, 2006). Dit is gedaan door typische persoonlijke kenmerken zoals naam en woonadres achterwege te laten (Bryman, 2009). Kenmerken als geslacht, leeftijd en beroep zijn wel gebruikt om toch enige informatie te geven over de respondent als aanvulling van een gegeven antwoord en om te kunnen vergelijken. Ondanks de belofte om gegevens anoniem te verwerken kan het zijn dat bewoners sociaal wenselijk antwoorden hebben gegeven op gestelde vragen van de interviewer (Baarda en de Goede, 2006). Dit is een nadeel van de keuze van interviews als methode, maar dat weegt niet op tegen de eerdere genoemde voordelen van interviews.

Bij de interviews was een ontspannen sfeer met alle geïnterviewden. Ze waren allemaal bereid uitvoerig antwoord te geven op de gestelde vragen. De interviews duurde daardoor ook soms een uur. Hierdoor was de transcriptie tijdrovend. Alle conversaties zijn opgenomen met een recorder en later uitgewekt. Gedurende het interview zijn ook notities gemaakt door de interviewer om het gesprek makkelijker te kunnen leiden en als naslagwerk bij de uitwerking van de interviews naderhand. De interviewfase werd afgerond op het moment dat het verzadigingsniveau bereikt was. Uiteindelijk zijn 20 bewoners van Eiland 8 geïnterviewd voor dit onderzoek. De verkregen informatie uit de interviews is getranscribeerd en verwerkt in een codeerschema. Het codeerschema is gemaakt om de gegevens gemakkelijk te kunnen verwerken en te analyseren met behulp van de computer (Baarda en De Goede, 2006, p. 338). In eerste instantie zijn de woonwensfactoren van Munt aangehouden als variabelen. Later zijn een aantal variabelen gehercodeerd en toegevoegd aan het schema van Munt.

4.5 Inhoud

Op basis van de literatuurstudie over gentrification en verhuisbeslissingen is een aantal verwachtingen ontstaan over welke factoren een rol spelen bij de verhuisbeslissing van gentrifiers naar een gentrification wijk. Met deze gegevens is een semigestructureerd interview schema opgesteld om te analyseren of deze ook gelden voor de bewoners van Eiland 8. Gekozen is voor een afwisselende opbouw van het interview om te voorkomen dat eerder genoemde antwoorden andere antwoorden

zouden beïnvloeden. Bij het afnemen van de interviews is allereerst het onderwerp van het onderzoek geïntroduceerd door de onderzoeker. Het interview is verder onderverdeeld in vier hoofdthema's (zie Bijlage 2). Het eerste thema waren de woonwensen. Bij deze vraag werden de respondenten gevraagd welke woonwensen zij hadden voordat men naar Kanaleneiland verhuisde. Vervolgens zijn enkele vragen gesteld over de wooncarrière. Daarna zijn enkele vragen gesteld om meer informatie te krijgen over de gedachten en meningen van de bewoners over de reputatie van de wijk voordat ze kwamen wonen in Kanaleneiland en nu ze er wonen. Het interview werd vervolgd met vragen over de tevredenheid van prijs, de woning en woonomgeving. Zoals al eerder vermeld zijn deze factoren afgeleid uit de economische en omgevingsfactoren van Munt (1987). Bij de woning factoren kwamen indeling, ruimte, inrichting en architectuur aan de orde. Bij de woonomgevingsfactoren werd er ingegaan op de factoren locatie, voorzieningen, openbare ruimte, bevolkingssamenstelling, buurtcontact, veiligheid en imago (voor de indeling wordt verwezen naar de figuur 2.7. Na de beantwoording van de tevredenheid werd afgesloten met de vragen in hoeverre bewoners geneigd zijn om te blijven wonen in de wijk. De persoonlijke kenmerken, woonvoorkeuren en ervaring over het wonen in de wijk verklaren allemaal een gedeelte of bewoners willen blijven of verhuizen. Tot slot zijn nog enkele persoonlijke gegevens van de geïnterviewde gevraagd.

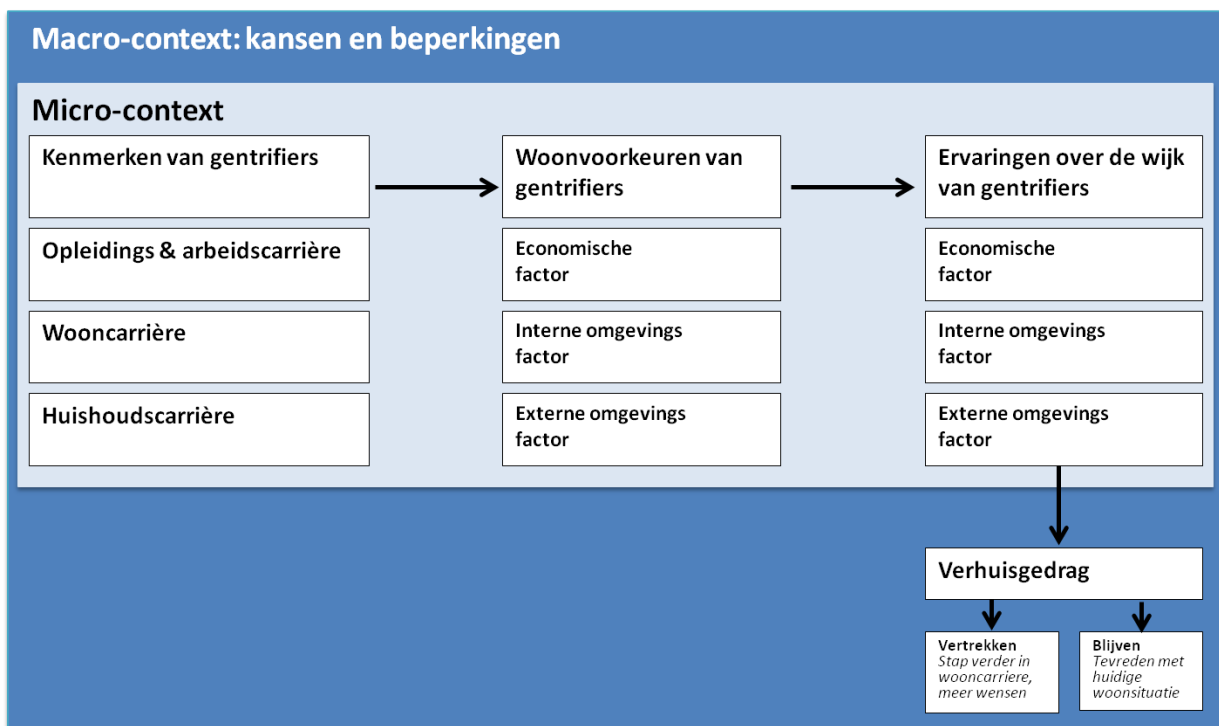
4.6 Conclusie

Het eerste gedeelte van dit onderzoek bestaat uit een verkenning van de wetenschappelijke literatuur over dit onderwerp (zie Hoofdstuk 2). Uit de theorie zijn een aantal factoren gerold, welke belangrijk zijn bij de woonvoorkeuren van gentrifiers. Vervolgens is de literatuur verder verkend met een case-study in Kanaleneiland. Op deze wijze wordt getracht een antwoord te vinden op de vraag welke woonvoorkeuren gentrifiers hebben. Het tweede deel is het empirische deel van het onderzoek. Gekozen is voor een kwalitatieve studie waar met behulp van interviews met de lokale bewoners uit het project Eiland 8 informatie is verzameld over de woonwensen van deze groep. Voor de uitwerking van de woonvoorkeuren uit de interviews is de verdeling van Munt (1987) aangehouden. Op deze manier is geprobeerd inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren van gentrifiers. In de analyse van de interviews wordt gekeken welke factoren van doorslaggevend belang zijn bij de keuze om in de wijk te gaan wonen en/of ze eventueel willen blijven wonen. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten uit de interviews gepresenteerd.

5. Empirisch gedeelte

In dit conceptueel model wordt de structuur van het volgende hoofdstuk weergegeven. In de empirie worden de interviews van de Eiland 8 bewoners in Kanaleneiland geanalyseerd. Hoofdstuk 6 behandelt de kenmerken van de Eiland 8 bewoners volgens de levensloopbenadering. Hierin worden de opleiding en arbeidscarrière, huishoudcarrière en wooncarrière achtereenvolgens behandeld. In dit hoofdstuk wordt ook de beperkingen in de macro context besproken. Vervolgens worden in hoofdstuk 7 de resultaten weergegeven van deelvraag 2. Dit hoofdstuk probeert antwoord te vinden op de vraag welke woonvoorkeuren bij de bewoners een rol spelen om te besluiten in de wijk te gaan wonen. Voor de uitwerking van de woonvoorkeuren is de verdeling van Munt (1987) aangehouden. Daarna wordt in hoofdstuk 8 weergegeven welke ervaringen bewoners hebben nu ze wonen in de wijk. Bovendien wordt er gekeken naar de verwachte verblijfsduur van de bewoners. Uit dit beeld kan informatie verkregen of men eventueel van plan is om voor langere tijd te blijven wonen in de huidige woning en /of wijk of dat men dit ziet als tussenstation (Hoogvliet, 1992). Er wordt afgesloten met een conclusie. Hierin worden de resultaten van het onderzoek weergegeven. Dit om een antwoord te geven op de vraag welke factoren van doorslaggevend belang zijn bij gentrifiers om te kiezen voor een herstructureringswijk. Uit de literatuur zijn al eerder een aantal verbanden ontdekt. Het conceptueel model geeft een schematische weergave van de te verwachten relaties weer gevonden uit het theoretisch kader. In het empirische gedeelte zal worden gekeken of deze overeenkomen met de gevonden resultaten uit dit onderzoek.

Figuur 5.1 Conceptueel model



6. Wie zijn het?

Vanuit de literatuur wordt het met name gesproken over studenten, kunstenaars en hippies als eerste pioniers die naar de wijken trekken. Zij zijn de early adaptors, die mogelijkheden zien om te wonen in de wijk en zij kunnen een andere sfeer mee brengen in de wijk. Dit kan er toe leiden dat andere followers deze groep volgen en het ook een aantrekkelijk wijk vinden om te gaan wonen. In de wijk Kanaleneiland is een nieuwe groep bewoners neergestreken in de wijk. Deze nieuwe groep woont in de 8 flats, die op de nominatie staan om te slopen. De bewoners krijgen de mogelijkheid om tijdelijk te wonen en te werken in deze flats tegen een gereduceerd tarief. Deze groep zouden de nieuwe pioniers kunnen zijn en de wijk richting gentrification kunnen transformeren. Voor dit onderzoek, over gentrifiers en hun woonvoorkeuren, is allereerst gekeken wie de nieuwe groep bewoners van Kanaleneiland zijn in het project Eiland 8. In dit hoofdstuk worden de persoonlijke kenmerken van de bewoners beschreven. De persoonlijke kenmerken en de positie in de life-course zijn namelijk bepalend bij de woonvoorkeuren van bewoners, is uit de literatuur gebleken. De volgende deelvraag zal in dit hoofdstuk worden beantwoord.

Wat zijn de sociaal-demografische, socio-economische en wooncarrière kenmerken van de gentrifiers in Kanaleneiland?

Het project Eiland 8 is begin mei 2010 gestart. Gedurende de looptijd van dit project zal het aantal deelnemers toenemen naar mate meer oorspronkelijke bewoners de woningen verlaten. Bij de start van het onderzoek woonden er 120 bewoners in Eiland 8.

6.1 Opleiding en arbeidscarriere

De leeftijd van de gesproken bewoners varieert tussen de 19-38 jaar. Gemiddeld zijn de respondenten rond de 25 jaar oud en zijn de bewoners net afgestudeerd aan HBO, HKU of universiteit. Hierbij is opvallend dat de afgestudeerde HKU student jonger zijn, dan de afgestudeerde universitaire student. De meeste bewoners zijn dus net student af, terwijl verwacht werd dat er voornamelijk studenten woonden in het project. De bedoeling van dit project was naast studenten, ook kunstenaars naar Kanaleneiland te trekken. Uit de interviews is gebleken dat de helft van de geïnterviewd bewoners een opleiding heeft genoten aan de kunstacademie of daar nog steeds mee bezig is. De overige bewoners komen voornamelijk vanaf de universiteit en een enkeling van het HBO. Er zijn geen bewoners gesproken met een MBO opleiding. Geconcludeerd mag worden dat alle bewoners geclassificeerd kunnen worden als hoogopgeleid. De opleidingskenmerken van de bewoners van Eiland 8 komen daarmee overeen met deze van de pioniers zoals beschreven in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.3.

De meeste bewoners hebben hun opleiding genoten aan een van de onderwijsinstellingen in Utrecht. Er kan dus gesteld worden dat de aanwezigheid van de onderwijsinstellingen in Utrecht belangrijk zijn voor de aanwezigheid van deze bewoners. Zukin (1982) en Florida (2002) onderstreepten ook het belang van universiteiten en de kunstindustrie voor de aantrekkingskracht van creatievelingen en daarmee de opkomst van gentrification.

6.1.1 Beroep

De bewoners kunnen in drie groepen worden opgedeeld in: studenten, zelfstandigen zonder personeel (zzp) en net afgestudeerden.

6.1.1.1 Studenten

Op het moment van afname van het interview studeerden zes bewoners aan een hoger onderwijsinstelling, alle andere bewoners zijn afgestudeerd. In dit onderzoek zullen de studerende bewoners student worden genoemd. Het merendeel van de studenten studeert aan de Hogeschool van de Kunsten (HKU) en twee bewoners aan de Universiteit. Munro (2009) ontdekte in zijn onderzoek naar studentification een relatie tussen de aanwezigheid van studenten en het wonen in een achterstandsgebied, dit kan dus worden bevestigd in Kanaleneiland.

6.1.1.2 Zelfstandigen zonder personeel

Tijdens de interviews is aan de bewoners gevraagd wat zij in hun dagelijks leven doen. Zes bewoners zijn werkzaam als zzp'er en werken in de creatieve sector. Twee zzp'ers werken alleen in de wijk en vier freelancers wonen en werken in de wijk. Zij zijn van oorsprong allemaal HKU-studenten, en zijn na hun afstuderen allemaal gestart als (deeltijd) zzp'ers. Door verschillende afstudeerrichtingen en interesses hebben ze allemaal andere bezigheden in de creatieve sector. Hieronder worden een aantal werkzaamheden van de bewoners beschreven.

“ Ik ben grafisch vormgever en af en toe doe ik wat uitstapjes richting naar multimedia, film en fotografie. Even kijken, ik vind het ook wel leuk om events te organiseren.” (man, 24, fotograaf en grafisch vormgever)

“ op dit moment werk ik als zzp'er en ontwikkel ik app's voor smartphones samen met een paar andere jongens”(man, 25, grafisch vormgever en afgestudeerd rechten student)

“ Ik maak tegenwoordig niet zo heel veel. Ik maak eigenlijk evenementen, maar ik vind het ook leuk om dingen in de openbare ruimte te maken en ik werk veel met video. Het is niet dat ik echt schilder ben ofzo.”(vrouw, 25, beeldend kunstenaar)

De zzp'ers kunnen dus worden beschouwd als creatievellingen. Aldus Zukin (1987) leidt de komst van kunstenaars naar de wijk, ook tot de komst van zakelijke elementen in de wijk. Deze zakelijke elementen kunnen een bijdrage leveren aan de wijk economie. Bovendien zijn kunstenaars in staat om een gebied culturele waarde te geven, waardoor het met andere ogen wordt bekeken volgens Ley (1996). De aanwezigheid van zelfstandige zonder personeel zou dus een 'boost' voor de wijk kunnen zijn. Dit was ook het idee bij de start van Eiland 8 met het vormen van een creatieve broedplaats.

Veel creatievellingen werken als zzp'er, maar maken ook veel tijd vrij voor hobby's en andere interesses. Deze activiteiten zijn niet direct aan werk te koppelen. Een mannelijke vormgever en muzikant (27) zegt: *“Ik werk ongeveer drie dagen in de week voor mijn grafische dingen en de rest van de week probeer ik andere dingen te doen, zoals muziek en eventueel andere leuke dingen of klussen die niet zo heel veel opleveren”*. De zzp'ers vinden het vooral belangrijk om te werken voor projecten die ze leuk vinden. Interesse voor een project is belangrijker, dan het geld dat er mee

verdient kan worden. Een beeldend kunstenaar (24) zegt *“Wat dat betreft ben ik ook weer heel makkelijk en wil ik ook geen rot klussen. Alleen maar dingen die ik zelf leuk vind, zolang dat kan wil ik dat blijven doen”*. Deze kunstenaars zijn dus niet zeer gericht op het verdienen van veel geld, zoals ook al bekend was uit de theorie (Ley, 1996) (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.5). De keuze voor het genoegen nemen met minder inkomen, kan ook invloed hebben op de woonvoorkeuren. Deze manier van leven geeft wellicht ook uiting aan een life-style. Dit zal in hoofdstuk 7 verder worden toegelicht.

6.1.1.3 Net afgestudeerden

Behalve de studenten en de zzp'ers is er nog een gebruikersgroep in aanwezig. Deze laatste groep bewoners zijn de net afgestudeerden en zijn niet werkzaam in de creatieve sector. Zij zijn op dit moment ongeveer 1 tot 4 jaar afgestudeerd. Zij zullen in dit onderzoek net afgestudeerden worden genoemd. Deze bewoners werken in de dienstverleningssector bij semioverheidsinstellingen, als beleidsmedewerker of creatief therapeut. Een bewoner werkt in de commerciële sector als regiomanager. Dit komt opnieuw overeen met de cohort van professionals die in een wijk toetreden (Ley, 1996). Opvallend is dat alle werkzame bewoners werkzaam zijn in de regio Utrecht. Hieruit kan opgemaakt worden dat een belangrijke toestroom van hoogopgeleiden afkomstig uit Utrecht lokaal op de arbeidsmarkt terecht komt. Dit komt overeen met de mening van Florida die stelt dat de aanwezigheid van een kennissector een belangrijke factor is voor het aantrekken van de creatieve klasse en bedrijven (Florida, 2002).

6.1.2 Inkomen

In Nederland is het niet gebruikelijk om aan onbekenden naar hun inkomen te vragen en dit geldt ook voor onderzoekers (Karsten, 2006). Toch kan er enige indicatie gegeven worden van het inkomen van de bewoners van Eiland 8. Alle bewoners van Eiland 8 hebben enige vorm van educatie genoten en hebben een diploma behaald binnen het hoger onderwijs. Het in het bezit zijn van een diploma is in Nederland een belangrijke voorwaarde voor een goed salaris. Het gemiddelde inkomen is afhankelijk van de gevolgde opleiding. Een starter met creatieve opleiding heeft ongeveer een gemiddeld inkomen van €1400 per maand. Een starter met een economische of sociaal wetenschappelijke opleiding verdient ongeveer € 2500 euro per maand (SCP, 2012).

De net afgestudeerden werken in loondienst bij een werkgever. Sommige bewoners hebben een tijdelijk contract, maar alle net afgestudeerden hebben gedurende een (on)bepaalde periode financiële zekerheid. Ze verdienen gemiddeld tussen de 2.100 en 2.600 euro per maand en gaan er van uit dat het salaris in de toekomst verder zal stijgen. Uit de verhuisliteratuur bleek dat een toekomstige stijging in de arbeidscarrière een trigger kan zijn om te besluiten te verhuizen en is dus bepalend bij de woonvoorkeur (Clark en Dieleman, 1996). De net afgestudeerden hebben bovendien een hoge sociaaleconomische status waardoor ze meer keuzemogelijkheden hebben met betrekking tot waar ze zich zouden willen huisvesten.

Veel bewoners van Eiland 8 werken zelfstandig. Op de vraag 'heeft u een stabiel inkomen' antwoordde een mannelijke grafisch vormgever(27) het volgende:

“ Nee dat wisselend heel erg. Het kan zo zijn dat je twee drie maanden een klus hebt en tijdens weer een periode, dat er niks meer komt. Als freelancer is het ook heel lastig te bepalen. Zoals met de crisis kreeg ik ineens veel opdrachten juist als freelancer want ze geven het dan aan een freelancer, want

dan hoeven ze geen verplichtingen te voldoen. Maar daarna kwam het weer in balans, want toen had ik helemaal niks als freelancer.”

Meerdere zzp'ers geven aan dat het werken als zelfstandige veel onzekerheid en onbekendheid over de instroom van financiële middelen per maand met zich meebrengt. Op de vraag 'heeft u een stabiel inkomen?' geeft een vrouwelijke beeldend kunstenares (24) het volgende aan:

“Ja ik werk in een cafe, maar verder niet, dat is niet echt vast. Ja ik kan wel rondkomen maar ik vind 150 euro per maand om alleen ergens te kunnen werken dat vind ik echt veel, eigenlijk.

Ze werkt daarnaast als beeldend kunstenaar, waarvoor ze naast inkomsten ook veel kosten maakt voor bijvoorbeeld materialen. De zzp'ers geven aan dat zij vaak geen stabiel inkomen hebben, daarom proberen ze de vaste lasten zo laag mogelijk te houden. Dit is ook dus bepalend bij de woningkeuze. Ley (1996) beschreef in zijn onderzoek in Canada ook dat de eerste creatievelingen over weinig economisch kapitaal bezitten. Ook de studenten bezitten weinig economisch kapitaal. De studenten van Eiland 8 maken gebruik van de studiefinanciering en hebben soms een bijbaantje. Sommige studenten worden ook gedeeltelijk financieel gesteund door hun ouders. Uit verschillende gesprekken tijdens de interviews geven de kunstacademie studenten aan dat zij leven van weinig financiële middelen. Zo zegt een mannelijke student (22) *“Ik ben laatste jaars kunstacademie student nu en ik kan me heel weinig permitteren”*. De beperkte financiële middelen zijn invloed op de woningkeuze (van Kempen, 2008). Voor studenten is dit een reden waarom ze op zoek gaan naar kamers met een lage huur. Uit de Utrechtse woonmonitor (Gemeente Utrecht, 2012) onder studenten bleek het gemiddeld inkomen van uitwonende studenten 733 euro per maand te bedragen, een UU-student (760 euro), een HU student (750 euro) en een HKU student (772 euro) (Labyrint, 2011).

6.2 Huishoudenssamenstelling

In de vorige paragraaf is de leeftijd van de respondenten al gesproken. Maar leeftijd typeert ook een bepaalde levensfase (Rossi, 1995). Rossi (1995) stelt dat bij elke levensfase ook een bepaalde huishoudenssamenstelling en woonsituatie hoort. De verandering naar een nieuwe fase kan aanleiding geven tot een verandering in de woonbehoefte, welke uiteindelijk kan leiden tot een verhuizing (Bolt, 2001, p19; Clark en Dieleman, 1996, p27). Om bepaalde woonvoorkeuren te herkennen is het daarom van belang om te kijken naar de huishoudenssamenstelling.

6.2.1 De volgende stap in de huishoudenscarrière

Twintigers verhuizen veruit het meest, aangezien veel veranderingen in de huishoudens, opleidings- en arbeidscarrière in deze levensfase plaatsvinden (Feijten en Visser, 2005). Een aantal bewoners studeert en woont in Eiland 8 in een studentenhuus. Omdat ze nog weinig economisch kapitaal bezitten gaan zij opzoek naar een kamer. Het verlaten van het ouderlijk huis is de eerste stap richting zelfstandig wonen. De overige bewoners van Eiland 8 zijn afgestudeerd. Zij sluiten hiermee hun studieperiode en studentenleven af en zijn in de volgende fase aanbeland. Dit past bij de benadering van de stad als roltrap, waarbij jongeren naar de stad verhuizen om sociaal en economische kapitaal te vergaren in een bepaald periode (Fielding, 1992; Feijten en Visser, 2005). Ze zijn gaan werken na hun afstuderen. Een verandering in de arbeidscarrière zorgde voor een betere sociaal economische positie van deze bewoners (Clark en Dieleman, 1996). Hierdoor kregen ze meer mogelijkheden in de

woningkeuze. Ze geven aan dat ze behoefte kregen aan meer privacy en ruimte dan een studentenhuis. Dit resulteerde in de wens voor een plekje voor zichzelf. Ze waren dus toe aan de volgende stap, wat resulteerde in de verhuizing naar Eiland 8.

Tijdens de interviews zijn er drie vormen gevonden van wat de respondenten verstaan onder een plekje voor jezelf. Allereerst was dit de wens om *zelfstandig te wonen* zodat men geen rekening meer hoefde te houden met andere huisgenoten. Zo zegt een bewoner creatief therapeut van beroep (28):

“ik heb voorheen in een studentenhuis gezeten en dan gebeurde het op zondag dat ik dan heel brak was en dan hoorde ik mijn huisgenootje met haar ouders praten en kletsen en dan ga je niet de gang op. Dus je kunt niet je eigen gang gaan”.

Bij de tweede vorm van zelfstandig wonen, gaat het om het samenwonen met partner. Enkele stellen waren dus samen toe aan de volgende stap in de wooncarrière. Een vrouwelijke beleidsmedewerkster (25) zegt:

“Ik wilde op mezelf wonen met hem, want ik was het gewoon zat om in mijn studentenhuis te wonen. Wij zijn op reis geweest en ik kwam terug en ik wilde daar niet meer wonen. Het was daar vies en ik kon daar gewoon niet meer wonen”.

Een andere groep bewoners woont ook samen niet met hun partner, maar met vrienden. De reden hiervoor is omdat ze geen partner hebben of ze nog niet toe zijn aan samenwonen. Deze bewoners zijn vaak mannelijke bewoners. Ze geven aan dat ze het prettig vinden om met één of twee goede vrienden een huis te delen. Ze zien het als een mooie overgang van een studentenhuis met veel bewoners naar een zelfstandige woning met gezelligheid en gedeelde kosten. Een mannelijke grafisch vormgever (25) zegt:

“ Ik heb in een aantal studentenhuizen gewoond en ben nu net afgestudeerd, dus het is ook wel lekker om iets meer voor jezelf te hebben. Ik woon nu met een huisgenoot samen en we delen alles samen.”

Uit de reacties van de respondenten blijkt dat zij niet meer tevreden waren met hun vorige woonsituatie. Op het moment dat er een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden, kan dit leiden tot een verhuizing (Clark en Dieleman, 1996) In Eiland 8 hebben ze een woonvorm gevonden die wel bij hun wensen paste, wat resulteerde in een verhuizing (Priemus, 1984). De gentrifiers worden in de literatuur beschreven als huishoudens zonder kinderen. De huishoudensituatie van deze bewoners is dat ze zelfstandig gaan wonen of samenwonen dus ook nog in de pre/gezinsfase. Deze situatie vraagt ook om andere woonwensen. Hierdoor wilde de bewoners ook een stap maken in de wooncarrière. Zij waren opzoek naar een geschikte woning met voldoende personal space. In de volgende paragraaf wordt eerst de verbondenheid met de stad Utrecht besproken.

6.3 Sociale en economische verankering in de stad Utrecht

Bolt (2001) stelde dat de wooncarrière van huishoudens van belang zijn bij nieuwe verhuisbeslissingen. De meest wooncarrières hebben een hiërarchische ontwikkeling. Het is belangrijk om te weten wat de wooncarrière van de bewoners van Eiland 8 is, om de woonvoorkeur voor nieuwe beslissingen te achterhalen. In deze paragraaf wordt allereerst gekeken naar de reden waarom de respondenten hebben gekozen voor de stad Utrecht. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de wooncarrière van de bewoners.

6.3.1 Verankering met Utrecht studiestad

Eerder in dit hoofdstuk is vermeld dat de meeste respondenten in Utrecht hebben gestudeerd. Desalniettemin is het merendeel van de respondenten oorspronkelijk afkomstig van buiten Utrecht. De aanwezigheid van de onderwijsinstellingen Hogeschool van de Kunsten, Hogeschool Utrecht en Universiteit Utrecht en de keus in opleiding zijn daarbij de doorslaggevende reden genoemd om in Utrecht te gaan studeren. Toch hebben enkele bewoners ook gekozen voor deze stad op totaal niet strikte argumenten aangezien zij de stad nauwelijks kende. Zo zegt een bewoonster werkend als beleidsmedewerkster (25):

“de herinnering aan Utrecht als leuke, gezellige stad, waar je je fietst langs de gracht was een doorslaggevende factor”.

Een argument of argumenten van soortgelijke strekking, golden voor velen. De kennis over de stad Utrecht was bij bewoners ontstaan, door een dagje shoppen met moeder, het bezoek van familie of vrienden of het doorbrengen van Koninginnedag in Utrecht. Universiteiten en andere kennisinstellingen hebben een grote aantrekkingskracht op de creative class (Florida, 2002; Smith en Holt, 2007). Bovendien zorgt de aanwezigheid van studenten voor de komst van terrassen en cafés (Munro, 2009). Dit alles zorgt voor het beeld van een levendige stad, dat ook andere groepen aantrekt, zo zegt Smith bij in zijn uitleg over het begrip studentification (Smith, 1996). Het lijkt erop dat in Utrecht daar ook sprake van is.

De meeste bewoners hebben tijdens hun studententijd veel sociale contacten opgebouwd in de stad. Dit is ook de reden dat bewoners graag in Utrecht wilde blijven wonen. Ook voor zzp'ers geldt dat de band met Utrecht is ontstaan tijdens de studententijd. Zij hebben hier een sociaal en beroepsmatig netwerk opgebouwd, wat de reden is dat ze graag in Utrecht willen blijven wonen. De sociale verankering met de stad past binnen de thematiek die reeds beschreven is in het theoretische hoofdstuk.

Figuur 6.2 Utrecht een typische studentenstad



6.3.2 Arbeidsmarkt in Utrecht

Het vergroten van de beroepsmogelijkheden in de stad blijkt voor veel gentrifiers een reden te zijn om in de stad te gaan wonen aldus Ley (1996). Het merendeel van de respondenten is oorspronkelijk naar Utrecht gekomen om te studeren en werken nu ook in de regio. Maar er zijn ook enkele bewoners van buitenaf naar Eiland 8 gekomen. Zij hebben gestudeerd in andere studentensteden zoals Groningen of Enschede. Zij zijn na het behalen van hun Masterdiploma hier naar toe gekomen

om de perspectieven op de arbeidsmarkt te vergroten. Een bijna afgestudeerde student uit Enschede (27) zegt:

“op zich vanaf Utrecht kun je makkelijk ook naar Amsterdam of meer richting Amersfoort. Er zitten hier in de buurt een hele boel bedrijven die voor mij interessant waren dus voor mij is Utrecht ideaal.”

De keuze van deze student om zich in de Randstad te vestigen voor de vergroting van arbeidsmogelijkheden past binnen de thematiek, waarbij gentrifiers graag in de stad wonen vanwege grotere arbeidsmogelijkheden (zie Hoofdstuk 2, paragraaf 2.5). Bovendien zijn starters op arbeidsmarkt vaak carrièregericht en wordt de nabijheid van werk wordt dan ook als groot voordeel gezien (Karsten, 2007). Een grafisch vormgever/fotograaf (23) verteld dat hij nadat hij op reis was geweest besloten had om voor zichzelf te beginnen. Hij vertelt: *“grafische vormgeving was wat ik leuk vond en dat was ook de reden dat ik naar de Randstad wilde. Deze keuze Utrecht of Amsterdam maakte niet zoveel uit. Het kon voor mij allebei maar ik had de voorkeur voor Utrecht omdat ik ook meer mensen kende hier.”* Voor vormgevers is het denk ik beter om in Amsterdam te zitten. Maar voor mij was dat niet per se nodig wat ik ben zelf zeg maar self suffiënt dus ik heb niet de mensen nodig... om te kunnen overleven in deze industrie. Op de vraag of zijn keuze voor Utrecht ook te maken heeft met de aanwezigheid van potentiële klanten antwoord hij: *Nee, ze zitten over de hele wereld. Even nadenken..Ik heb volgens mij helemaal geen klanten in Utrecht. Maar ik vind Utrecht wel een hele inspirerende omgeving en ik ken wel veel mensen hier in de omgeving.* Het belang van de aanwezigheid van andere creatieve ondernemers wordt hier onderstreept.

6.4 Wooncarrière in de stad Utrecht

Zes bewoners uit Eiland 8 komen oorspronkelijke van binnen de provincie Utrecht. Drie bewoners zijn opgegroeid in Utrecht en drie andere bewoners komen uit de regio Utrecht. Twee bewoners zijn hier opgegroeid en gekozen om op kamers te gaan in de eigen stad. Een bewoonster heeft als kind zelf in de wijk Kanaleneiland gewoond. De tabel 6.1 toont de wooncarrière van de bewoners van Eiland 8 (zie bladzijde 81) .

6.4.1 Bewoners zijn afkomstig uit andere wijken

Voor de meeste bewoners geldt dat ze al lang in Utrecht wonen. Ze hebben een binding met de stad door het verblijf tijdens de studententijd in de stad, maar Kanaleneiland was een onbekende wijk. Sinds de start van het project, hebben sommige bewoners vrienden in de wijk wonen. Hierdoor werd de bekendheid van Kanaleneiland groter voor deze bewoners. Maar voor veel oud studenten was Kanaleneiland geen ontmoetingsplek gedurende hun studietijd.

Het is dan ook niet verwonderlijk, dat alle bewoners op het moment van verhuizen naar Eiland 8 in andere wijken in de stad woonden (op 1 bewoner na). Ze woonden voornamelijk in de bekende studentenwijken Witte Vrouwen, Vogelenbuurt en Zuilen. Het overgrote deel van de bewoners heeft dan ook geen ervaring met het wonen in een achterstandswijk. Een bewoonster gaf aan dat ze al eerder in een vogelaarwijk had gewoond, namelijk Overvecht en een zzp'er (24) gaf aan dat zij in Kanaleneiland heeft gewoond tijdens haar studententijd. Op het moment dat zij een kamer kon krijgen in de Binnenstad van Utrecht heeft zij de wijk verlaten. De eerste bewoners zijn in het voorjaar van 2010 in de leegstaande flats getrokken. De gemiddelde woonduur in de Eiland 8 van de geïnterviewde respondenten varieert tussen de 3 weken en 1.5 jaar.

6.4.2 Verschillende huurvormen

De bewoners hebben in veel verschillende wijken gewoond, maar hebben allemaal een woonruimte gehuurd (op een bewoner na). De wijze waarop ze hebben gehuurd en wat ze hebben gehuurd verschilt. In tabel 6.1 wordt de wooncarrière van de bewoners schematisch weergegeven.

6.4.2.1 Particuliere huur

Alle bewoners afkomstig uit een studentenhuis hebben particulier gehuurd. Geen enkele bewoner komt uit een pand of complex van de studentenhuisvesting (SSH) zoals IBB, Uithof of Tuindorp. De bewoners geven aan dat zij niet ingeschreven waren bij SSH of Woningnet toen ze in Utrecht kwamen wonen. Zij hebben allemaal particulier gehuurd. Op het moment dat ze een andere ruimte zochten bleek het vinden van een betaalbare, beschikbare woning lastig te zijn, vandaar dat Eiland 8 een mooie mogelijkheid was. Ook de huidige studenten in Eiland 8 geven ook aan dat zij in het begin dat ze op kamers wilde wonen gezocht hebben naar particuliere kamers op Woningnet. Zij staan eveneens niet ingeschreven bij de SSH *“omdat de wachtlijsten zo lang zijn”*. De studenten geven aan dat zij door middel van uitnodigingen en hospiteeravonden nooit in aanmerking zijn gekomen voor een particuliere kamer en wel bij Eiland 8 direct terecht konden. Deze verklaringen voor de woonkeuze hebben te maken met de mogelijkheden en beperkingen op macroniveau (Mulder en Hooijmeijer, 1996).

6.4.2.2. Anti-kraak

In hoofdstuk 2.6 werd al besproken dat de levensfase waarin de bewoners tussen de 20-30 jaar zich bevinden, de hoeveelheid verhuizingen verklaart. Het ouderlijk huis wordt verlaten om te gaan studeren. Na het afstuderen verkiezen studenten een zelfstandige woning boven een studentenhuis. Maar er is nog een andere groep bewoners die veel al vele verhuizingen achter de rug hebben. Vier bewoners komen namelijk uit een anti-kraak woning. Zij geven in de interviews aan dat zij goedkoop woonden in grote woningen in Utrecht en met veel geluk ook in de binnenstad. Het nadeel was dat ze soms op stel en sprong binnen twee weken de woning moesten verlaten en op zoek moesten naar een volgende woning. Dit heeft geleid bij sommige mannelijke bewoners tot een zwerftocht door Utrecht van de ene woning naar de andere woning. Zo zegt deze mannelijke voormalig anti-kraak bewoner:

“Ja, ik ben al 7 keer verhuisd, dat heeft ook echt wel te maken met de woningnood en de prijs. Anti kraak is wel goedkoop maar dan weet je dat je gewoon veel moet verhuizen dus dat neem je dan een beetje op de koop toe. Kijk ik vind het niet ideaal ofzo. Dus als ik denk 7 keer verhuisd dan denk ik jeetje” (man, 25, grafisch vormgever).

Antikraak zorgt voor onzekerheid en onrust bij de bewoners vertellen ze. De bewoners geven aan dat zij daarom ook blij zijn dat ze nu weten dat ze enige tijd op een vaste plek zitten. Dit geeft even rust en adempauze. Alhoewel de bewoners zeggen dat deze onrust om niet te weten hoelang ze ergens verblijven niet als vervelend ervaren. De voordelen van goedkoop en ruim wonen wegen daar tegen op.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat sommige bewoners al voordat zij in Kanaleneiland kwamen wonen geen enkel probleem hadden met tijdelijk wonen. Vooral bij mannen lijkt de woonduur minder van belang dan andere factoren. De anti-kraak bewoners beschouwen zichzelf als flexibel en stress besteding.

De respondenten huurden de ruimtes bij particulieren of bij antikraak instanties. De beperkingen op de woningmarkt werd als reden gegeven waarom. In de volgende paragraaf wordt nog kort de mogelijkheden en beperkingen van de respondenten op macro-niveau uitgelegd.

Tabel 6.1 Wooncarrière van de bewoners van Eiland 8.

Herkomst	Aantal bewoners	man	Vrouw	Naar
Ouderlijk huis	3	0	3	Studenthuis
Studentenhuis	9	5	4	Samenwonen of zelfstandig wonen
Anti-kraak/leegstandsbeheer	4	4	0	Samenwonen met vrienden of zelfstandig wonen
Koopwoning	1	1	0	zelfstandig wonen
Totaal	17³	10	7	

6.5 Macro-context

De voorkeuren van individuen worden niet alleen door de opleidingscarrière, huishoudencarrière en wooncarrière bepaald, maar ook door de macro-context. Zo kan de situatie op de woningmarkt bijvoorbeeld zorgen voor belemmeringen en kansen voor huishoudens (Bolt, 2001). De positie op de woningmarkt van huishoudens wordt vaak bepaald door het woningaanbod en het verdelingssysteem (Short, 1978, Mulder en Hooimeijer, 1999). Deze beperkingen bepalen de toegankelijkheid tot beschikbare woningen. Zoals eerder beschreven in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.6.3. Ook in Utrecht is er krapte op de woningenmarkt, door een grotere vraag naar woningen dan het aanbod van woningen. Hierdoor bestaan er lange wachtlijsten bij Woningnet, de instantie die het verdeelsysteem van sociale huurwoningen reguleert (Mulder en Hooimeijer, 1999). Het woningtekort in de regio Utrecht in 2010 voor starters wordt geschat op 10.000 woningen (Mitros, 2011). De voorspelling is dat er in 2015 een tekort van 17.500 woningen is. Daarnaast blijft de doorstroming op de woningmarkt een groot probleem door zogenaamde 'scheefwoners'. Dit zijn bewoners met een hoge opleiding en inkomen die blijven wonen in een goedkope sociale huurwoning, die eigenlijk bedoeld is voor mensen met een laag salaris.

6.5.1 Wachtlijst

Op het moment dat de bewoners van Eiland 8 op zoek gingen naar zelfstandige woonruimte, bleken zij geconfronteerd te worden met de beperkingen op de woningmarkt. Om een woning te vinden blijken voornamelijk de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de sociale en particuliere sector en een groot probleem te zijn. Huurders kunnen instappen vanaf meer dan €650 per maand voor een woonruimte in de particuliere huursector, onder dit bedrag kunnen ze terecht in de sociale huur. De meeste bewoners zijn nog bezig met hun studie of net afgestudeerd en beschikken volgens

³ 20 potentiële gentrifiers zijn geïnterviewd, waarvan 17 bewoners en 3 gebruikers.

eigen zeggen over onvoldoende financiële middelen om te kunnen huren in het particuliere huursegment. Zij zijn hierdoor aangewezen op de sociale huurwoningen markt in Utrecht. Zo zegt een voormalig kunstacademie student:

“Ik ben niet vermogend genoeg voor koop of huur, dan blijft over kraken (wat niet meer mag) of sociale huur, maar daar zijn de wachttijden te lang” (man, 23, theaterdocent).

Veel bewoners geven aan dat Woningnet geen mogelijkheden bood voor het in aanmerking komen van een woning. Uit de interviews blijken daar twee redenen voor te zijn namelijk, ze staan niet of te kort op de wachtlijst van Woningnet. Bij de start naar de zoektocht naar een woning, ontdekten bewoners pas dat zij ingeschreven moesten zijn bij woningnet, om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Onwetendheid over de wachtlijst van Woningnet was voor meerder bewoners de reden dat ze op een andere manier naar een woning moesten zoeken. Zo zegt een 24-jarige vrouwelijke universitair-afgestudeerde bewoner, nu werkend als editor:

“In de privésector kun je pas vanaf €700 kijken en heb je geen huursubsidie. Dus je betaalt de volle mep. In mijn situatie is het drama. Ik val net tussen wal en het schip. Ik moet 6-8 jaar wachten voor normale huurwoning. Ik was niet zo slim destijds om me in te schrijven, ik had het niet zo erg verwacht.”

Daarnaast geven de bewoners aan dat de wachttijd niet voldoende is om in aanmerking te komen voor een woning. In Utrecht is de gemiddelde wachttijd bijna 8,1 jaar voor een voor een sociale huurwoning (Gemeente Utrecht, 2011). Een andere reden waarom bewoners niet in aanmerken kwamen voor een sociale huurwoning is vanwege de angst om wachttijd te verliezen. Bewoners gaven ook aan bang te zijn om de opgebouwde inschrijftijd nu te verspillen als zij nu een woning accepteerden. Ze sparen liever hun wachttijd op voor echt een goede woning in een goede wijk op het moment wanneer ze het echt nodig hebben. Zo zegt een mannelijke kunstacademie student *“Ik heb via anti-kraak gekeken en SSH en ik stond ingeschreven bij Woningnet een jaar of 5 nu en als ik daar in aanmerking zou komen, zou dat ook in Kanaleneiland zijn en daar wilde ik mijn wachttijd niet aan besteden.”* (man, 22, kunstacademiestudent).

6.5.2 Eiland 8 als alternatief

De woningen van de sloopflats waaruit Eiland 8 bestaat vallen onder de leegstandswet. Aangezien het hier gaat om tijdelijke verhuur van woningen zijn de woningen niet bij Woningnet aangesloten, waardoor een wachtlijst vermeden kan worden. De aanwezigheid van direct beschikbare woonruimte zorgde dus voor een mogelijkheid op de woningenmarkt. De meeste bewoners geven aan dat zij via via hoorden over Eiland 8. De informatievoorziening over het wonen is voornamelijk via informele kanalen gelopen zoals vrienden, facebook en hyves. Zij hebben vervolgens the Wolff benaderd, per e-mail, voor woonruimte in Kanaleneiland. Uit een enquête gehouden door de Wolff wordt dit bevestigd 48% van de bewoners hoorde over Eiland 8 via vrienden of kennissen, ook via internet (25%) en via de Hogeschool van de Kunsten werden genoemd (Eiland 8, 2011). Gesteld kan worden dat mond-tot-mond reclame dus goed werkte, bij deze specifieke aanbieding van woonruimte. De bewoners hebben kans aangegrepen en zijn naar Eiland 8 verhuisd.

Naast woonruimte biedt Eiland 8 ook tijdelijke werkruimtes aan. Ook voor ZZP'ers, voornamelijk kunstenaars is het ook moeilijk om atelier ruimte te vinden door de enorme wachtlijst van atelierverhuurders (zoals Sofies All en SWK). De beschikbaarheid en de prijs van de werkruimte bij

Eiland 8 was voor startende ZZP'ers interessant om in de wijk neer te strijken. Bovendien was het beeld dat geschetst werd op de website van Eiland 8 "als culturele broedplaats" voor meerdere mensen een reden om zich aan te melden. Deze culturele broedplaats werd beschreven als het samenwonen met studenten en kunstenaar en het creëren van een creatieve broedplaats in een herstructureringswijk in Utrecht. Uit onderzoek van Ley (2003) bleek dat de vestigingsplaatsen van kunstenaars in de wijk een voorbode was voor gentrification in de wijk.

6.5.3 Andere alternatieven op de woningmarkt

Door financiële beperkingen zijn de bewoners genoodzaakt op zoek te gaan naar huurwoningen. Bovendien biedt een huurwoning in hun ogen ook voordelen. Zij willen zich nog niet vastleggen aan een koopwoning met hypotheek door onvoldoende inkomen of schulden. Daarnaast willen ze op dit moment ook vrijheid behouden om van woonplaats te kunnen wisselen, wanneer elders een aantrekkelijk baan aangeboden wordt. De bewoners geven aan dat ze weinig alternatieven hadden voor de woning van Eiland 8. De meeste gaven aan dat ze dan langer hadden moeten wachten tot er een kans voorbij kwam of hun wensen moesten bijstellen. De alternatieven waar de bewoners in geïnteresseerd waren zijn de geplande kunstenaarswoningen in de Meern, toetreden tot een woongemeenschap of andere anti-kraak huisvesters of particuliere verhuurders. Een bewoner met schulden en een verbroken relatie en geen woning gaf aan geen enkel alternatief te hebben. Hij zegt "De gemeente helpt je niet als je dakloos wordt. Ze zeggen dan 'sorry meneer, we kunnen niets voor u doen, u bent toch aangewezen op vrienden en familie'." (man, 23, theaterdocent). De algemene indruk dat uit de interviews is ontstaan is dat Eiland 8 als unieke kans wordt gezien om de gebruikelijke wachtlijsten te omzeilen. De beperkingen die de bewoners op de woningmarkt ervaren komen overeen met de cijfers. Aangezien de bewoners niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, dienen zij te zoeken naar woningen in de particuliere huursector.

Volgens de Gemeente Utrecht (2011) is het totale aanbod aan particuliere huurwoningen in Utrecht in 2011 met 19.1% gedaald. Het aanbod van woningen tot €700,- is het meeste gedaald (-39%) terwijl het duurste huursegment vanaf €1.100,- is gestegen (+11.5 %).

6.6 Conclusie persoonlijke kenmerken

Uit dit hoofdstuk blijkt dat de nieuwe bewoners in Kanaleneiland veel overeenkomsten lijken te hebben met de kenmerken van de pioniers zoals beschreven in hoofdstuk 2. Alle respondenten waren op het moment van afname van het interview actief op de arbeidsmarkt of studeerden. De bewoners zijn tussen de 19-38 jaar, bevinden zich in de pre-gezinsfase en hebben allemaal een opleiding aan het hoger onderwijs afgerond of zijn nog bezig. Het inkomen van de bewoners is afhankelijk van de genoten opleiding, maar is vaak . De meeste bewoners van Eiland 8 zijn werkzaam in de creatieve sector. Dit is niet toevallig omdat het project ook gestart is voor kunstenaars en studenten. Bevestigd kan worden dat de doelgroep voor het project dus ook daadwerkelijk is komen wonen in de wijk in het deel van eiland 8. Wel kan gezegd worden dat de beroepen van de bewoners overeenkomen met de 1^e cohort van professionals die een wijk binnentreden bij gentrification volgens Ley (1996).

Zukin (1982) en Florida (2002) onderstreepten het belang van universiteiten en de kunstindustrie voor de opkomst van gentrification. Hoewel deze directe relatie niet gevonden kan worden in dit onderzoek, blijkt wel dat deze onderwijsinstellingen bijdrage aan een sociale verankering met de stad voor de gentrifiers. De meeste Eiland 8 bewoners komen oorspronkelijk niet uit Utrecht, maar

zijn hier gekomen om te studeren. Tijdens hun studietijd hebben de bewoners een band opgebouwd met de stad. Door deze binding met de stad zijn de respondenten blijven wonen en werken in Utrecht. Er lijkt hier eerder sprake te zijn van een stay-in the city movement vanwege sociale verankering met de stad dan een directe afwijzing van suburbaan wonen zoals werd verwacht uit hoofdstuk Het volgende hoofdstuk zal verder op in gaan op de specifieke woonvoorkeuren van de bewoners.

Behalve de life-course positie van de bewoners blijkt ook de macro-context een belangrijke rol te spelen of bewoners wel of niet verhuizen. De bewoners geven aan dat de lange wachtlijsten en het beperkte aanbod van woningen zorgde voor beperkingen in de woonkeus. Met de start van het project Eiland 8 kwam er een mogelijkheid om toch een woning te vinden in Utrecht en te ontsnappen aan het huidige woningverdeelsysteem. In het volgende hoofdstuk zullen de specifieke wensen van de bewoners verder worden toegelicht.

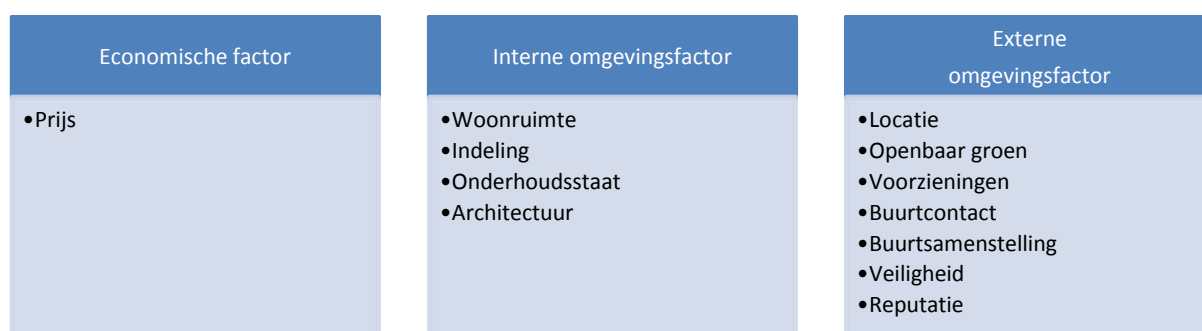
7. Wensen en motieven

In het vorige hoofdstuk zijn een aantal persoonlijke kenmerken van de nieuwe bewoners van Kanaleneiland beschreven. De persoonlijke kenmerken van de bewoners kunnen ook de wensen beïnvloeden. Deze persoonlijke kenmerken bepalen daarmee de motieven voor de bewoners waarom ze willen verhuizen. De vraag die gesteld kan worden zijn welke wensen de nieuwe bewoners van Kanaleneiland hebben. In dit hoofdstuk zal geprobeerd antwoord te vinden op de vraag:

- **Wat zijn de belangrijkste motivaties en voorkeuren voor de gentrifiers om te verhuizen naar Kanaleneiland?**

De bewonersgroep is gevraagd welke wensen zij hadden bij de zoektocht naar een andere woning. Zoals in het vorige hoofdstuk al is besproken geven de respondenten allemaal aan dat zij graag op zichzelf wilden wonen en het heel lastig was om woonruimte te vinden. Lange wachtlijsten bij Woningnet en weinig aanbod vanuit de particuliere huur werden als redenen genoemd waarom het moeilijk was om aan een woning te komen in Utecht. Maar waardoor werd de keuze nog meer bepaald? De formulering van de woonkeuze wordt bepaald aan de hand van economische en omgevingsfactoren (zie figuur 7.1).

Figuur 7.1 Schematische weergave van de belangrijkste economische factoren en de omgevingsfactoren



7.1 Economische factor

In de paragraaf economische factor worden de wensen omtrent de prijs van de woning besproken. De prijs van de woning wordt vaak bepaald door de financiële mogelijkheden van het individu. De respondenten gaven al eerder aan dat de levensfase waarin ze zich bevinden de keuze voor een lage huurprijs bepaalt. Ze zijn nog bezig met hun studie of net afgestudeerd en hebben nog geen vast en hoog inkomen (beneden modaal), waardoor ze niet kunnen huren in het hoge particuliere huursegment. Al eerder is vermeld, dat ze voor de sociale huursector niet in aanmerking komen. Zij hebben het idee dat ze tussen het wal en het schip zitten. Ze wensen een stap verder te maken in hun de wooncarrière, maar de beschikbare woningen zijn onbetaalbaar.

7.1.1 Lage huurprijs

Als eerste antwoord op de vraag wat bewoners belangrijk vinden bij de zoektocht naar een woning, wordt prijs genoemd. De bewoners geven aan dat zij een maximaal bedrag in gedachten hadden voor de gezochte woonruimte (een woning of kamer). Dit bedrag bedraagt gemiddeld tussen de

€350 en €375, - per persoon per maand. Samenwonende stellen hadden een maximaal bedrag van €800,- per stel per maand in gedachten. Een mannelijk studentbewoner (27) zegt:

“ Ik wist eigenlijk niet of ik al zo snel wilde samenwonen. Maar anders had ik inderdaad ook een kamer moeten zoeken en dan betaal je allebei 400 euro voor een kleine kamer.”

Een paar bewoners vertelden niet meer dan €300,- per persoon per maand te willen betalen en een persoon gaf aan onder de €1000,- ruimte te willen huren. Opvallend was dat studenten minder dan €350 p.p.m wilden uitgeven terwijl net afgestudeerden die op zichzelf wilde wonen liever niet meer dan €400 p.p.m. uit wilden geven. Het verschil tussen studenten en net afgestudeerden voor deze bewoners groep is dus niet groot. De kunstenaars en zelfstandigen hadden geen specifieke prijs in gedachten, maar wilde zo min mogelijk uitgeven zo rond de €200, - voor werkruimte. In de interviews werden verschillende redenen aangegeven voor het bedrag dat men per persoon per maand voor een woonruimte wilde betalen. In willekeurige volgorde worden deze redenen behandeld.

7.1.1.1 Schulden

Drie mannelijke bewoners gaven aan dat schulden de reden waren waarom zij graag zo goedkoop mogelijk wilde wonen. De aanleiding voor deze schulden was verschillend zoals aflossen van (studie)schuld of na scheiding met partner te maken hebben met dubbele lasten. Zo zegt een mannelijke bewoner: *“Ik wil gewoon zo snel mogelijk mijn studieschuld aflossen”* (man, 27, beleidsmedewerker).

7.1.1.2 Levenswijze

Bovendien geven sommige mannen aan niet veel huur aan een verhuurder te willen betalen enkel om te kunnen wonen. Dit illustreert het onderstaande voorbeeld:

“Nou ik woonde hiervoor in de Binnenstad in de Gildstraat in een prachtig appartement, alleen dat was ongeveer 3x de maandelijkse huur die ik nu hier betaal per maand. En ja op een gegeven moment denk je dan wat doe ik hier” (Man, 38, interim manager).

Deze mening deelt ook een deel van de bewoners groep afkomstig uit de anti-kraak sector. Zij zien het als een levenswijze. Zij hebben nooit veel geld tot hun beschikking gehad en proberen de vaste lasten zo laag mogelijk te houden in alle aspecten van hun leven. Zij hebben voorheen in een woning gewoond met een lage huurprijs en dat is ook de reden dat ook nu opzoek waren naar een woning die weinig kost.

“ Ik wilde gewoon weinig aan mijn woonruimte betalen ik heb geen zin in die hele dure woningen te betalen. Daar had ik gewoon echt geen trek in. Ik zat ook meer te kijken naar anti-kraak te kijken. Dat had ik ook al eerder gedaan en daar was ik mee bekend. “ (man, 25, grafisch vormgever).

7.1.1.3 Onzekerheid over inkomsten

Een andere reden voor de wens voor een goedkope woning heeft te maken met de onzekerheid over inkomsten. Er wonen veel zzp'ers in de woningen van Eiland 8. Zij vertellen dat ze te maken hebben met een instabiele maandelijkse inkomstenstroom. Het inkomen van een zzp'er fluctueert per maand afhankelijk van opdrachten en uitbetalingen. Dit is de reden dat zij zo min mogelijk willen uitgeven aan woon- en/of werkruimte. Uit een onderzoek van Atzema et al. (2009) blijkt ook dat

veel creatieve ondernemers een onzeker financieel bestaan leiden. De bewoner die eerder aangaf dat het inkomen voor een zzp'er erg wisselt zegt (zie paragraaf 6.1.2):

“Dat is ook bepalend voor de keuze om goedkoop te wonen. Ik vind ruimte heel belangrijk maar prijs nog belangrijker. Ik denk dat ik eerder klein zou gaan wonen helemaal omdat ik moet leven van mijn kunst zeg maar van bedrijfsdingen” (grafisch vormgever, 27).

Ook een beeldend kunstenaar (24) met een atelier in de wijk, geeft aan dat naast het instabiele inkomen ook bijkomende productiekosten zorgen voor een wens van lage huur. In Amsterdam is onderzoek gedaan naar de huurprijs van vormgevers en beelden kunstenaar voor werkruimte betaalden. Zij betaalden ongeveer een huurprijs van 227 minder per maand (exclusief gas, licht en water) voor een werkruimte (Van Haaf et al., 2002).

7.1.1.4 Opofferingen voor prijs

Ley (1996) stelde al dat creatievelingen opofferingen moeten doen, en daarom kiezen voor wijken met een lage sociale status (Bridge, 2000, p 26). Maar er is in dit onderzoek nog een andere relatie ontdekt. Zoals aan het begin van deze paragraaf al werd vermeld, gingen een stel eerder samenwonen zodat ze minder huur hoefden te betalen ieder. Uit de interviews blijkt dat meerdere bewoners de huur en woonruimte delen. Allereerst zijn dit de studenten. Zij delen de woonruimte over 3 tot 5 personen en splitsen de huur. Maar er is ook een groep bewoners die samenwoont met een of meerdere vrienden. Een mannelijke bewoner (25) geeft aan dat hij graag op zich zou willen wonen maar de kosten nog niet alleen wil dragen. De bewoners hadden de wens om geen hoge huurprijs te betalen voor woonruimte, daarvoor waren ze bereid de huur en de ruimte te delen. Hieruit kan wellicht de conclusie getrokken worden dat zij bereid zijn privacy op te offeren voor goedkopere woonlasten.

Hieruit kan voorzichtig worden geconcludeerd dat een deel van de bewoners niet bereid is veel geld uit te geven aan een woning. Het beschikbare economische kapitaal en de bereidheid om dit uit te geven aan woonruimte spelen daarbij een belangrijke rol. Ze geven liever de voorkeur aan het beperken van de vaste lasten. Prijs blijkt dus een belangrijke woonwens te zijn voor de bewoners.

7.2 Interne woonomgevingsfactoren

Uit de vorige paragraaf bleek dat prijs een bepalend factor is bij de keuze voor geschikte woning. Al even kort werd aangehaald dat de prijs van de woning ook in verhouding staat tot de ruimte. Bewoners gaven aan sommige woningen niet te hebben geaccepteerd bij hun zoekproces door te kleine kamers en de hoge prijs. Daarnaast was ook een groot aantal bewoners bereid de ruimte te splitsen om de huur te verlagen. Verwacht kan worden dat de ruimte in verhouding tot de prijs van belang is bij de keuze van een woning.

7.2.1 Ruimte

De bewoners is gevraagd hoeveel m² woonruimte ze wensten. De bewoners geven allereerst aan dat zij het liefst een woning willen met zoveel mogelijk m² en een zo laag mogelijke prijs. De prijs bepaalde voor de meeste bewoners of ze gingen kijken naar een woning, maar het aantal kamers bepaalde wel mede of ze bereid zijn het bedrag te betalen voor de ruimte. De prijs van een woning, staat altijd in belangrijke verhouding tot het aantal m² bij de bewoners van Eiland 8.

De studenten gaven aan dat zij op zoek waren naar een kamer in Utrecht. Voor hen was het niet van belang hoe groot de kamer zou zijn, als het maar een gezellig studentenhuis was. Ondanks dat de grote niet per se belangrijk was voor de keuze van de woning, was een kamer kleiner dan 12m² geen optie voor hen was. Een kunstacademie studente (19) zegt “daar reageerde ik niet eens op”.

De niet-studenten geven aan dat zij graag ruimer wilde gaan wonen dan in hun vorige woning. Ze wensten een woning met een ruime woonkamer, waar genoeg bewegingsruimte is, niet zoals voorheen op hun studentenkamer. Opvallend is dat ze vooral het accent op het aantal kamers leggen en nauwelijks spreken over het aantal m². De bewoners wisten vaak ook niet exact uit hoeveel m² hun woning bestond.

7.2.1.1 Specifieke wens voor een extra kamer

Bijna alle bewoners gaven ook aan de wens om 1 extra kamer te hebben naast de slaapkamer. De redenen hiervoor waren verschillend hobbykamer, studeerkamer of kinderkamer. In de onderstaande voorbeelden geven de bewoners verdere uitleg. Samenwonende stellen geven aan dat zij op zoek waren naar een ruime woonkamer en het liefste een extra kamer zodat ze enige bewegingsruimte hebben in de woning. De bewoners geven aan dat ze ondanks het samenwonen niet continu op elkaar willen leven. Ze vinden personal space in een woning belangrijk.

“Op dit moment vind ik simpelweg de ruimte het belangrijkste. Ik woon hier met mijn vriend. Het is gewoon heel fijn dat we naast een ruime woonkamer om twee slaapkamers hebben. We hebben namelijk af en toe wel onze eigen ruimte nodig en we willen ook niet steeds op elkaars lip leven. Dus vooral de ruimte is voor mij belangrijk.”(vrouw, 23, editor)

Een extra kamer was dus een extra pluspunt voor het huis. Netafgestudeerde bewoners en sommige zzp'ers (zonder werkruimte of atelier) gaven ook aan dat een extra kamer belangrijk voor hen was. De ruimte is bedoeld voor werk of hobby. De extra ruimte wenste ze om ongestoord te kunnen werken. Op deze manier zijn ze in staat privé en werk te scheiden. Anderen gaven aan dat ze de ruimte goed konden gebruiken om hun hobby uit te voeren. Een bewoner vertelt op welke manier hij de kamer gebruikt:

“Als muzikant heb je de ruimte nodig om muziek te kunnen maken. Een aantal verschillende kamers is belangrijk want dan kun je bijvoorbeeld een muziekkamer maken. Ik denk dat andere kunstenaars dat ook nodig hebben, een muziekkamer, een atelier of kamer waar je lekker kan zagen, bouwen en dat soort dingen.” (man, grafisch vormgever/ muzikant, 27)

Een bewoner is gescheiden en heeft kinderen. Toen hij zocht naar een andere woning wenste hij een extra kamer zodat zijn kinderen kon komen logeren. Hij zegt:

“In dit specifieke geval was ik op zoek naar een woning waar ik in ieder geval ook een kamer had voor mijn kinderen. Ik heb twee kinderen van 7 en 3. Ik ben nu ruim een jaar geleden gescheiden en dat was echt een vereiste want de kinderen komen eens in de veertien dagen een weekend bij mij. Ik vond het belangrijk dat zij ook een eigen kamer zouden hebben en een beetje grote woonkamer dus ik was eigenlijk echt wel eigenlijk opzoek naar 70-80 m² meter plus. En minimaal twee slaapkamers. Drie was natuurlijk nog mooier geweest want dat had je ook een soort van werk kamer.” (man, 38, interim manager)

Alle bewoners geven aan een extra kamer nodig te hebben en noemen hun specifieke situatie de reden voor deze extra kamer. Ze vinden het prettig om een eigen ruimte te hebben met een terugtrek mogelijkheid, waar ze kunnen studeren of musiceren zonder dat een ander daar meteen last van heeft. De bewoners samenwonend met partner/ vrienden of alleenstaand geven allemaal aan dat personal space in een woning belangrijk vinden. Dit komt overeen met de ruimte voorkeuren zoals gevonden in de literatuur.

7.2.2 Indeling

Over de indeling van de woning is nauwelijks nagedacht voordat men in de woning ging huren. De enige wens was zoals eerder genoemd een extra kamer. Een basis keuken en wc en badkamer is voldoende om de wensen van de bewoners tegemoet te komen. De bewoners zijn van mening dat als iemand een luxe keuken wil, diegene daar zelf in moet investeren. Dit zijn bijkomende (luxe) kosten die niet per se noodzakelijk zijn voor een woning. Het enige waar over gesproken wordt is dat de ruimte van het sanitair kleiner gemogen had in ruil voor een grotere kamer of extra kamer. De bewoners vinden de factoren woonruimte en prijs belangrijker.

7.2.3 Onderhoudstaat

De onderhoudsstaat laat vaak de wensen over in startende gentrificatiewijken. In het theoretisch kader bleek ook al dat pioniers voornamelijk keken naar de esthetische eigenschappen van een gebouw (Munt, 1987). De onderhoudsstaat was voor hen geen reden om ergens niet te gaan wonen en ze waren bereid zelf op te klussen als dat nodig was (Ley, 2003). Op de vraag of de onderhoudsstaat nog van belang is voor de keuze van een woning geven de bewoners aan dit niet van belang is. Sommige bewoners van Eiland 8 vervolgen met het antwoord, dat ze voorheen in anti-kraak woningen hebben gewoond en de onderhoudsstaat toen al de wensen overliet.

Voor net afgestudeerden waren vieze en slechte studentenwoningen met teveel bewoners redenen om de vorige woning te verlaten. De voorbeelden die de bewoners gaven waren “ een *gat in de vloer*” of “*vieze keukens*”. De wensen van de bewoners over de onderhoudsstaat worden door een mannelijke bewoner hieronder beknopt beschreven:

“Dat het schoon is en enigszins verzorgd is zoals een werkende ketel, een cv dat hebben wij, ook daar zijn we heel erg blij mee. Dat gewoon de standaard dingen redelijk verzorgd zijn. Het hoeft niet heel goed, maar dat je in een huis zit waar het niet stinkt of schimmel aan de muren zit.” (man, 24, grafisch vormgever / fotograaf)

Ondanks dat de onderhoudsstaat in het algemeen niet van belangrijk was, werd deze bij sommige bewoners wel belangrijk toen de keuze viel op een woning in Kanaleneiland. Sommige bewoners vertellen niet meteen de eerste woning geaccepteerd te hebben. Een studente zegt:

“Wij hebben een paar bezichtigingen gehad. Het eerste huis dat we zagen was echt vreselijk. Enkel glas, schimmel op de muren, bruin behang, echt dramatisch. Echt dus dat ik dacht: no way dat ik hier wil wonen” (vrouw, 19, kunstacademiestudente).

Uiteindelijk hebben de bewoners allemaal een woning geaccepteerd in Kanaleneiland. Ze beseften zich dat er iets aan de woning gedaan moest worden en waren daartoe bereid. Ze beschouwen het klussen of opknappen van een woning als onderdeel van een verhuizing. Hoewel het per bewoner verschilt wat er gedaan is, zoals verven en schilderen tot een nieuwe vloer leggen en het verwijderen

van de schootjeswanden. De onderhoudstaat van een woning speelt dus geen directe rol bij een verhuisbeslissing. Echter zijn ze wel van mening dat het noodzakelijk onderhoud wel gedaan moet worden. Voor extra wensen zijn ze van mening dat daar de bewoners zelf in moet investeren.

7.2.4 Architectuur

Gentrification gebieden hebben vaak een fysiek aantrekkelijke omgeving met oude karakteristieke panden, waardoor pioniers naar de wijk worden getrokken. Het droombeeld van deze groep bewoners is om in een van de mooie oude klassieke woningen in de binnenstad aan de Oude Gracht te wonen. Een bewoner schrijft zijn wens zeer specifiek "*oude gracht nr. 307*". De levensfase en daarbij horende financiële mogelijkheden bepalen voor deze groep dat een appartement of bovenverdieping buiten het centrum het maximaal mogelijke is op dit moment, dit komt overeen met de levensloopbenadering van Mulder en Hooijmeijer (1999).

Maar de bewoners geven ook een oordeel over waar ze niet zouden willen wonen. De nieuwe architectuur die nu veel in VINEX-wijken wordt gebouwd beschrijven zij als sfeerloos. Een mannelijke bewoner (23) zegt "*dan vindt ik dit nog mooier, dit is meer karakteristiek*". Ze wijzen de hedendaagse nieuwbouw af, zoals de pioniers deden bij de *commodified* suburbs. Zo zegt een alleenstaande mannelijke bewoner:

"Architectuur moet in samenspel zijn met de wijk. Het probleem tegenwoordig is dat wijken worden neer geplempt, zo van het is goedkoop om te produceren, maar wel van alle gemakken voorzien. Nu zie je klassieke gebouwen waarvan je denkt "dat is oude shit en dat is cool"... "Je ziet het ook in de Vinex wijken bij Almere, met muntgroene drive-in woningen, zo spuuglelijk. En dan vragen we ons af waarom niemand die woningen koopt. Het is gewoon te lelijk omdat het zo "gepland" is.... "Vroeger had je oude shit uit het hart gebouwd, door vaklieden, niet door van die grote bedrijven" (man, 23, theaterdocent)

Hieruit blijkt dat de bewoners ongeacht dat de bewoners zeggen architectuur niet belangrijk vinden, karakteristieke woningen en wijk wel waarderen. Ook Ley (1996) ontdekte deze relatie al en zei "*spaces colonised by commerce or the state are refused by the artist*" (zie Hoofdstuk2, paragraaf 2.5). Enkele bewoners met een creatieve achtergrond zeggen het ook interessant te vinden om op zoek te gaan naar authentieke woonlocaties, die afwijken van het product dat de massa interesseert. Ze geven aan dat ze niet in de hippe yuppen wijken als Witte Vrouwen en Oog en Al te willen wonen. Andere bewoners zouden graag in dit type wijken zou willen wonen. Soms zijn ze zich ook niet bewust van het feit dat uiterlijk van een woning toch wel mee speelt in een de keuze voor een woning. Zo zegt een samenwonend stel mannelijke bewoner (27):

"Als jij een schattige rijtje huizen ziet, dan is het bij jou afhankelijke hoe het rijtje huizen eruit ziet, "Ja" antwoordt de vrouwelijke bewoner (25, beleidsmedewerker) "daar ben ik wel een beetje gevoelig voor, want we hadden laatst een huis gezien met allemaal van die leuke glas in lood raampjes enzo en dat vond ik wel heel leuk."

Samengevat blijven prijs en ruimte nog steeds de belangrijkste factoren, deze bepalen daarmee ook het type woning en architectonische stijl. Het droombeeld van het type woning verschilt sterk van de verdere genoemde wensen. In het volgende hoofdstuk wordt onderzocht of de ideaal wensen zijn aangepast aan het huidige aspiratieniveau van de bewoners (Priemus, 1969)

7.3 Externe woonomgevingsfactoren

Naast de wensen voor een woning, kan ook de woonomgeving van belang zijn bij een verhuisbeslissing. Uit de gentrification literatuur bleek al eerder dat bereikbaarheid van huis naar werk één van de motieven was om te verhuizen. Om toch iets verder te kijken naar wat de bewoners van belang achten bij de woonomgeving is naar enkele aspecten van de woonomgeving specifiek gevraagd.

7.3.1 Locatie

Voor gentrifiers heeft het wonen in de stad de voorkeur. De reden hiervoor zijn de aanwezigheid van werk, voorzieningen en contacten (Karsten, 2003) (zie Hoofdstuk, paragraaf 2.5). Uit het hoofdstuk van de persoonlijke kenmerken bleek al dat veel bewoners werken of studeren in de regio Utrecht. Ook in elk interview werd de nabijheid van het centrum als belangrijke woonwens genoemd, om deze redenen.

7.3.1.1 Dichtbij de stad en dichtbij werk of opleidingsplek

Studenten zijn georiënteerd op de binnenstad waar veel ontmoetingen plaatsvinden. Ze geven ook aan dat ze het fijn vinden om gemakkelijk naar hun opleidingsinstelling te kunnen, hierdoor is voor de ene student de binnenstad belangrijk, voor de ander de uithof of het station. De studenten vertellen dat ze graag zo min mogelijk reistijd kwijt willen zijn om op de plaats van bestemming te komen. Dit is de reden dat ze graag in de buurt van het centrum te wonen.

Voor net afgestudeerden geldt de binnenstad eveneens als belangrijke ontmoetingsplaats, maar daarnaast zijn de woonlocaties van vrienden belangrijk geworden. Bovendien is voor hen de bereikbaarheid van de werklocatie belangrijker geworden, omdat ze deze route dagelijks afleggen.

Voor ZZP'ers is de binnenstad belangrijk als netwerkfunctie met andere ZZP'ers. Bovendien is voor ZZP'ers de bereikbaarheid van de werkplek belangrijk, voor zowel zichzelf als voor de opdrachtgevers. Veel bewoners waren georiënteerd op de binnenstad, maar doordat de woonwensen zoals goedkope, ruime en beschikbare woonruimte niet vervuld konden worden ging de zoektocht verder buiten het stadscentrum.

7.3.1.2 Bereikbaarheid per fiets, auto of tram

Alle bewoners van Eiland 8 zijn in het bezit van een fiets. De bewoners geven aan dat zij geen specifieke eisen hadden voor hun woonomgeving, behalve dat ze binnen vijf tot tien minuten in het centrum of op het station konden zijn. De afstand met de fiets van het centrum is een bepalende eis geweest voor de bewoners bij de zoektocht naar een woning. Opmerkelijk is dat de meeste bewoners zeggen dat veel mogelijkheden om in Utrecht te wonen daarmee openblijven, niets ver van het centrum af ligt.

Een mannelijke bewoner grafisch vormgever (25) zegt:

“Ik wil maximaal 10 minuten fietsen naar het centrum en dan bedoel ik met het centrum alles binnen de grachtengordel van Hoog Catherijne tot ledig erf”.

Een mannelijke HKU student (22) die studeert in Den Haag zegt:

“Ik denk het enige waar ik naar gekeken heb is of ik een beetje snel bij het station kan komen, 10 min ofzo. Met de fiets of met de tram. 10 min was niet de max hoor. Maar helemaal in het noorden van Utrecht, vind ik dan wel weer te ver.”

Bij de bewoners bestaat wel een verschil over de bereikbaarheid per vervoersmiddel. Een bewoner zegt *“want ik wil op mijn fiets naar het werk kunnen”*. Terwijl anderen praten over de snelheid waarmee ze de snelweg bereiken. Ook voor zzp'ers geldt dat zij graag in de nabijheid van hun werk willen wonen. Maar de zelfstandig ondernemers die wonen in de wijk, werken niet alleen thuis. Ze gaan graag ook op zoek naar plekken waar andere zzp'ers werken. Zij zoeken naar een plek waar een buzz hangt. Ook geven ze aan dat andere zzpers hen inspireren. Enkele interviews zijn ook opgenomen op deze plek. Deze respondenten noemen Seat2meet als plek waar zij graag werken. De zzp'ers zeggen hierover dat het fijn is dat het in het centrum en vanuit Kanaleneiland goed bereikbaar is per fiets of per tram in 10 minuten. De flexplek is naast de werkplek thuis een bepalende factor. Heebels en van Aalst (2010) constateerden al eerder dat third places van belang zijn bij zzp'ers. Ook wordt er door de zzp'ers gesproken over de bereikbaarheid voor klanten naar de wijk. Alhoewel de zzp'ers weinig klanten ontvangen in hun werkruimte, vinden ze het een prettige bijkomstigheid dat de wijk goed bereikbaar is per fiets per auto. Een beeldend kunstenaar (24) vertelt dat haar atelier niet alleen een plek is om te werken. Ze zegt:

“ Ik rij hier ook best wel vaak naar toe als ik niet per se iets te doen heb ofzo. Ik ga hier niet alleen naar toe van ow nu dit maken dat kan ik niet thuis ofzo.”

Samengevat kan worden gezegd dat de wens van bewoners is om in de buurt van de opleidingsinstelling of werklocatie te wonen. Ook wil men op minimale afstand tot de binnenstad wonen. Ze wensen dus zo min mogelijk tijd kwijt te zijn aan het bereiken van deze plaatsen, zoals overeenkomt met de gevonden literatuur uit het theoretische kader. De hoeveelheid tijd dat het kost om een gebied te bereiken, blijkt dus voor gentrifiers en de bewoners van Eiland 8 belangrijk te zijn.

7.3.2 Groen

Munt (1987) ontdekte in zijn onderzoek naar gentrification dat openbaar groen, vaak door gentrifiers als verlenging van de woonruimte wordt gezien. Aan de bewoners is gevraagd of zij groen (in de vorm van bijvoorbeeld een park) belangrijk vonden bij hun zoektocht naar een woning. Alle bewoners geven aan dat ze dit onbelangrijk vonden. Zo zegt een bewoonster:

“Nah dat is meer een leuke bijkomstigheid, maar het is niet dat ik daarop heb gelet. Het is leuk dat dat park er ligt en het is leuk voor het bevrijdingsfestival” (vrouw, 25, beleidsmedewerkster).

De bewoners geven liever de voorkeur aan een eigen buitenruimte zoals een tuin of een balkon. In het volgende hoofdstuk worden de ervaringen over het openbaar groen besproken. Daaruit blijkt dat het openbaar groen toch belangrijker is dan in eerste instantie wordt vermeld door de bewoners.

7.3.3 Buurtcontact

Het ideaal beeld van gentrification is dat gentrifiers als rolmodellen dienen voor andere bewoners in de buurt. In de praktijk bleek dat buurtbewoners nauwelijks contact met elkaar behalve in de eerste fase.

De bewoners zijn gevraagd of het contact met burens voor hen belangrijk is. De bewoners geven in eerste instantie aan dat ze buurtcontact niet heel erg van belang vinden in een wijk. De meeste bewoners vertellen dat zij voldoende vrienden hebben en niet verlegen zitten om sociaal contact. Dit komt overeen met de gevonden literatuur waarin werd vermeld dat bewoners mobieler zijn en niet enkel meer geneigd zijn om binnen de wijk contacten te onderhouden. Zo zegt een bewoner fotograaf (24): *“Er is heel weinig contact... maar dat vind ik dan ook niet erg”*. Maar een andere bewoner creatief therapeut van beroep zegt (29) zegt over gewenst buurtcontact: *“Ik hoef niet hele goede vrienden te worden met mijn burens, maar als je ze tegen komt dat ze in ieder geval weten wie ik ben”*. Als er wordt doorgevraagd of geconcludeerd of een begroeting voldoende is als buurtcontact, geeft hij aan iets meer te verwachten. Hij zegt:

“Nee, liever meer dan alleen gedag zeggen. Want stel dat er iets gebeurd in de flat dat het dan niet eerst zo is van klop klop ‘hoi, ik ben de onderbuurman en er is iets’. Maar dat je kan zeggen ‘He buurman, heb je gezien dat hier beneden ..en dat vind ik heel erg fijn”.

Dit geldt eigenlijk voor alle bewoners blijkt uit de interviews. Buurtcontact is toch belangrijker, dan in eerste instantie wordt gezegd. Een vrouwelijke bewoonster voegt hieraan toe:

“Ja, dat je gewoon leuke contact hebt met je burens en gedag kan zeggen en een praatje kan maken. Dat je bij wijze van spreken als er iets zwaars naar boven gesjouwd moet worden, dat dan iemand helpt. Gewoon zoals burens met elkaar omgaan” (Vrouw, 27, illustrator).

De meeste bewoners geven aan dat ze buurtcontact niet heel erg belangrijk vinden maar vinden het prettig dat burens gedag tegen elkaar zeggen en behulpzaam zijn. De bewoners hebben toch een bepaald gewenst verwachtingsbeeld over buurtcontact. Dit kan in de vorm zijn van het aannemen van pakketjes, het helpen met de boodschappen of het opmerken van problemen. Ook vinden ze het prettig om te weten wie er in de flat woont. Een voorbeeld hiervan is, een bewoner die ter kennismaking visitekaartjes met foto gemaakt heeft voor de flat.

“Mijn broer en ik hebben samen een kaartje gemaakt toen we hier kwamen wonen met: ‘Kom eens langs voor het spreekwoordelijke kopje suiker’. Het was puur bedoeld ter kennismaking van wij zitten hier en we staan wel open voor contact”. Hij vertelt verder: *“alleen wij zagen daar een paar van verscheurend in de afvalpak liggen. Dat was wel jammer, maar misschien zag het net iets te verzorgd uit “ Maar andere burens die er ook net kwamen wonen die waren juist heel enthousiast van ‘oghhh wat leuk dat jullie er een kaartje van hebben gemaakt’. Dus de reacties zijn heel verschillend.”* (man, 24, grafisch vormgever).

Er zijn meerdere soortgelijke acties ondernomen om zich voor te stellen, maar daar kwam weinig respons op. Geconcludeerd kan worden dat de bewoners aan geven dat zij liever zelf kiezen met wie ze omgaan, maar ze staan wel open voor contact als andere bewoners dat willen. Verder wensen de bewoners vooral dat ze in een buurt wonen waar het buurtcontact kan worden omschreven als behulpzaam en gedag zeggen.

7.3.4 Buurtsamenstelling

Uit de gentrificationliteratuur blijkt dat in de jaren '60 en '70 de pioniers in arbeiderswijken zijn gaan wonen. Er bestonden grote verschillen tussen de oorspronkelijke bewoners en de gentrifiers, maar de gentrifiers zagen dit niet als een probleem om ergens wel of niet te gaan wonen. Ook voor de Eiland 8 bewoners geldt dat de buurtsamenstelling van een wijk niet echt van belang is. Een net afgestudeerde bewoonster vertelt:

“Misschien is deze flat niet het meest ideale Nederlandse topbeeld. Het zijn gewoon heel veel Marokkanen en er woont een alcoholist, naja goed ik heb er opzich niet heel veel moeite mee” (vrouw, 24, editor).

De bewoners geven allemaal aan dat zij bekend waren met de (etnische) samenstelling van de wijk. Ze wisten dat meer dan de helft van de bewoners in Kanaleneiland van Marokkaanse of Turkse afkomst was. De bewoners zagen dit niet als belemmering om in de wijk te gaan wonen. De bewoners voelen zich tolerant tegenover mensen van andere culturen. Bewoners met problemen zoals alcohol en drugs hadden ze niet direct verwacht in deze wijk. Een bewoonster vertelt haar voornaamste reden om in deze wijk te gaan wonen:

“dat je een huisje voor jezelf hebt of een eigen plek. Het maakt niet uit waar deze woning staat als het maar in Utrecht is op dit moment, want als ik meer middelen heb dan ga ik misschien wel hogere eisen stellen”

Dit wordt door veel andere bewoners ook zo gezien. De meeste bewoners (op 2 na) geven allemaal aan nog nooit in een wijk met veel allochtonen gewoond te hebben. De bewoners geven veel voorbeelden over de oorspronkelijke buurt waar ze vandaan komen met yuppen en gezinnen. Een jongen vertelt:

“Ik merk wel dat het een hele uitdaging is om te wonen tussen de Marokkanen en de turken want dat had ik nog nooit gedaan. Maar ik vind het wel spannend en interessant”.

De studenten vertellen dat het voor hen totaal niet van belang was waar ze kwamen te wonen. Het leek hen wel interessant om in deze wijk te wonen. De benadering van net afgestudeerden en kunstenaars verschilt daarmee met de studenten. Zij geven aan dat zij geen directe aversie hadden tegen het wonen met verschillende culturen (Hierover meer in de Hoofdstuk 8 ervaringen). Hierdoor lag de mogelijkheid open om te wonen in Kanaleneiland. Een compleet gemixte wijk heeft bij de meeste bewoners de voorkeur. Zo zegt een bewoner:

“Ik vind het prima om in een Lombokachtige omgeving te wonen en het leuks zo zijn dat yuppen, studenten, artiesten en allochtonen in een wijk hebt zitten, dat zou wel het leukste zijn.” (man, 27, grafisch vormgever)

7.3.4.1 De aanwezigheid van kunstenaars is aantrekkelijk

De kunstenaars geven aan dat ze het idee van het project Eiland 8, waarbij meerdere kunstenaar naar de wijk zouden worden getrokken de wijk extra aantrekkelijk maakte. Ze vertelden dat het visuele plaatje van Eiland 8 op de website een mooi droombeeld was van wat er in de wijk zou gebeuren. Een grafisch vormgever (27) zegt: *“Het is een heel mooi plaatje. Ik denk dat visueel wel vertelde wat de droom was van de mensen om daar voor elkaar te krijgen”.*

Zo zegt een mannelijke vormgever *“Ja als je een heel dorp hebt met allemaal kunstenaars zou hebben zou dat wel aantrekkelijk zijn. Dat gebeurt hier dus nu in Eiland 8. Er wonen meerdere mensen die met kunst bezig zijn en dezelfde leefstijl hebben”* (man, 27, grafisch vormgever)

Het wonen in een kunstenaarscommune heeft ook aantrekkingskracht voor andere kunstenaars. Binnen de kunstacademie en in de kunstenaarswereld was namelijk al snel bekend, dat mensen daar gingen wonen. Waardoor het voor anderen ook aantrekkelijker werd om er te gaan wonen. Dit komt overeen met de stelling van Ley, die stelde dat kunstenaars als agents dienen om meer mensen aan te trekken. De net afgestudeerden vertellen dat juist de aanwezigheid van andere kunstenaars en studenten, ofwel mensen met dezelfde interesses en life-style de doorslag gaf om te gaan wonen in de wijk. De net afgestudeerden geven aan dat zij het prettig vinden om in de buurt van gelijkgestemden te wonen, zoals de kunstenaars eigenlijk hiervoor ook al aangaven.

Uit de bovenstaande citaten kan worden opgemaakt dat bewoners het prettig vinden om in een buurt te wonen met gelijkgestemden. Uit het theoretisch kader bleek al eerder dat gentrifiers de voorkeur geven aan netwerken die homogeen zijn op het gebied van klassen, etniciteit en huishoudensamenstelling (Bridge, 2001; Butler, 2003; Karsten, 2007). Maar ook de etnische diversiteit in een wijk kunnen bewoners waarderen en geschrikt de bewoners niet af (Butler, 2003). Uit de uitspraken van de bewoners blijkt dat zij graag gelijkgestemden tegenkomen, maar niet per se in een buurt met 100% gelijkgestemden hoeven te wonen. Bij de zoektocht naar een nieuwe woning werden de ideeën over een ideale buurtsamenstelling al snel overboord gegooid. Het lijkt erop dat bewoners de voordelen van de woning zwaarder wegen, dan de buurtsamenstelling, zoals sommige zelf ook al aangaven.

7.3.5 Veiligheid

Pioniers treden vaak toe tot een achterstandswijk waar de criminaliteit nog hoog is, deze neemt af op het moment dat er meerdere gentrifiers toetreden. Bovendien blijkt uit het theoretisch kader dat gentrifiers criminaliteit als achtergrondgeluid zien. Dit vormt de verwachting dat het imago van een wijk minder van belang is dan de beschikbare woonruimte van de wijk.

7.3.5.1 Imago van de wijk schrikt niet af

Alle bewoners vertellen dat ze bekend waren met het imago van de wijk. ‘Achterstandswijk’, ‘criminaliteit’, ‘Marokkaanse jongeren’ en ‘onveilig’ zijn veelvuldig genoemde woorden, wanneer de bewoners hun beeld beschrijven van de wijk Kanaleneiland voordat ze in de wijk kwamen wonen. Ze geven aan dat hun beeld van Kanaleneiland voornamelijk is gevormd door de media. Zij waren zelf nauwelijks bekend met de wijk Kanaleneiland. Dit blijkt ook uit het onderstaande citaat:

“Ik hoorde eerst van mensen oohh Kanaleneiland. Maar het is ook het beeld wat de media uitzendt, van een slechte wijk, veel problemen en criminaliteit.” (man, 24, vormgever)

De bewoners zijn niet afgeschrikt door het beeld dat ze van de wijk hadden. De meeste bewoners geven aan dat zij niet snel angstig zijn aangelegd waardoor veiligheid bij de keuze voor een woning niet heel erg belangrijk was als wens. Een vrouwelijke bewoonster vertelt:

“Ja dat maakt me eigenlijk niet zo veel uit. Kanaleneiland vind ik best prima. Het is wel belangrijk dat ik me veilig voel op straat, maar ik voel me eigenlijk niet zo snel onveilig dus dat is fijn. Ook wat

betreft Kanaleneiland om daar 's nachts door heen te fietsen of wat dan ook" (vrouw, 22, kunstacademiestudente).

Een andere bewoonster zegt: *"Ik wist niet wat er was allemaal en toen ik daar wilde gaan wonen kreeg ik wel te horen dat het een gevaarlijke wijk was dat vind ik op zich maar dat was voor mij niet angstaanjagend. Ik ben daar niet bang voor"* (vrouw, 24, editor).

Bij de vraag of bewoners nagedacht hebben over het veiligheidsaspect voor het wonen in een wijk geven ze aan dat veiligheid van een wijk niet direct belangrijk was. Dit komt vooral doordat ze nooit eerder onveiligheid hebben ervaren op hun vorige woonplek. Op het moment dat bekend was dat een woning beschikbaar was in Kanaleneiland, hebben ze wel even overwogen of ze in de wijk wilde wonen. Zoals eerder al gezegd geven de bewoners als reden dat ze niet angstvallig te zijn. Toch kan er uit de interviews worden opgemaakt dat er meerdere bewoners, voornamelijk vrouwen toch een beetje angstig zijn. Een bewoonster zegt:

"Ik moet wel eerlijk zeggen dat ik blij ben als hij thuis is vooral wanneer ik 's avonds in het donker naar huis fiets. Ik bel hem dan ook gewoon. Zodra ik hierbinnen kom in Kanaleneiland dan bel ik 'Schat, ik ben er. Ik ga nu mijn fiets in de berging zetten'." (vrouw, 25, beleidsmedewerker).

Ook geven sommige bewoners aan dat ze andere bewoners kennen die wel in angst ervaren in de wijk. Een geïnterviewde denkt dat voor hen het leven met angst in de wijk minder zwaar weegt dan de prijs van de woning. Zo zegt een vrouwelijke bewoonster:

"Ik woon er dan nog maar net, in de Monnetlaan die staat bekend om de meeste inbraken, criminaliteit en dat soort dingen. Ik heb nog nooit ergens last van gehad, in deze anderhalf jaar dat ik er woon. Maar blijkaar is dat er wel aan de hand. Ik ben een keer naar een wijkavond geweest, waarbij onze straat bij elkaar kwam. Daar zaten gewoon meiden te janken omdat ze zich niet veilig voelden en allemaal van dat soort dingen. Zij woonden ook in Eiland 8. Ik heb dus het gevoel dat ze het feit dat het zo goedkoop is, zo ontzettend prettig vinden en de rest ze gewoon geen zak interesseert. Gewoon van, ik woon hier lekker goedkoop, en de rest de wijk interesseert me eigenlijk niet" (vrouw, 19, kunstacademie studente).

Tijdens de interviews geven de bewoners duidelijk aan dat je niet bang moet zijn als je in de wijk gaat wonen en je niet moet opkijken van een scheldwoord of als je nagroepen moet worden. Dit bederft het woonplezier, waardoor de wens ontstaat om te verhuizen. De bewoners, voornamelijk mannelijke, geven aan dat zij naropen niet als intimiderend ervaren. Een mannelijke bewoner zegt:

Ik heb nog nooit iets ervaren wat ik vervelend vond. Ja, dat ze af en toe roepen 'he sjef' of he dit, he dat, maar dat is niet intimiderend. Ik roep ook meestal wat terug en dan is het geen probleem meer" (man, 27, beleidsmedewerker).

Een studente zegt: *"Ik vind het ook grappig dat als ze je uitschelden dat ze wel mevrouw of u tegen je zeggen. Ik heb ook een voordeel want ik ben lang en die jongens zijn niet zo lang. Je moet ook bedenken dat ze naar iedereen iets roepen en dat het niet aan jou is gericht"*(vrouw,22, kunstacademie studente).

Uit deze uitspraken blijkt dat de bewoners voornamelijk spreken over de groepen jongeren op straat als wordt gevraagd naar veiligheid. Zij geven aan dat hun houding naar deze groepen jongeren toe

ervoor zorgt, dat zij geen angst ervaren. De bewoners geven aan dat ze zich wel bewust zijn van het wonen in een probleemwijk met veel groepen hangjongeren. Ook zijn ze wel op hun hoede en niet te naïef. Een mannelijke bewoner vertelt:

“Ik ben niet iemand die ruzie zoekt of dat wil, maar ik heb wel de schifting gemaakt van als het moet dan ga ik mezelf wel verdedigen. In de hoop dat ik het nooit nodig heb. Maar uiteindelijk loop je gewoon een beetje rechtdoor en het is heel vaak hetzelfde met dat soort gasten. Als je al in een bepaalde houding aan ze toe geeft of naar ze kijkt dan vraag je er ook een beetje om” (man, grafisch vormgever, 24)

Samengevat kan gezegd worden dat de bewoners bekend waren met het imago van de wijk Kanaleneiland, maar ze niet afgeschrikt zijn door het beeld. Ze geven aan dat zij niet snel bang zijn of zich geïntimideerd voelen. Voor hen is veiligheid belangrijk, maar zij voelen zichzelf niet snel onveilig en met deze zelfkennis zijn zij in de wijk gaan wonen.

7.4 Conclusie wensen en motieven

De eerste conclusie die getrokken kan worden uit de wensen van bewoners is dat prijs de belangrijkste factor is om wel of niet voor een woning te kiezen. De respondenten waren op zoek naar een geschikte woonruimte waarbij ze zo zo min mogelijk geld kwijt zouden zijn. Ze zijn bereid te betalen naar vermogen. De prijs die bewoners voor een ruimte (m²) betalen bepaalt of bewoners de woning aantrekkelijk vinden om te bekijken of deze geschikt is om in te wonen. Een tweede kamer voor het uitoefenen van hobby's, werk of studie is een pré. Bewoners beseffen zich ook dat de huidige woningmarkt in Utrecht, dit vaak niet te bieden heeft. Zij zijn daarom bereid concessies te doen met betrekking tot onderhoud en architectuur. Ook zijn sommige bereid om hun woonwensen te vervullen door woonruimte te delen met anderen. Uit de verhuisliteratuur bleek al eerder dat mogelijkheden en beperkingen van individuen leiden tot het doen van bepaalde concessies om toch een geschikte woning te kunnen vinden (Clark en Dieleman, 1996).

De bewoners hebben ook enkele wensen met betrekking tot de woonomgeving. Ze geven de voorkeur aan het wonen in de buurt van het stadscentrum, werk en voorzieningen. De bereikbaarheid van de wijk ten opzichte deze voorzieningen is erg van belang. Utrecht heeft door zijn centrale ligging een voordeel ten opzichte van andere steden (Boterman e.a., 2009, pp .693-694). Het openbaar groen is voor de meeste bewoners niet van belang omdat men het nauwelijks gebruikt, behalve de studenten. Groen is dus geen doorslaggevende factoren om te gaan wonen in de wijk. Ook de samenstelling van de wijk is niet van belang voor bewoners. Zij zijn bereid overal te wonen, en geven aan dat ze het idee van wonen in een gemixte wijk wel interessant vinden. Dit uit zich echter niet in de behoefte aan contact met de burens. De meeste bewoners geven aan geen directe behoefte te hebben aan buurtcontact, aangezien zij al voldoende sociaal contact hebben met vrienden. Een begroeting of behulpzaamheid van bewoners vinden ze wel belangrijk. Het imago van de wijk Kanaleneiland was voor bewoners geen reden om Kanaleneiland te laten afvallen als geschikte woonwijk. Ze werden niet afgeschrikt, ook omdat ze zelf wisten niet snel bang zijn of zich geïntimideerd voelen. Voor hen is veiligheid belangrijk, maar zij voelen zichzelf niet snel onveilig en met deze zelfkennis zijn zij in de wijk gaan wonen.

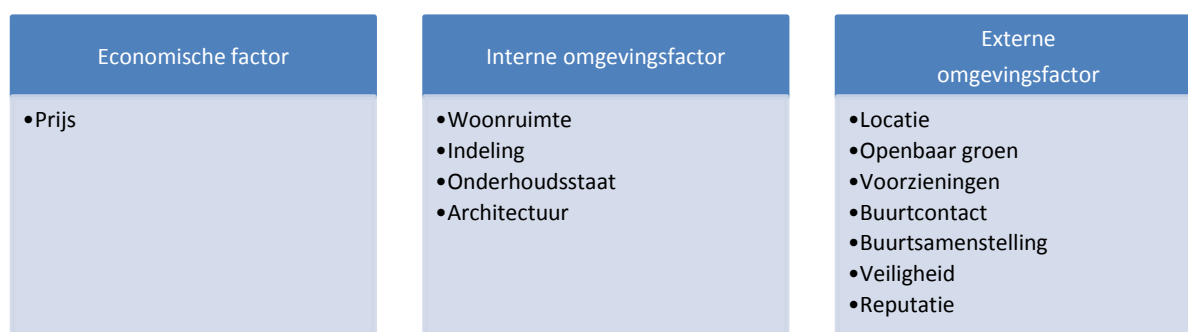
8. Hoofdstuk Ervaringen en tevredenheid

In de Hoofdstukken 6 en 7 zijn de persoonlijke kenmerken en de wensen van de bewoners besproken. De meeste verhuizingen komen dus voort uit een mismatch tussen de woonwensen en kenmerken van de huishoudens aan de ene kant en de kenmerken van de huidige woning en woonomgeving aan de andere kant (Van Ham en Clark, 2009, p.1443). Alle geïnterviewde bewoners hebben uiteindelijk gekozen voor een tijdelijke woning in Kanaleneiland. Doordat niet aan alle wensen voldaan kon worden, waren ze bereid concessie te doen. Nu bekend is waarom zijn komen wonen in de wijk, blijft de vraag of de bewoners hier zouden willen blijven wonen. De volgende vraag staat daarom ook centraal in dit hoofdstuk:

- **Op welke manier kunnen potentiële gentrifiers worden aangetrokken naar een wijk en hoe kunnen deze potentiële gentrifiers worden gebonden aan de wijk?**

Het eerste gedeelte van deze vraag is al beantwoord in het vorige hoofdstuk. Om het tweede gedeelte van deze vraag te beantwoorden is gevraagd naar de tevredenheid van de bewoners over hun woning en woonomgeving. Denken bewoners lang in de huidige wijk te wonen, of zien ze het als een tussenstation en willen ze binnenkort weer verhuizen. Bolt (2001) stelt dat een verwachte verblijfsduur van een huishouden in een woning, enige idee geeft over toekomstig verhuisgedrag. Op het moment dat huishoudens kort willen blijven wonen, betekent dit dat ze niet tevreden zijn met de huidige woonsituatie. De ontevredenheid over de woonsituatie kan uiteindelijk leiden tot een verhuizing. Andersom betekent dit juist dat bewoners graag zouden willen blijven wonen, wanneer de bewoners tevreden zijn over de woonsituatie. Het is dus belangrijk om te onderzoeken wat de pioniers vinden van het wonen in de wijk om te onderzoeken of ze eventueel zouden willen blijven en onder welke voorwaarden. Met deze informatie kan wellicht de huidige groep worden vastgehouden in de wijk, en is er ook meer informatie over hoe andere groepen naar de wijk getrokken kunnen worden. Dit hoofdstuk zal worden opgedeeld in ervaringen over de economische factoren en de omgevingsfactoren van de woning en de woonomgeving (zie figuur 8.1).

Figuur 8.1 Schematische weergave van de belangrijkste economische factoren en de omgevingsfactoren



8.1 Economische factor

Door de tijdelijke verhuur van de woningen in Kanaleneiland is de huur van de woningen laag. De huurprijs van de woning is afhankelijk van een aantal kwaliteitsfactoren. In Nederland bestaat er een puntensysteem waarbij elke kwaliteitsfactor, zoals de aanwezigheid van dubbel glas een punt oplevert. Het totaal aantal punten van de woning bepaalt de huurprijs. De huurprijs van de

bewoners verschilt per persoon per woning (zie paragraaf 3.2.3). Gemiddeld geven de bewoners minder dan €450,- inclusief gas en licht per persoon uit aan huur voor de woning. Deze huurprijs is een indicatie aangezien het aantal m² en huisgenoten de uiteindelijke prijs bepaald. Een alleenstaande bewoner betaalt €650,- terwijl een studente soms niet meer dan € 200,- betaalt. Daarnaast komt een groot aantal bewoners in aanmerking voor huursubsidie, waardoor de prijs niet hoog is.

De bewoners geven aan dat ze het fijn vinden dat er een mogelijkheid bestaat om zo min mogelijk uit te geven aan de woning. Een bewoner (23, theaterdocent) geeft aan *“huisjesmelkers wil ik niet spekken. En als je dan niet te veel wil betalen dan is dit een oplossing”*. De aanwezigheid van goedkope woningen is dus van belang voor de bewoners, zoals ook Bridge stelde bij de pioniers (Bridge, 2003).

De bewoners geven aan heel blij te zijn met hun woonruimte en de prijs die ze hiervoor betalen. Zij hebben geprobeerd zoveel mogelijk ruimte te krijgen voor zo min mogelijk geld. Ze spreken dan ook in de interviews van een *“unieke kans”*, *“een gouden greep”* of *“een goeie deal”*. Het onderstaande citaat van een vrouwelijke bewoonster (24, editor) illustreert dit:

“Ja en het is onbetaalbaar en wat je er voor krijgt is gewoon belachelijk veel geld. Het is in Utrecht gewoon verschrikkelijk moeilijk om gewoon een ruime betaalbare woning te vinden. Dus dit was gewoon een gouden greep voor ons.”

Zukin (1987) beschreef dat de eerste gentrifiers opzoek waren naar een niche van woningen die ze wel kunnen betalen op de woningmarkt. In Eiland 8 hebben de bewoners het idee dat ze dat gevonden hebben. Lage huurprijzen zijn vaak te vinden in achterstandswijken, de Eiland 8 bewoners zijn dan ook tevreden met de woonlocatie door de lage maandelijkse huurprijs.

Ook zzp'ers zijn blij met de goedkope prijs van de werkruimte die ze huren. Een vrouwelijke zelfstandige beeldend kunstenares (24) vertelde al eerder in het hoofdstuk 7 dat ze liever niet veel huur voor een werkruimte wilde betalen, omdat dat direct ten koste ging van haar inkomen. Andere zzp'ers vinden de combinatie van wonen en werken prettig, maar willen daar ook liever niet veel meer voor betalen. Vooral omdat meerdere zzpers ook op andere locaties werken. Ze zijn dus niet altijd aanwezig op hun eigen werkplek, de ruimte in Eiland 8 wordt dus gezien als extra werkplek.

In het hoofdstuk (7) kwam al naar voren dat de bewoners op zoek waren naar een woning met een zo laag mogelijke huur voor de wensen die ze hadden. De prijs was belangrijker is dan welk aspect van de woonruimte dan ook. Financiële beperkingen door de hoogte van het inkomen werden hiervoor als reden gegeven. In deze paragraaf blijkt dat prijs tevens een belangrijke factor is voor de tevredenheid over de woning.

8.2 Interne woonomgeving

De interne woonomgevingsfactoren zijn bepalend voor de woonvoorkeuren van de bewoners. Onder de interne woonomgevingsfactoren vallen ruimte, onderhoudstaat, inrichting en architectuur. In deze paragraaf wordt gekeken, welke factoren van belang zijn voor de tevredenheid van de bewoners.

8.2.1 Tevredenheid over de ruimte

De bewoners zijn zeer tevreden over de ruimte. Eerder werd al vermeld dat de bewoners de prijs/ruimte verhouding beschreven als gouden greep of unieke kans. De bewoners bewust van de unieke gelegenheid om voor weinig geld, veel ruimte te huren in Utrecht. De onderstaande citaten illustreren dit. Zo zegt een bewoner:

“Het aantal m2 dat je hier krijgt is wel echt heel veel, dat had niet hoeven maar is wel ideaal.”

Een theaterdocent (23) zegt: *“Ik heb nu 68m2 en dat vind ik echt groot, 48m2 was voor mij prima. Het is wel fijn om een meerkamer appartement te hebben, daar teken ik voor. Mijn minimale eis is een woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer en dat delen vind ik niet zo erg.”*

De bewoners zijn heel blij met de woning van 40 of 70m2 en vergelijken deze situatie vooral met de beperkingen op de rest van woningmarkt. Een vrouwelijke bewoonster (23, student) zegt: *“Ja we hebben gewoon een hele ruime woning en dat is echt ideaal zeker als je kijkt met hoe mijn leeftijdsgenootjes zitten op een kleine kamer.”*

Of een mannelijk bewoner (27, creatief therapeut) die op zichzelf woont, spreekt over de woonruimte in Utrecht en zegt:

“Er zijn zoveel prachtige oude woningen in Utrecht maar daar zijn allemaal kleine hokjes van gemaakt, die gewoon niet echt ruim zijn. Het zijn gewoon hele kleine woningen waar hokjes van gemaakt zijn en die worden volgegepropt met studenten. En hier heb ik gewoon alles lekker voor mezelf”.

Bewoners waren op zoek naar meer personal space dan in hun voormalig studentenhuis. Ze hebben dit in Eiland 8 gevonden. Ze vertellen dat ze het prettig vinden om een eigen ruimte te hebben waar ze dingen kunnen doen zonder dat een ander daar meteen last van heeft. Over het algemeen zijn de bewoners daarmee zeer tevreden over de ruimte. Een samenwonend stel (25 en 27 jaar), wonend op 40 m2, geeft wel aan dat *“de ruimte met twee wel wat klein is”*. Zij hebben opnieuw een wens voor nog meer personal space. Het gaat hierbij dus om een mismatch tussen de eigenschappen van de huidige woning en de behoefte en eisen aan een nieuwe woning (Clark en Dieleman, 1996, pp.58-68). In de levensloop benadering ontdekte Clark en Dieleman al dat het aantal verhuizingen onder twintigers groot is door veranderingen in woon, werk of gezinscarrières, welke een trigger zijn voor nieuwe verhuiscwensen. Maar op dit moment lijkt het erop dat de meeste bewoners zeer tevreden zijn met hun huidige woonruimte.

8.2.2 Onderhoudsstaat

In het vorige hoofdstuk hebben de bewoners verteld dat onderhoudsstaat geen doorslaggevende factor was om een woning wel of niet te huren. Ley (1996) ontdekte dit al eerder in Vancouver. Hij zei *“an artist must be enduring considerable sacrifice on both quality and affordability to maintain this residential habit”*. Het merendeel van de bewoners is tevreden met de onderhoudsstaat, maar wel met een kanttekening.

De bewoners weten dat ze niet veel betalen voor de woning, maar vinden het ook niet reëel om meer te vragen als er gekeken wordt naar de onderhoudsstaat.

Een vrouwelijke HKU studente (19) zegt:

“Ik ben hier gaan wonen omdat het voordelig is. Ik vind wel dat het huis een hoge huur heeft voor wat het is omdat het een huis is met heel veel achterstallig onderhoud.”

De bewoners spreken nog wel apart over de werking van de CV en dubbel glas. Per woning verschilt het of deze voorzieningen aanwezig zijn. Zo zegt een bewoonster (19, student): *“Ja, wij hebben geen centrale verwarming. Jullie wel. Maar ik hoorde ook dat maar 1 op de 100 woningen in Kanaleneiland een centrale verwarming heeft. Dat maakt het al minder erg”.*

De bewoners met een CV en dubbel glas beschrijven dit als een fijne bijkomstigheid. Ze hadden hier van te voren geen rekening mee gehouden en ze wisten dat ze dit niet konden eisen, alleen wensen. Uit de interviews met de bewoners wordt duidelijk dat veel bewoners zelfredzaam zijn bij veel achterstallig onderhoud. Een mannelijke kunstacademie student (21) somt enkele gebreken op in zijn huis: *“Ik zit er nu toch met een instelling van: ik ga weer weg. De deur is kapot, maar dat vind ik allemaal wel prima. De douche was een grote klerenbende en die hebben we zelf eruit gesloopt want het ging zo stinken”.*

Uit de interviews is ook gebleken dat de sommige bewoners graag meer hadden geklust of verbouwd op het moment dat ze wisten dat ze hier voor een langere tijd tijdelijk zouden wonen. Omdat ze geen idee hebben wanneer ze de woning moeten verlaten, kunnen niet bepalen of het nog een investering waard is. Zo zegt een mannelijke bewoner:

“We hebben het niet zo heel netjes opgeknapt, omdat je toch weet dat je er uit moet dan ga je ook niet zo heel druk maken over dat soort dingen (kachel)” (man, student, 27).

Opnieuw blijkt dus dat bewoners wel bereid zijn te investeren of te klussen. Net als de pioniers uit de gentrification literatuur zijn de bewoners dus bereid om zelf te klussen aan een woning in plaats van meer te betalen (Smith, 1996). Dit om het simpele feit dat ze maandelijks niet meer te besteden en op deze manier zelf kunnen kiezen wanneer ze iets vervangen of tijdelijk genoeg nemen met de situatie.

De bewoners geven aan dat ze wel een minimale onderhoudstaat verwachten voor de huurprijs. Ondanks dat ze in een sloopflat wonen, verwachten ze wel dat noodzakelijk onderhoud aan de panden wordt verricht. Hierbij valt te denken aan de vervanging van het algemeen slot, een ruit of de trapverlichting in de portiek. Dit vergroot het woonplezier. Over de afhandeling van klachten over noodzakelijk onderhoud zijn de bewoners niet altijd tevreden. Een bewoonster (19, kunstacademie) beschrijft dat ze al meerdere malen een reparatieverzoek heeft ingediend. Ze heeft het gevoel dat ze niet serieus wordt genomen.

“Ze denken het is toch een sloopflat, daarom wordt er gewoon niet gereageerd. Nu zijn we drie maanden verder en is er niets gebeurd. Intussen is de eerste verdieping nu ook kapot en pikkedonker. Ze vervolgt haar verhaal met: “Ik heb nu maar gemaïld en gezegd dat ik me niet veilig voel en de inbraakgevoeligheid wordt hoog. En dán reageren ze wel en dan komt er iemand met spoed.”

Kortom, bewoners waren dus bekend met de gebreken in de woningen wat niet direct leidt tot ontevredenheid. Vooral bij tijdelijke woningen die op de nominatie van sloop staan verwachten bewoners niet veel. Ze zijn blij met voorzieningen zoals CV en dubbel glas die het woongenot

vergroten, maar zij zich er van bewust dat dit uitzonderlijk is. Pas als het net noodzakelijk onderhoud niet wordt gedaan, ondernemen ze actie. Op dit moment bepaalt de prijs dat ze tevreden zijn met de huidige onderhoudsstaat. De onderhoudsstaat is dus niet bepalend bij de zoektocht en de tevredenheid over een woning.

8.2.3 Inrichting

De inrichting van de woning van gentrifiers is volgens Munt (1987, p.1193) *“The walls are torn down and the through-lounge becomes an extended showcase of the gentrifiers' aesthetic and cultural consumption. This is made visible to those outside by the absence of netted curtains, thus allowing the gentrifiers to flaunt their wealth and to express a social status”*. Tijdens de interviews bleek alle kamers volledig waren ingericht. De inrichting was vaak een beetje rommelig antiek of studentikoos. Uitgestalde gitaren en prenten of wereldkaarten aan de wand waren ongeveer in elk huishouden te zien. Ook de gordijnen waren overall open, zoals meestal niet geval is in Kanaleneiland. Dit kan misschien worden geduid als een extended showcase of the gentrifiers aesthetic and cultural consumption. Samenwonende stellen kozen er vaak voor om de woning een moderne inrichting te geven met hippe accessoires. Dit zijn kenmerken van een yuppen-inrichting (Mills, 1988). Een bewoonster geeft ook aan dat ze graag naar dit yuppen leven streeft *“” het hoeft geen burgerlijke eengezinswoningen te worden, maar wel een yuppen woning met een grote eettafel en een mooie keuken.”* (vrouw, 25, beleidsmedewerker)

Er is een verschil tussen de bewoners in de keuze om de woning volledig te schilderen of alleen gedeeltes. Alleenstaande mannen zien de woning meer als tijdelijk, waardoor ze niet volledig in de woning hebben geïnvesteerd, vaak is er wel gekozen voor het leggen van een nieuwe vloer en schilderen van een wand.

8.2.3 Architectuur

Een authentieke omgeving met monumentale gebouwen zoals in de binnenstad van Utrecht vinden veel bewoners aantrekkelijk. Ondanks het droombeeld over een herenhuis aan de oude gracht hebben de bewoners hun wensen aangepast. Uit de vorige paragraaf bleek dat prijs en ruimte de belangrijkste factoren waren bij de keuze van een woning en daarmee ook het type woning en de architectonische stijl bepalen.

Het type woning en de bijbehorende architectuur waren niet belangrijk bij de zoektocht naar een woning op dit moment. Alle bewoners geven aan dat het wonen in een flat in Kanaleneiland niet in de buurt komt van hun droombeeld. De architectuur van Kanaleneiland komt dan ook geenszins overeen met deze in de Binnenstad. Enkele bewoners vinden de flats zelfs lelijk. Een nadeel vinden ze ook dat ze aan de achterkant dicht op andere flats uitkijken. Twee mannelijke bewoners zeggen daar over:

“Aan de achterkant staat alles te dichtbij, dat vind ik niks. Ze zitten daar echt in mijn personal space. (man, 23, theaterdocent)”

“Het doet mij denken aan mijn wintersport daar heb je ook allemaal van die flats die heel dicht op elkaar gebouwd zijn. En je kijkt recht in de flat van een ander, je krijgt er een beetje een sovjetachtig gevoel van” (man, 27, grafisch vormgever).

Uit deze citaten blijkt ook dat de bewoners erg gesteld zijn op hun eigen ruimte. De opbouw van de wijk met veel flats draagt hier niet aan bij. Dit structuur van de wijk draagt dus niet bij aan de tevredenheid over het wonen in de wijk.

Toch spreekt de architectuurstijl in Kanaleneiland gebaseerd op CIAM gedachtegoed (zie paragraaf 3.2.2) ook sommige bewoners aan. Het vele groen, de lange lanen, het vele daglicht en het uitzicht op het Merwedekanaal maakt deze woningen aantrekkelijk zo vertellen de bewoners. Het is anders. De bewoners hebben het gevoel dat *“Je echt in een stad woont”*. Zo zegt een bewoner:

“Dit straalt voor mij wel stad uit. Kanaleneiland is een canvas van verschillende woninkjes. Het is een flat met allemaal verschillende mensen die er wonen. Dit vooraanzicht is beter dan die aangelegde natuur uit mijn vorige woning (man, 23, theaterdocent).

Deze bewoner ziet dus mogelijkheden in een wijk, die de gewone burger afwijst. Meerdere bewoners zien de achterstandwijk Kanaleneiland als authentiek en anders en vinden het daarom interessant om hier te wonen. Net als de pioniers, waarden de bewoners van Eiland 8 dus authentieke en unieke woonlocaties.

Ook uit de literatuur bleek al dat gentrifiers worden aan getrokken door een aantrekkelijke woonomgeving. Maar met de wijk Kanaleneiland wordt het droombeeld van een aantrekkelijke woonomgeving niet benaderd. Toch blijkt dat Kanaleneiland voor sommige bewoners een aantrekkelijke woonomgeving is, nu ze er wonen. Samengevat kan gezegd worden, dat de wijk niet de aantrekkingsfactor is waarom mensen in de wijk willen wonen of blijven wonen. Er zijn andere redenen, die de doorslaggeven.

8.2.4 Conclusie

Bewoners van Eiland 8 waren op zoek naar betaalbare woningen doordat ze financieel beperkt zijn. Bovendien waren ze niet van plan maandelijks veel geld uit te geven aan wonen, maar aan andere interesses. Ze zijn hierdoor opzoek gegaan naar een niche in de woningmarkt en hebben dit gevonden in Eiland 8. Naast het feit dat ze niet hoeven te betalen aan de huurprijs beschikken ze over veel woonruimte. De bewoners spreken dan ook over een goede deal. Ze zijn zich bewust dat het onderhoud van de woningen niet veel voorstelt. Ze leggen zich neer bij de situatie of ze zijn bereid om hier zelfstandig in te investeren. Ze verwachten dezelfde houding bij de beheerders om het moment dat er klachten zijn. De bewoners hadden de wens om te wonen in een authentieke woonomgeving. Ze droomde droomden ervan om te wonen in de binnenstad. Ondanks dat ze liever niet in een flat wilde wonen, wonen ze hier nu toch. In eerste instantie lijkt het of dit niet overeenstemt met de wensen van de bewoners. Maar ze beschouwen de wijk als anders en uniek. Dit stemt overeen met de uitdraging van de life-style van sommige bewoners. Kanaleneiland wordt daarmee gelegitimeerd als aantrekkelijke wijk om in te wonen.

8.3 Externe Woonomgeving

In de volgende paragraaf zal gekeken worden naar de ervaringen en tevredenheid van de Eiland 8 bewoners van de externe woonomgeving. Op deze manier zal geprobeerd nog meer duidelijkheid te krijgen wat de Eiland 8 bewoners belangrijk vinden bij het wonen.

8.3.1 Locatie

De voorkeur voor de stad heeft te maken met de nabijheid van “everything you could want” (Karsten, 2003). De gentrifiers wilden graag dichtbij hun werk wonen en worden aangetrokken door de culturele evenementen die zich daar afspelen (Clay, 1979, Gale, 1980, Ley 1996). Maar de stad biedt ook een goede ontsluitingen en kent vele openbaarvervoer mogelijkheden (Atkinson en Bridge 2005). Uit hoofdstuk bleek dat ook veel Eiland 8 bewoners zijn ook georiënteerd op de binnenstad, maar doordat de woonwensen zoals goedkope, ruime en beschikbare woonruimte niet vervuld konden worden ging de zoektocht verder buiten het stadscentrum. De meeste bewoners zien dit niet als een probleem. Zo zegt een mannelijk bewoner (27): *“Het leuke aan Utrecht is dat het niet zo’n hele grote stad is eigenlijk, waar je ook woont je bent zo in het centrum. In een half uurtje kun je van de ene kant van de stad naar de andere kant zijn gefietst.* Hoewel de wijk Kanaleneiland niet direct aan de binnenstad vast ligt hebben bewoners *“echt het gevoel dat je dicht bij het centrum woont”*. Meerdere bewoners geven soortgelijke verklaringen en benadrukken dat goed bereikbaarheid van de stad op de fiets, daaraan bijdraagt. Een mannelijk (38) vertelt:

“Je fietst hier rechtdoor de brug over, dan ben je al op de Balijelaan en dan onder het spoor door en je bent op het Ledig Erf.”

Enmaal in het centrum kan men gebruik maken van alle voorzieningen van de stad zoals winkels, kroegen, cafés en bioscopen. De bewoners van Eiland 8 geven aan dat ze hiervoor bereid zijn te fietsen naar het centrum, maar ze wel graag het gevoel willen hebben dat ze dicht bij de stad wonen. Wonen in het centrum is daarvoor niet per se noodzakelijk. Een zzp’er met een atelier in de wijk denkt daar anders over. Zij woont in de binnenstad omdat ze graag in de buurt van de kroegjes en terrassen wil wonen. Zij is bereid om te fietsen naar haar goedkope werkplek.

Zoals al vermeld was de Eiland 8 bewoners de bereikbaarheid per fiets naar het centrum de belangrijkste vereiste. Hierdoor zijn OV-haltes geen noodzakelijke vereiste voor een woonomgeving. Toch zijn een aantal bewoners wel aan blij met de tramhalte en vele bushaltes in de buurt. Zo bevestigt een bewoner:

“Openbaar vervoer is super relaxt met de tram ben je bijvoorbeeld binnen 10 minuten naar het centrum nog niet eens misschien.”

Voor de Eiland 8 bewoners is Kanaleneiland een geschikte woonlocatie door het minimale aantal minuten dat nodig is om het centrum te bereiken. De afstand tot het centrum wordt dus niet bepaald door de absolute afstand maar door het aantal minuten dat nodig is om het te bereiken. De positie van de wijk ten opzichte van de binnenstad is dus belangrijk bij de gentrifiers. Dit komt overeen met literatuur. Uit het bovenstaand blijkt misschien ook dat de nabijheid van de stad meer als vereiste geldt, dan welke wijk.

Het liefste proberen gentrifiers de tijd te minimaliseren om belangrijke plaatsen naar opleiding, werk en stad te bereiken stelde Karsten (2003). Dit uit zich niet alleen in de bereikbaarheid naar het centrum, maar ook in de bereikbaarheid van de woonwijk. Sommige netafgestudeerde bewoners en zzp’ers zijn in het bezit van een auto. Dit zijn voornamelijk de oudere bewoners van Eiland 8, boven de 25 jaar en werkend in loondienst. Ze noemen de makkelijke toegang tot de snelwegen als voordeel van het wonen in Kanaleneiland. Een vrouwelijke bewoonster (beleidsmedewerker, 25) verklaart *“met twee minuten zit je op de snelweg, dat is echt heel relaxt”*. De voordelen worden ook

onderstreept met de nadelen van het wonen in de binnenstad, zoals de slechte bereikbaarheid van een woonhuis en het betaald parkeren. Bijkomende pluspunten van het wonen in Kanaleneiland zijn de parkeermogelijkheden voor de deur en geen betaald parkeren zoals in de meeste andere delen van de stad. Een mannelijke bewoner (30, regiomanager) zegt: *“Ik woon hier voor €650, - inclusief, dat is prima toch? en je kunt je auto voor de deur kwijt. En het is natuurlijk ideaal dat je je auto hier gratis kan parkeren.”*

Geconcludeerd kan worden dat bewoners er de voorkeur aan geven om zo min mogelijk tijd kwijt te zijn aan het bereiken van essentiële plaatsen in hun leven zoals opleiding, werk, stad. De hoeveelheid tijd dat het kost om een gebied te bereiken, blijkt voor gentrifiers en de bewoners van Eiland 8 belangrijk te zijn. De bewoners van Eiland 8 vinden de wijk goed bereikbaar per tram, fiets en auto, waardoor de wijk een aantrekkelijke woonlocatie is. Maar duidelijk is dat andere factoren bepalen dat de woonlocatie voor bewoners niet per se in het centrum hoeft te liggen. De factoren prijs en ruimte werden eerder al genoemd als belangrijke factoren. In de volgende paragrafen worden de factoren voorzieningen, buurtcontact, bevolkingssamenstelling en veiligheid nog besproken.

8.3.2 Winkelvoorzieningen

Bewoners hadden vooraf geen uitgesproken woonwensen wat betreft voorzieningen, daarom is deze factor niet behandeld in het vorige hoofdstuk. Wel bleek al dat de binnenstad een grote aantrekkingskracht heeft vanwege de activiteiten, ontmoetingsplekken en voorzieningen om je vrije tijd te besteden. Atkinson en Bridge (2005) stelde vast dat gentrifiers daarom graag naar de stad gaan. Hierdoor werd ook verwacht dat de bewoners van Eiland 8 de aanwezigheid van diensten en voorzieningen in de wijk niet als een belangrijke woonvoorkeur zien. Maar het tegendeel blijkt waar. De redenen hiervoor zullen in deze paragraaf worden toegelicht

De bewoners van Eiland 8 vertellen in de interviews dat zij niet of nauwelijks vooraf wisten dat Kanaleneiland een winkelcentrum had. Hierin zijn ongeveer 80 winkels gevestigd met o.a. landelijke ketens en twee supermarkten. Voor de keuze om in Eiland 8 te gaan wonen was dit dus ook niet belangrijk, maar naar nu blijkt geven de winkels de wijk wel iets extra's. Een mannelijke bewoner zegt hierover: *“Ik wist wel dat er een winkelcentrum was maar ik kwam er pas denk ik na 1 maand achter dat het best een leuk winkelcentrum was. Er zitten heel veel winkels dat is echt ideaal, daar had ik niet echt van te voren over nagedacht” (man, 25, grafisch vormgever).* Een enkeling heeft wensen voor extra voorzieningen als aanvulling op het huidige aanbod zoals een speciaalzaak of kroeg. Het voordeel van de hoeveelheid winkels wordt extra toegelicht door een mannelijke bewoner (38): *“Het winkelcentrum is echt wel ideaal, je hebt daar echt wel alles. Of ja alleen herenkleding dat mis ik nog dat is er dan niet. Zelf de schoenenwinkel is zwaar oke. De Donelli bedoel ik”.*

De bewoners ervaren de aanwezigheid van een winkelcentrum als een zeer prettige bijkomstigheid en maken er dan ook allemaal gebruik van. Vooral de werkende bewoners hebben veel baat bij het wonen dichtbij een winkelcentrum. De aanwezigheid van het winkelcentrum bepaalt bovendien dat de behoefte voor het winkelen in de binnenstad minder is. Een vrouwelijke bewoonster (27, illustrator) zegt:

“Ik vind dit wel heel fijn anders moet je voor weet ik veel een stom handdoekje naar de stad fietsen en daar is het ook nog eens hartstikke druk. Hier denk ik, oh ik ga wel even.”

Ongeveer de helft van de bewoners spreken ook over andere winkels in de buurt, die belangrijk voor ze zijn. Vooral de winkels die goedkopere producten of “andere producten” aanbieden worden als een goede aanvulling van het winkelaanbod beschouwd. Een mannelijke bewoner, creatief therapeut van beroep (28) zegt: *“Ik vind het gewoon leuk dat je meer hebt dan alleen een supermarkt zoals de Albert Heijn die door heel Utrecht zit. Ik vind van die kleine winkeltjes gewoon leuk.* De bewoners spreken dan voornamelijk over de Marokkaanse en Turkse winkeltjes in de wijk en de Aldi en Lidl. Deze zijn niet te vinden in het winkelcentrum. De bewoners spreken over een ander contact tussen winkelier en klant. Zo zegt dezelfde bewoner: *“Als je een winkeltje binnen loopt dat de groenteboer je gedag zegt en je ook herkent als je vaker komt en waarvan je ook persoonlijk advies krijgt, dat vind ik echt wel meerwaarde hebben”.* Een andere mannelijke bewoner (23, theater docent) zegt over de appel bij de Turkse groente boer *“Die groenten zijn ten minste niet van die rotzooi zoals bij de AH. Het moet daar de perfecte appel zijn, maar ik vind de appel met een butts van de Turk eigenlijk lekkerder.”* Hieruit kan opgemaakt worden dat de sommige bewoners opzoek naar unieke producten of winkels met karakter. Ze wijzen daarmee de grote supermarktketens en massaconsumptie af. Eigenlijk zoals de gentrifiers in de jaren’70 zich ook al afzetten tegen de massa-industrie en de plastic, voorgevormde wereld. Uit het theoretisch kader blijkt dat de sociale opwaardering in een wijk door de komst van gentrifiers gevolgen kan hebben voor de commerciële faciliteiten (Beauregard, 1986). De nieuwe bewoners hebben een andere levensstijl dan de oorspronkelijke bewoners. Dit kan een omslag in de voorzieningen betekenen, waarbij bestaande buurtwinkels worden vervangen voor delicatessen zaken en trendy bars en alternatieve winkels bestemd voor de nieuwe groep (Doucet 2009; Freeman 2006). Deze omslag kan consequenties hebben voor de lokale bevolking hebben. In Kanaleneiland lijkt hier nog geen sprake van.

Geconcludeerd kan worden dat de bewoners geen uitgesproken woonwensen hadden wat betreft voorzieningen, maar deze factor wel belangrijk blijkt te zijn in de vervulling van een (onbewuste) behoefte. Het winkelcentrum is inmiddels een belangrijk onderdeel geworden van de woonomgeving van elke bewoner van Eiland 8. De nabijheid van de binnenstad voor winkels is hierdoor ook niet zo belangrijk meer. De bewoners zijn ook blij met de aanwezigheid van Marokkaanse winkeltjes, als tegenhanger van de grote ketenwinkels. Dit lijkt te duiden op dat de bewoners opzoek zijn naar meer uniciteit en persoonlijk contact. Alhoewel sommige bewoners het idee hebben dat ze met dit idealistische streven, niet altijd welkom zijn in de wijk.

8.3.3 Groen

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat de bewoners bij de zoektocht naar een woning niet hebben nagedacht over de aanwezigheid en kwaliteit van groen. Het was dus geen bepalende factor om wel of niet te verhuizen naar Kanaleneiland. Toch waren de meeste bewoners positief verbaasde over de hoeveelheid bomen, struiken en groenstroken. Ze hadden dit beeld niet verwacht bij een achterstandswijk met flats. Een vrouwelijke bewoonster (25, beleidmedewerkster) aan de Marshallaan zegt:

“ik vind het wel relaxt dat je tegen een paar bomen aan kijkt en niet direct naar binnen. Ik vind het wel fijn de flats een beetje ver uit elkaar staan dat je niet meteen ziet wat iedereen aan het doen is. Maar daar hebben we voor we hier kwamen niet specifiek naar gekeken.”

Park Transwijk ligt dicht bij de sloopflats van eiland8. Alhoewel dit park dichtbij de wijk ligt, wordt deze toch nauwelijks door de bewoners gebruikt. De meeste bewoners geven aan dat ze het park

kennen en gebruiken tijdens het jaarlijkse bevrijdingsfestival in mei. Een aantal studenten geeft aan het park 's zomers te gebruiken, maar ook vaak langs het Merwede kanaal gaan zitten. Een paar andere bewoners vertellen dat ze vaker naar andere parken zoals het Griftpark, omdat daar meer vrienden zijn. Hieruit blijkt dat het park als ontmoetingsplek niet noodzakelijk in de buurt hoeft te zijn.

Figuur 8.2 Veel afval op straat



De bewoners maken dus weinig gebruik van de omliggende groen voorzieningen in de wijk, maar vinden de kwaliteit van het

openbaar groen vaak beneden de maat. Bij sommige heerst het idee dat de gemeente het groen verder laat verwaarlozen, omdat het een sloopwijk is. Terwijl anderen de inspanningen van de gemeente bejubelen, om het niet verder te laten versloffen. Bewoners spreken niet alleen over onderhoud van de gemeente, maar ook over de nalatigheid van bewoners en bedrijven om hun rotzooi op te ruimen. Ze vertellen dat voornamelijk er heel veel afval te vinden is op straat en tussen de struiken, hoewel de hoeveelheid verschilt per straat. Een bewoner vertelt dat hij actie ondernomen heeft, op het moment dat kinderen op de Rooseveltlaan niet meer konden spelen op het speelveldje.

Karsten ontdekte in (2006) dat gentrifiers verbeteringen in de openbare ruimte hoog op de agenda hadden staan om hier iets aan te doen. Het is de vraag of deze bewoners dit ook hebben, maar ze merken de rotzooi wel op. Dit is opvallend omdat bij hun zoektocht een groene woonomgeving niet van belang was. Uit de gegevens verkregen over de tevredenheid van het groen blijkt dat bewoners nauwelijks gebruik maken van het groen. Alleen de bewoners met meerdere huisgenoten gebruiken dus het park en de boulevard om te recreëren buitenshuis. Zij zien deze ruimte als een verlenging van de woonruimte (munt, 1987, Karsten, 2006). De bewoners geven aan dat zij een park in de buurt wel als prettig beschouwen, maar niet als vereiste eis voor de woonomgeving zien. De groene woonomgeving is dus wel een kwaliteitsfactor, maar niet bepalend bij de beslissing of men gaat verhuizen of niet. Andere factoren zijn dus meer van doorslaggevend belang.

8.3.4 Buurtcontact

In deze paragraaf staat het contact centraal tussen de bewoners in de wijk. Over het contact met de oorspronkelijke bewoners en nieuwe bewoners van Eiland 8 wordt apart besproken. Allereerst zal worden ingegaan op het contact tussen eiland 8 bewoners en de oorspronkelijke bewoners in de flats.

8.3.4.1 Oorspronkelijke bewoners

Zukin (1987) beschreef in haar artikel *Gentrification: culture and capital in the urban core*, dat het contact tussen gentrifiers en anderen alleen bestond als ben elkaar fysiek gedwongen tegenkomt. Ook de Eiland 8 bewoners vertellen voornamelijk buurtcontact te hebben op het moment dat men elkaar op de trappen in de portiek tegen komt. Een enkeling spreekt ook over contact of een begroeting op straat.

De meeste bewoners geven aan dat het soms lastig is om met de oorspronkelijke bewoners een conversatie aan te gaan, omdat ze onvoldoende Nederlands spreken. Het contact verloopt hierdoor soms moeizaam. De Eiland 8 bewoners vertellen ook dat ze het idee hebben dat het contact

onderling tussen de oorspronkelijke bewoners wel heel hecht is, maar dat het voor een buitenstaander heel moeilijk is om contact te krijgen. Zo vertelt een bewoonster (illustrator, 27) *“onderling hebben ze wel heel goed contact ‘vrouwen hollen in hun pyjama van de ene kamer naar de andere kamer (woonhuis) en de kinderen spel met elkaar. Dus onderling hebben zij wel veel contact’*. Ondanks dat er niet heel veel contact is tussen de bewoners, geven de bewoners aan dat de oorspronkelijke bewoners heel gastvrij en behulpzaam zijn. Een vrouwelijke studente (22, HKU) vertelt:

“Bijvoorbeeld de Marokkaanse buurman, die kwam wel vier keer hapjes brengen tijdens de Ramadan en hij heeft een keer mijn fietsband op gepompt. Ook waren dit de mensen die het portiek een beetje onderhielden bleek achteraf, zijn nu weg. Zij zorgden er gewoon voor dat alles een beetje netjes bleef en spraken mensen er ook op aan als er rotzooi lag”

Meerdere bewoners vertellen over gelijksoortige situaties in hun eigen portiek. Ook zijn er meerdere schalen met koekjes en zoetigheden gegeven aan bewoners door oorspronkelijke bewoners wegens een bruiloft of de Ramadan, dat erg gewaardeerd wordt. Bovendien blijkt dat de oorspronkelijke bewoners zeer behulpzaam, hierbij gaat het over het naar boven tillen van boodschappen, het buitenzetten van het vuilnis of de klike bak en het schoonhouden van de portiek. Ook helpen ze met spelende problemen in de portiek, zo greep een oorspronkelijke bewoner in bij een burenruzie over overlast door een verhuizing op zondag. Een 31-jarige bewoner vertelt:

“Mijn onderbuurman kwam nog klagen dat ik de vloer aan het leggen was op zondagavond. Hij zei dat moet je op maandag doen en toen zei ik dan werk ik dus dat kan alleen nu. Uiteindelijk heeft een ander buurman met hem gepraat en toen was het opgelost”.

Hierin is duidelijk een verschil in leefstijl en normen en waarden tussen de nieuwe bewoners en de oud-bewoner te herkennen. Atkinson (2000a) sprak ook al over de veranderende normen en waarden door de toetreding van gentrifiers. Enkele bewoners spreken over een grote kloof tussen de oorspronkelijke bewoners en de nieuwe Eiland 8 bewoners. De bewoners vertellen ook dat er een paar “rare” mensen wonen in de flats, zoals mensen met veel psychische en/of sociale problemen. Zo zegt een mannelijke bewoner *“mijn buurvrouw die is platgespoten en opgenomen na een psychose”*. Ook spreken bewoners over een of meerdere alcoholverslaafden mannen en heeft een bewoner de anonieme kinderbescherming gebeld. Een bewoner verklaard vanuit de grote verschillen tussen de bewoners ook het zwakke contact. Hij zegt: *“ Het is niet je wereld zeg maar ookal is het je directe leefomgeving, het is niet dat je met ze samenleeft. We hebben gewoon allemaal verschillende interesses en levensstijlen.”* (man, 24, grafisch vormgever).

Opvallend is dat vrouwelijke bewoonsters over het algemeen meer contact met de oorspronkelijke bewoners hebben uit de portiek dan mannelijke bewoners. Zij merken ook op dat steeds meer oorspronkelijke bewoners de woningen verlaten. Ze spreken ook samen met de bewoners over de ‘gedwongen verhuizen’. Tijdens de interviews vertelden ze dat ze zich soms indringers in de wijk voelen. Dit komt overeen met de literatuur over displacement in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.4.3.

Ondanks dat het contact soms moeizaam verloopt door een taalbarrière en de hechte gemeenschap bestaat er wel contact tussen de bewoners. Het gaat hierbij voornamelijk om weak ties met de buurbewoners zoals een begroeting, het schenken van gerechten en het behulpzaam zijn bij boodschappen of spelende problemen in de portiek. De bewoners gaven in het hoofdstuk wensen

en motieven aan dat ze dit contact belangrijk vonden. De Eiland 8 bewoners hebben dit over het algemeen gevonden in Kanaleneiland. De Eiland 8 spreken dan ook over een tevreden verstandhouding met de oorspronkelijke bewoners en zie dit niet als reden om te verhuizen. Wel blijkt dat het contact soms minimaal is door de grote verschillen in het type bewoners.

8.3.4.2 Eiland 8 bewoners

Het onderlinge contact tussen eiland8 bewoners is anders omdat het aangaan van gesprekken makkelijker is. Toch blijkt er ook een overeenkomst te zijn met het contact met de oorspronkelijke bewoners aangezien de meeste bewoners opnieuw voornamelijk behoefte hebben aan begroetingen en geen behoefte hebben aan verder contact.

In het onderlinge contact tussen Eiland 8'ers zijn er twee vormen/groepen te onderscheiden. Een groep bewoners kwam wonen in Kanaleneiland en kende niemand. De andere groep, het merendeel, had al vrienden of kennissen in de wijk wonen, waarna zij zijn gevolgd. Dit komt overeen met de literatuur waarbij gentrifiers opzoek zijn gaan naar gelijkgestemden. Er is geen zuiver onderscheid te maken in welke type bewoners vrienden hebben wonen in Kanaleneiland. De enige overeenkomst is dat alle bewoners geruime tijd in Utrecht woonden en vaak net afgestudeerd zijn.

De bewoners zijn vaak via vrienden in de wijk komen wonen, zo ook een net afgestudeerde studente (24, nu werkzaam als editor). Zij zegt:

“Via X en Y dat zijn twee vriendinnen van mij, die wonende ook al in dit project”. Het wonen heeft daarmee ook voordelen, want ze spreken vaak met elkaar af. Zo zegt ze: “Dan zeggen we wel eens gekscherend tegen elkaar we zijn een soort van Sex and the City in Kanaleneiland”.

Alle Bewoners met vrienden in de buurt vinden het een voordeel dat hun vriendgroep of kennissen in de wijk wonen. Ze omschrijven het als een unieke situatie in Utrecht. De bewoners het heel gezellig en spreken daardoor ook vaak af in de wijk. Voor sommige vriendengroepen is Eiland 8 de centrale ontmoetingsplek geworden. Een bewoners (25, grafisch vormgever) verklaart: *“Vrienden van buiten Eiland 8 komen regelmatig naar ons toe en dat is echt wel heel grappig. Eiland 8 wordt wel een beetje als centraal punt gezien, omdat er zoveel mensen dus wonen en dat is leuk en lekker makkelijk voor ons.”*

Voor veel bewoners geldt dat vrienden in de wijk wonen. Dit bepaalt ook dat de woonomgeving als fijn, veilig en vertrouwd wordt ervaren(zie verder paragraaf 8.3.6). Zo zegt een bewoner: *“Het is dat ik heel veel mensen in deze wijk ken, dat ik me veilig voel maar anders was ik allang verhuisd.”*

Of zoals een andere bewoonster (25, beleidsmedewerkster) zegt:

“Ik dacht in het begin dat ik nooit in Kanaleneiland zou willen blijven maar dat is wel iets veranderd dat beeld. Kanaleneiland is mij in alle opzichten mee gevallen. Er wonen ook steeds meer vrienden hier in de buurt. Dus dat scheelt ook wel en ik merk dat bijna al mijn vriendinnen naar Kanaleneiland toe trekken.”

Er is ook een groep bewoners die niemand of nauwelijks iemand kennen, voordat ze in Kanaleneiland kwamen wonen. Deze groep bestaat voornamelijk uit studenten zijn of bewoners die nog geen groot gevestigd sociaal netwerk hadden in de wijk of stad. Van deze groep zijn veel

bewoners vrienden met elkaar geworden. Deze bewoners stonden open voor contact en namen deel aan borrels, filmavondjes, nightwalkers tours of organiseerde etentjes. Toch staat niet iedereen open voor dit contact omdat deze de behoefte niet hebben. Ze vertelden dat ze het soms jammer vinden dat niet alle buurtbewoners open staan voor contact. Maar uit het bovenstaande bleek al dat deze bewoners voldoende hadden aan contact met vrienden. De tweede groep bewoners stond dus open voor contact met andere buurtbewoners van Eiland 8. Voor hen is een bepalende factor dat ze hier fijn wonen.

De aanwezigheid van vrienden en gelijkgestemden in de buurt is dus voor veel bewoners een aantrekkingsfactor om in Kanaleneiland te wonen en te blijven. Deze reactie komt overeen met de verklaring van Butler (2003) en Bailey (2004) dat gentrifiers graag bij elkaar in de buurt wonen. Dit draagt dus bij aan de tevredenheid over een wijk (zie paragraaf 2.4.1 en paragraaf 2.5.3). Opvallend is wel dat samenwonende stellen verklaren het heel prettig te vinden om in de buurt van vrienden te wonen, terwijl alleenstaande meer afspreken met vrienden in de wijk. Het idee van het wonen met vrienden in de buurt is voor veel bewoners al voldoende om de woonomgeving als prettig te ervaren. Voor de bewoners van Eiland 8 geldt dus dat de sociale verankering mede bepaalt dat bewoners prettig wonen in Kanaleneiland. Uit de literatuur is bekend dat bewoners die al lang in een wijk wonen hebben, hier vaak veel contacten hebben opgebouwd en hierdoor minder geneigd zijn te verhuizen (Clark en Dieleman, 1996, pp.45-46). Verwacht kan dus worden dat hoe langer de bewoners van Eiland 8 in Kanaleneiland wonen hoe sterker de sociale verankering wordt. Een kanttekening dient hierbij wel gemaakt te worden, want bewoners zien dit als tijdelijke woonlocatie. Om deze reden zijn sommige bewoners niet bereid veel tijd en energie te steken in het contact met bewoners.

Naast het traditionele contact met een gesprekje of een ontmoeting in de portiek is er ook een moderne vorm van contact bij de bewoners namelijk facebook. De organisatie van Eiland 8 gebruikt een pagina om activiteiten aan te kondigen. Maar er bestaat ook een "geheime" "insiders" facebook pagina van (60) actieve bewoners en ondernemers. Hierop vermelden ze feestjes en activiteiten, maar delen ze ook ervaringen over bijvoorbeeld inbraak. Deze betrokken groep wordt gezien als de harde kern.

8.3.4.3 Contact met kunstenaars en andere ondernemers

Naast het feit dat bewoners contact maken met nieuwe en oorspronkelijke bewoners bestaat er ook contact tussen bewoners en zzp'ers en tussen ondernemers onderling. Karsten ontdekte bij haar onderzoek in Rotterdam naar Young Urban Professionals dat zij op zakelijk vlak soms gebruik maken van elkaar diensten. In Kanaleneiland is het contact tussen de bewoners en de creatieve ondernemers nihil blijkt uit de interviews. De meeste bewoners weten niet welke ondernemingen er zitten in de wijk en wie het zijn. Ze hebben dan ook geen contact met de ondernemers. Er is één samenwonend stel gesproken die weet dat er een meidenmall in de portiek zit en wat daar gebeurt, doordat zij aanwezig waren bij de opening. Verder wonen de meeste bewoners in de flat en krijgen niets mee van de werkende ondernemers in de wijk. De ondernemers in de wijk vertellen het omgekeerde verhaal waarbij zij vertellen nauwelijks contact te hebben met de bewoners, tenzij deze deel uitmaken van de vriendengroep. De scheiding tussen vrienden en professionals is hierdoor niet zuiver te trekken.

Vanuit verschillende disciplines werken allerlei zelfstandig ondernemers zoals vormgevers, beeldend kunstenaars, theatermakers en webdesigners in de wijk. Onderling hebben deze ondernemers nauwelijks contact met andere ondernemers in de wijk, behalve de burens. Voor veel ondernemers is het onbekend wie er in de wijk gevestigd zijn. Ze vertellen dat de onzichtbaarheid van de ateliers of werkplekken hieraan bijdraagt. Zo oppert een zzp'er om *“ruimte te geven aan de creatieve ondernemers en maak een mooie straat met ateliers die vanaf de straat goed zichtbaar zijn”* (27, grafisch vormgever).

Zzp'ers blijken niet zozeer behoefte hebben aan contact met bewoners maar meer met andere professionals. Zoals al eerder in paragraaf 6.1 werken sommige zzp'ers ook op andere plekken; op locaties waar zij andere professionals ontmoeten met dezelfde interesse of ter inspiratie. Een creatief ondernemster (24) vertelt dat zij graag professioneel zou willen samenwerken. Zij zegt: *“Het lijkt mij heel leuk om samen te werken met bijvoorbeeld Nutrecht, maar je hebt ook een aantal andere broedplaatsen. Het lijkt mij leuk om met een paar mensen van Eiland 8 te exposeren en dan hun hier te laten komen.”*

Uit de voorgaande uitspraken kan worden opgemaakt dat de creatief ondernemers toch op zoek zijn naar een ontmoetingsplek waar ze professioneel kunnen samenwerken. Dit is voor de meeste ondernemers ook de reden waarom ze naar Eiland 8 zijn gekomen, naast de beschikbaarheid en goedkope prijs, zoals al eerder bleek. Maar in de praktijk blijkt dat er nauwelijks nieuwe contacten worden gelegd. De bewoners en de ondernemers geven beiden aan dat ze dit jammer vinden, maar geven tegelijkertijd aan alleen behoefte te hebben aan mensen met dezelfde interesses. Dit geldt voor de eiland 8 bewoners, de ondernemers, maar lijkt ook voor de oorspronkelijke bewoners te gelden. Geconcludeerd kan worden dat de bewoners graag samen willen wonen, terwijl de ondernemers graag willen samenwerken. Op het moment dat ze behoefte hebben aan contact zoeken ze dit zelf op in de wijk of elders.

8.3.5 Buurtsamenstelling

Gentrification wordt omschreven als een dynamisch proces. De sociale samenstelling van de wijk neemt aan het einde van het gentrificationproces een heel ander profiel aan dan het begin (Hamnett, 2003). De bewoners ervaren ook deze wijziging in de wijk wat betreft bevolkingssamenstelling. De oorspronkelijke bewoners van de wijk verlaten de woning voor herstructureringsplannen en een nieuwe groep bewoners treedt toe in de wijk. Maar deze verandering gaat ook gepaard met hindernissen, blijkt uit deze case-study. Door de verandering in de samenstelling van de wijk dient er een nieuwe balans in de geldende normen en waarden van de wijk gezocht te worden.

De bewoners wisten dat ze in een sociaal gemixte wijk zouden gaan wonen, zoals eerder vermeld in het Hoofdstuk 7 over de wensen en motieven. De bewoners hadden geen ervaring met het samenleven bewoners uit andere culturen, maar leek dit wel interessant. Ook nu de bewoners in de wijk wonen vertellen ze deze ervaring erg te waarderen. Deze positieve houding van de Eiland 8 bewoners is ook terug te vinden in de literatuur. Ley (2003) stelde namelijk al eerder dat gentrifiers *“an old area, socially diverse, including poverty groups can be valorised as authentic, symbolically and free”* (Ley, 2003).

8.3.5.1 Verschillen met de oude bewoners

Ondanks de positieve houding richting allochtonen bewoners geven de bewoners achteraf toe dat ze misschien “te romantisch” of “naïef” in de wijk zijn komen wonen. Zo vertelt een bewoonster dat ze in het begin erg moest wennen aan het wonen met andere culturen. Ze (19, kunstacademie studente) vertelt:

“toen wij er anderhalf jaar geleden kwamen wonen, kwamen we in een Islamitische samenleving terecht. Zo van, daar pas je je maar op aan. En dat heb ik gedaan, en dat beviel uiteindelijk goed.

Veel bewoners vertellen dat ze zijn geconfronteerd met de verschillen tussen culturen en normen en waarden. Hierdoor ontstonden wel eens misverstanden of conflicten. Zo werd het gebruik van veelvuldig alcohol en het zitten met een bikini op het balkon niet gewaardeerd door de oorspronkelijke bewoners. Er moest dus gezocht worden naar een nieuwe balans, toen ze toetraden tot de wijk. Ook het dag- nachtritme van de Eiland 8 bewoners en oorspronkelijke bewoners wordt vaak genoemd als opmerkelijk verschil tussen de oude en nieuwe bewoners. Één bewoner vertelt (30, regiomanager) dat hij zich daarom een buitenbeetje voelt in de wijk ten opzichte van de allochtone jongeren. Hij zegt:

“ ‘s Ochtends als ik om 7 uur weg ga dan slapen ze nog en als ik ‘s avonds thuis kom worden ze waarschijnlijk een keer wakker en dan gaan ze naar buiten hun geld halen en om 3 uur ‘s nachts gaan ze weer naar huis. Ik ervaar er verder geen hinder van, ze hebben gewoon een ander ritme en een andere manier van leven”.

Er bestaan bovendien grote sociale verschillen tussen de oorspronkelijke bewoners en zichzelf. De bewoners waren zich ervan bewust dat ze met veel allochtone bewoners in de wijk zouden wonen, maar waren zich niet zeer bedacht op de vele kwetsbare mensen en problemen, die in de wijk speelden. Zo verwoordt een bewoner, grafisch vormgever van beroep:

“ Ik woon nu in een wijk waar de de samenstelling van de wijk ik denk 60% allochtoon is. En wat ik op zich prima vind, maar de problematiek die dat met zich mee brengt vind ik wat minder.

De bewoners spreken over grote verschillen achter elke voordeur. Ze geven aan dat de oorspronkelijke bewoners veelal bezig met het vervullen van behoefte in de onderste lagen van de piramide van Maslow (Zie figuur 8.3). Terwijl zij zelf nog nooit met deze problemen zijn geconfronteerd en voornamelijk bezig zijn met zelfontplooiing. Bourdieu (1984..) maakte een onderscheid in sociaal kapitaal, economisch kapitaal en cultureel kapitaal (zie paragraaf 2.3). De Eiland 8 bewoners bezitten niet veel economisch kapitaal, maar hebben veel meer middelen tot hun beschikking dan de oorspronkelijke bewoners. De verschillen in welvaart en persoonlijke zorgen tussen de bewoners wordt enkele keren genoemd. Zo zegt een bewoner (23, theater docent):

Figuur 8.3 de piramide van Maslow



“Je wordt hier wel aangekeken als de blanke, als het luxekind, maar dat accepteer ik. Je moet je er wel bewust van zijn. Ze groeien op hier in een bepaalde cultuur, namelijk hoe hun ouders dat beleven.

Bij die jongeren zit vader thuis en moeder is depressief. Dan worden kinderen uit huis geplaatst. Die lui hebben het ook best zwaar. Terwijl ik bij mijn ouders kan aankloppen, ik heb een auto en laptop enz. Je moet niet te snel oordelen over deze mensen, overal schuilt wel een verhaal.”

8.3.5.2 Behoeftte aan contact met gelijkgestemden

De grote kloof tussen de oorspronkelijke bewoners en de nieuwe bewoners resulteert in de behoefte om met gelijkgestemden in de wijk te wonen. Veel bewoners zien het wonen samen met vrienden en kennissen in de wijk dan ook als positieve bijdrage aan het woongenot. Een vrouwelijke bewoonster (25, beleidsmedewerkster) zegt:

“Ik voel me hier prettiger, ja ik vind het toch fijn om af en toe een blanke jongeren tegen te komen en ik ben absoluut geen racist of maar nee”

Een mannelijke bewoner (31, regiomanager) was heel direct in zijn oordeel over de buurtsamenstelling. Hij zegt:

“Wat ik eigenlijk zou willen is een tuin, normale burens die het liefste ook hebben gestudeerd en een fatsoenlijk inkomen hebben en tolerant zijn. Ik vind het belangrijk dat je gewoon normaal met elkaar kan opschieten en dat je geen rare randgevallen hebt in je omgeving.

De reden voor deze uitspraken is dat ze meer verbintenis voelen met de nieuwe bewoners dan met de allochtone bevolking. Voor de bewoners geldt dat de wijk positiever wordt beoordeeld als de bevolkingssamenstelling overeenkomt met de sociaal-culturele kenmerken. Uit het theoretisch kader bleek al eerder dat gentrifiers graag in de buurt wonen met mensen met dezelfde habitus en interesses (Butler, 2003). Butler en Robson ontdekten daarnaast dat de vraag naar sociale en emotionele erkenning en verbondenheid groter werd wanneer er een grote diversiteit in de omgeving aanwezig was. Dit komt overeen met antwoorden die in verschillende interviews gegeven werden. Door de grote verschillen hebben Eiland 8'ers behoefte hebben om met gelijkgestemden in de wijk te wonen.

8.3.5.3 Invasie van studenten

Er is treedt op dit moment een verschuiving op waarbij steeds meer studenten naar de wijk Kanaleneiland verhuizen. Alle bewoners merken deze verandering ook op en beschrijven het als een invasie van studenten. Een Eiland 8 bewoonster (23, studente) zegt:

“Ik was hier twee jaar geleden voor het eerst toen woonde een vriendin van mij hier in de buurt, maar toen zag je amper andere mensen dan allochtonen lopen hier, en nu zie je voornamelijk heel veel jongere mensen hier lopen.”

Een zelfstandig ondernemster (24) duidt de verandering anders ze zegt *“Ik zie wel steeds meer studentenfietsen”(zie ook afbeelding)*. De bewoners van het eerste uur spreken ook over veranderingen in de fysieke omgeving als rode vlaggen aan de lantaarnpalen, graffititekeningen, gekleurde stoeptegels en fietsen voor de portieken.

Figuur 8.4 Fietsen in de wijk, duidt op toename van studenten.



De instroom van studenten en kunstenaars en de fysieke veranderingen aangebracht door deze groep in de wijk, kunnen als signalen voor de oorspronkelijke bewoners worden gezien dat zij de wijk gaan veranderen. De bewoners ervaren dit als een vorm van afbakening van het gebied. Voor sommige eiland 8 bewoners voelt dit niet altijd prettig. Ze voelen zich indringer in de wijk van de oorspronkelijke bewoners. Zo zegt een student- bewoonster (19):

“Eigenlijk geef je daarmee ook aan wij nemen de wijk over, of gaan bepalen wat er in de wijk gebeurt. Of eigenlijk jullie moeten uit deze woningen”.

Dit gevoel wordt versterkt doordat er een massale uitstroom van de oorspronkelijke bewoners plaatsvindt. Enkele bewoners vertellen dat ze geschrokken over de haast waarmee de bewoners hun woning moeten verlaten. Ze beschrijven situaties waarin meerdere gezinnen uit een portiek in korte tijd de wijk verlaten. Kortom, bewoners van Eiland 8 hebben het idee dat zij de woningen van de oorspronkelijke bewoners innemen.

Uit de gentrification literatuur blijkt dat er met deze bevolkingsverschuiving ook veel vijandigheid kan ontstaan tegen de nieuwe bewoners door de oorspronkelijke bewoners (Atkinson,2002). In dit onderzoek is niet uitgezocht hoe dit wordt ervaren door de oorspronkelijke bewoners. Wel spreken sommige nieuwe bewoners over de negatieve aspecten van de grote toestroom van studenten naar een wijk. Ze merken dat de nieuwe bewoners in de wijk soms met een hele andere instelling in de wijk komen wonen, dan de eerste groep nieuwe bewoners. Waar de bewoners in het eerste uur voornamelijk de culturen interessant vonden, blijkt nu de aanwezigheid van andere studenten belangrijk te zijn. Zo zegt een studente (19) die sinds de start van het project hier woont:

“Ik merk dat mensen met een hele andere instelling hiernaar toe komen. Zo van ow, lekker ik kom in een studentenwijk wonen, zo van alles mag alles kan”.

Dit proces wordt ook wel studentification genoemd. Ze beschrijft ook dat de nieuwe sociale structuren en geldende waarden en normen van de wijk worden doorbroken. Zo zegt ze:

“Ik heb nu gewoon bijna dagelijks geluidsoverlast van studenten, die weet ik wat aan het doen zijn. Muziek, schreeuwen, feestjes van dat soort dingen. Ik merk dat ik eigenlijk steeds meer problemen ondervindt van de nieuwe buurtbewoners dan van de oude buurtbewoners.

Andere Eiland 8 bewoners geven juist ook aan dat ze bewust rekening houden met het feit dat ze in een woonwijk wonen en niet in een studentenhuis. Hieruit kan worden herleid dat er wellicht opnieuw gezocht moet worden naar een nieuwe balans.

Er bestaan grote verschillen tussen de leefwijze van de oorspronkelijke bewoners en de nieuwe bewoners. De Eiland 8 bewoners zijn zich hiervan bewust zeggen ze. De nieuwe bewoners geven aan dat zij rekening houden met elkaar, respect hebben voor elkaar en steeds opzoek zijn naar een nieuwe balans. In het begin hebben studenten en andere bewoners zich aangepast aan de buurt maar nu hebben enkele bewoners het idee dat de oorspronkelijke bewoners zich aan moeten passen aan de nieuwe bewoners. De vraag is hoe de oorspronkelijke bewoner dit ervaren en of de instroom van nieuwe bewoners als gewenste ontwikkeling kan worden beschouwd zoals de overheid heeft bedoeld. Door de diversiteit aan culturen geven bewoners aan dat ze het prettig vinden om te wonen met gelijken. Gezamenlijk zoeken bewoners dus steeds opnieuw naar een balans.

8.3.6 Veiligheid

Voor veel bewoners is het wonen in een veilige buurt vanzelfsprekend. Hierdoor was de wens voor een veilige woonomgeving geen bepalende factor bij een verhuizing. Uit de literatuur blijkt ook dat gentrifiers zich niet laten afschrikken door criminaliteit in de wijk (Anderson, 1995). De gentrifiers komen vaak niet direct in aanraking met criminaliteit, waardoor dit ook nauwelijks het veiligheidsgevoel aantast (Bergeijk, 2008). De vraag is of dit ook het geval is bij de Eiland 8 bewoners.

8.2.6.1 Eerste ervaring met Kanaleneiland

Een reputatie van de wijk is snel gevormd, maar lastig te veranderen (Bergeijk, 2008). Het gevoel van onveiligheid wordt gebaseerd op directe en indirecte ervaringen. In hoofdstuk 5.2 is al vermeld dat bewoners bij het imago van de wijk voornamelijk achterstandswijk, onveilig, criminaliteit en Marokkaanse jongeren noemen. Dit zijn indirecte ervaringen opgedaan uit verhalen van vrienden en de media (Wacqaunt, 1993). Een bewoonster (22, kunstacademie student) zegt:

“Ik had toch wel gewoon een beetje dat beeld dat heel veel mensen hebben. Criminele wijk, 's avonds moet je niet alleen over straat, slechte huizen gewoon echt een beeld van een slechte wijk had ik voor ogen.”

Sommige bewoners zijn eerste op onderzoek uitgegaan of het wonen in Kanaleneiland *“wel een goed idee was”*. Voornamelijk om de reputatie van de wijk te refereren of zoals een bewoners (27, beleidsmedewerker) zegt *“We hebben alleen de overweging gemaakt of we het wel moesten doen omdat je moeder zo bezorgt was”*. De negatieve reputatie van de wijk was bij de alle bewoners wel bekend, maar ze hadden zelf nauwelijks tot geen persoonlijke ervaringen met de wijk. Bij de overweging om in de wijk te gaan wonen hebben enkele bewoners advies gevraagd bij vrienden die al woonden in de wijk. Van hen hoorde ze dat *“het allemaal wel mee viel”*. De Eiland 8 bewoners zijn op aanraden van andere Eiland 8 bewoners naar de wijk toe gekomen of zijn zelf op pad gegaan om de situatie in de wijk in te schatten. Uiteindelijk waren de eerste eigen positieve ervaringen de doorslaggevende factor om in de wijk te gaan wonen.

8.2.6.2 Het negatieve imago

Bij het hoofdstuk wensen en motieven bleek al dat bewoners zichzelf als niet angstig omschreven en daarom wel in de wijk wilde gaan wonen. De bewoners hebben veel reacties van vrienden gehad op verjaardagen of andere gelegenheden waarom ze in Kanaleneiland zijn gaan wonen. Ze balen ook van de slechte informatie voorziening door de media. Ze zegt een 23 jarige editor:

“Ik heb het gevoel dat de media alleen de slechte dingen naar buiten brengt en geen leuke dingen. Ik heb het gevoel dat het beeld van Kanaleneiland daardoor ook steeds slechter blijft.”

Het antwoordt dat ze nu geeft is: *“Ik zeg tegen mensen, ga er maar eens gewoon wonen”*. Alhoewel ze ook toegeeft dat ze soms denkt: *“owja ik zit toch wel in de getto van Utrecht.”* De respondenten van Eiland 8 geven aan dat ze niet wakker liggen over het negatieve imago van de wijk, maar wel het gevoel hebben dat ze zich soms moeten verdedigen waarom ze hier wonen. Permentier (2009) ontdekte een negatieve relatie tussen tevredenheid van bewoners over een wijk en de negatieve beoordeling van de wijk door buitenstaanders (2009).

8.2.6.3 Naroeppen, Bedreigingen, vernielingen en inbraken

De bewoners zijn zich bewust van het imago en de spelende problemen, maar komen daar zelf nauwelijks mee in aanraking. Alle bewoners geven aan dat het imago van de wijk veel slechter was, dan dat uit hun eigen ervaringen daadwerkelijk blijkt. Ze ervaren de wijk niet als een wijk waar je niet je huis kan verlaten en over straat kan lopen. Terwijl de meeste bewoners dit wel hadden verwacht, dat ze daar hinder van zouden ondervinden. Zo vertelt een studente (23) aan de universiteit:

“In eerste instantie dacht ik dat we misschien te maken zouden krijgen met overlast ofzo van die jongeren dan. Maar dat vind ik reuze mee vallen.”

Ondanks dat de bewoners zelf (bijna) niet in aanraking komen met de spelende problemen in de wijk, ondervinden ze soms wel hinder van. Een mannelijke bewoner (22, kunstacademie student) zegt: *“Er is wel aardig wat onrust hier en daar zoals inbraak, 's nachts veel lawaai van hangjeugd, beetje agressief sfeertje. Ik ervaar het meer als achtergrondgeluid. Ik merk dat al die verhalen die je in het begin een beetje had die blijken eigenlijk onterecht te zijn”.*

De bewoners spreken ook over naroeppen, vernielingen, inbraken en bedreigingen. Hieronder zal kort specifiek ingegaan worden op deze specifieke onderwerpen, die het veiligheid gevoel kunnen aantasten.

Veel bewoners worden nageroepen maar kijken daar niet van op. Soms voelt het onprettig, maar de bewoners hebben er geen last van. Het merendeel van de vrouwelijke bewoonsters vertellen ook dat zij niet echt bang zijn, maar dat zij zich 's avonds soms wel onprettig voelen als zij langs een groepje hangjongeren fietsen (zie ook paragraaf 7.3.5 over veiligheid).

De meeste inwoners hebben geen inbraak in hun woningen gehad. Ze geven wel aan dat ze dit van te voren verwacht hadden toen ze in de wijk kwamen wonen. Ze hebben bij de acceptatie van de woning ingecalculerd dat ze misschien een keer te maken zouden krijgen met een inbraak. Zoals gezegd is het bij de meeste bewoners niet gebeurd maar de bewoners zijn wel waakzaam. Ze bergen hun spullen zoals laptops en fotocamera's op bij vertrek of nemen het mee. De reden dat de bewoners dit doen omdat ze weten dat er wordt ingebroken in de wijk. De meeste bewoners vertellen dat vrienden of kennissen wel te maken hebben gehad met inbraken. Enkele bewoners geven aan dat op het moment dat zij daadwerkelijk te maken krijgen met een inbraak, zij waarschijnlijk wel gaan verhuizen, omdat ze zich dan niet meer veilig voelen. Er wordt dan ingebroken in de personal space terwijl voorheen de problemen zich alleen buitenshuis in de wijk afspelen. Dit is de ingecalculerde

Figuur 8.5 Reacties op inbraak via facebook



onveiligheid. Het algemene gevoel dat overheerst bij de bewoners is *“Je hoort het wel maar ik merk er zelf weinig van”*. Dit komt overeen met de literatuur waarin pionieers criminaliteit niet als probleem ervaren tot het moment dat ze er mee in aanraking komen. De bewoners tonen wel hun medeleven aan andere bewoners op het moment dat er bij iemand is ingebroken (zie figuur 8.5)

De bewoners spreken naast inbraak ook over vernielingen aan persoonlijke eigendommen. Veel bewoners hebben hier wel direct mee te maken gehad. Voornamelijk vernielingen aan fietsen worden genoemd door de bewoners. Banden leksteken, fietsen in elkaar trappen en garages openbreken zijn de meest genoemde vernielingen. De bewoners vinden dit heel vervelend, voornamelijk als het gaat over fietsen die binnen opgeborgen staan. Zo vertelt een bewoonster (27, illustrator):

“Wat ons gewoon irriteert is dat alles vernield wordt, zoals mijn spullen. Onze fietsen worden gewoon keer op keer vernield. Ze hebben bijvoorbeeld de schroef van mijn fietszadel losgedraaid, zodat ik ineens flop naar beneden zakten ze hebben bij hem bijvoorbeeld het kinderzetje losgedraaid. Ik ben blij dat ik niet gewoon mijn dochter achterop had anders was ze gewoon naar achter gekukeld”.

Twee bewoners hebben zich in de tijd dat ze nu in Eiland 8 wonen bedreigd gevoeld. Een vormgever en muzikant (27) vertelt: *“Ik heb letterlijk in februari een pistool tegen mijn hoofd gehad. Ik ben toen ook letterlijk in elkaar geslagen met bloedneus en al. Toen dacht ik wel ohhh dit is echt geen relaxte wijk.”*

Het ideaal beeld van de Eiland 8 bewoners wie goed doet, wie goed ontmoet gaat bij de jongere bewoners van Kanaleneiland niet op. Meerdere bewoners geven aan dat zij vriendelijk zijn tegenover de oorspronkelijke bewoners maar dat de jongere bewoners (tussen de 12-20 jaar) daar niet altijd van gediend zijn. De jongeren roepen intimiderende teksten en veroorzaken vernielingen, als zich begeven op het territorium van de hangjongeren. Zo vertelt een bewoner (24, grafisch vormgever):

“Toen ik hier kwam wonen was dat ook precies het eerste wat ze tegen mij zeiden: Rot op student! Wij wonen hier al veertien jaar, wat kom je doen hier? dit is onze getto”.

Soortgelijke situaties worden door meerdere bewoners beschreven. Dit was ook de aanleiding voor de bedreiging met het pistool denkt de grafisch vormgever. Ondanks de bedreiging is hij niet van plan om te verhuizen. Hij weet nu zijn plek zegt hij en is blij met dat hij met vrienden in de buurt woont. Hierdoor voelt hij zich niet onveilig. Hieruit kan worden opgemaakt dat sociale contacten een positief effect hebben op de tevredenheid over de wijk en het gevoel van veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat de bewoners aangeven dat het negatieve imago van de wijk hen niet heeft afgeschrikt en het ook minder erg is dan dat ze dachten. Wel geven ze aan dat verstoringen die direct in hun persoonlijke omgeving komen, zoals bedreigingen en inbraken van invloed zijn op het woongenot. Verstoringen die in de woonomgeving gebeuren, maar niet direct persoonlijk merkbaar zijn zien zij als achtergrondgeluid. Dit is ook de reden dat bewoners geen reden zien om te verhuizen. Ze voelen zich in hun huis veilig, dit is het belangrijkste. Ze geven wel aan als veiligheid in huis niet meer gegarandeerd kan worden ze overwegen te verhuizen. Zukin (1987) ontdekte al eerder dat gentrifiers zich veilig voelen tot het moment dat ze in aanraking komen met criminaliteit.

8.4 Conclusie tevredenheid

Op de uitnodiging om te gaan wonen in Kanaleneiland zijn alle bewoners ingegaan. De bewoners zijn voornamelijk uit ontevredenheid over de vorige woonsituatie verhuisd. De bewoners zien het wonen in het project Eiland 8 als een unieke kans. De wens om zo min mogelijk te betalen aan huur hebben ze kunnen vervullen evenals het maximaliseren van de woonruimte. Veel bewoners zijn ook tevreden met de woonlocatie omdat ze een extra kamer bezitten. Ze nemen genoeg met een verminderde onderhoudsstaat van de woning, maar wensen wel een basisniveau. Dit basis niveau verwachten ze ook van de woonomgeving zoals het onderhoud van het openbaar groen. Ze zijn niet tevreden over de groenvoorziening en zien graag dat het beter onderhouden wordt door bewoners en soms ook door instantie, ook al maken ze er nauwelijks gebruik van. De bewoners wilden graag in de buurt van het centrum wonen. De bewoners hebben het idee dat ze snel met de fiets in de stad zijn. Door de goede bereikbaarheid en ontsluiting van de wijk zijn werk, opleiding en de stad gemakkelijk te bereiken, wat als positieve eigenschap van de wijk wordt beschouwd. Over de winkelveorzieningen in de wijk zijn de bewoners zeer tevreden, vooral met de aanwezigheid van het winkelcentrum. Ook de etnische en goedkope winkeltjes in de buurt worden gezien als goede aanvulling op het huidige winkel aanbod. Toch voelen de bewoners zich in de etnische winkeltjes niet altijd welkom. Dit komt overeen met het feit dat bewoners het idee hebben dat de wijk wordt overspoeld met studenten en kunstenaars, waardoor de normen en waarden veranderen. De oudere oorspronkelijke bewoners ontvangen de nieuwkomers heel vriendelijk en bieden hulp aan indien nodig. De jongere oorspronkelijke bewoners geven soms overlast op het moment dat ze in groepen zijn. De meeste bewoners staan open voor contact, maar in de werkelijkheid vindt de interactie voornamelijk plaats binnen de eigen groepen. De bewoners verklaren dit door het verschil in interesses. Ook het onderling contact tussen de Eiland 8 bewoners bestaat voornamelijk uit contact in groepen. Bewoners zijn meestal via vrienden in de wijk komen wonen en ontmoeten elkaar ook in de wijk. De bewoners hebben hierdoor niet per se behoefte aan nieuw contact. De bewoners geven wel aan dat ze het prettig vinden om te wonen in de wijk met gelijkengestemden. Dit draagt bij aan een gevoel van tevredenheid over de wijk en ook aan het gevoel van veiligheid. Dit bepaalt samen met een beperkte mate van aanraking met criminaliteit dat de bewoners graag in de wijk wonen.

9. Conclusie

Het stedelijk beleid in Nederland heeft zich de afgelopen jaren gericht op de problematiek rond achterstandswijken. Overheden en andere betrokken partijen proberen de leefbaarheid van deze wijken te verbeteren. Een van de hoofdproblemen bleek de afwezigheid van de middenklasse te zijn. Steden zien het aantrekken van deze groep, als de oplossing van de problemen. In navolging van veel andere steden wereldwijd, proberen zij gentrification te stimuleren. De vraag die in deze scriptie centraal staat is op welke manier kunnen nieuwe groepen bewoners naar achterstandswijken worden getrokken. Dit resulteerde in de volgende onderzoeksvraag:

Hoe kunnen potentiële gentrifiers worden getypeerd en welke woonvoorkeuren zijn voor potentiële gentrifiers van belang bij het besluit om in een achterstandswijk te gaan wonen en te blijven?

Ley (1996) stelde dat gentrifiers belangrijk zijn bij een gentrification proces. Het doel van deze thesis is te onderzoeken welke factoren een rol spelen bij het besluitvormingsproces van gentrifiers om te verhuizen naar een achterstandswijk. Allereerst is gefocust op de kenmerken van de gentrifiers. In het theoretisch kader zijn enkele factoren ontdekt, die voor gentrifiers van belang zijn om te kiezen voor een woning of wijk. Verder blijkt uit de verhuisliteratuur dat de kenmerken van individuen belangrijk zijn bij het ontstaan van verhuishwensen. De ontdekte factoren die een rol spelen bij de verhuisbeslissing zijn in het empirische gedeelte getoetst. Op deze manier wordt getracht meer inzicht te krijgen in de verhuisbeslissingen van gentrifiers.

Bovendien is er nog weinig onderzoek gedaan naar gentrifiers in state-led gentrification projecten, terwijl beleidsmakers wel beleid hierop maken (van Weesep, 1994). State-led gentrification wordt door de overheid gestuurd in aangewezen wijken en verschilt daarin van de oorspronkelijke vorm waarbij bewoners spontaan toetreden tot arbeiderswijken (Davidson and Lees, 2010). Het type gentrifiers verandert daarmee ook (Rose, 1984). Dit onderzoek probeert een beginnend begrip te krijgen van de belangrijkste woonwensen van de gentrifiers in state-led gentrification.

Om de hoofdvraag te beantwoorden, is deze in drie deelvragen opgedeeld met ieder een deelonderwerp; kenmerken, wensen en ervaringen (zie conceptueel model op bladzijde 73). Bij het beantwoorden van de hoofdvraag is specifiek gekeken naar het project Eiland 8 in de wijk Kanaleneiland, Utrecht. In dit project worden 400 sloopwoningen tijdelijk verhuurd aan studenten en kunstenaars tegen een gereduceerd tarief. Door middel van een kwalitatieve onderzoeksmethode is de nieuwe groep bewoners geïnterviewd en gevraagd welke motieven zij hadden om in de wijk te komen wonen en hoe zij het wonen nu ervaren. De resultaten uit deze onderzoekgegevens en de informatie uit het theoretisch kader over gentrification vormen samen de basis voor de beantwoording van de hoofdvraag in deze conclusie.

Deelvraag 1: Hoe kunnen de potentiële gentrifiers worden getypeerd, op basis van sociaal-demografische, sociaal-economische en huishoudenskenmerken?

In Kanaleneiland is een nieuwe bewonersgroep in de wijk komen wonen in de woningen van de oorspronkelijk bewoners, die vanwege sloopplannen de woningen moesten verlaten. Deze groep bestaat voornamelijk uit kunstenaars, studenten en net afgestudeerden. Zij zijn tussen de 18-38 jaar en bevinden zich allemaal nog in de pre-gezinsfase. De respondenten komen hoofdzakelijk uit

studentenhuizen en hadden wensen voor meer ruimte en privacy. Ze wilden allemaal een stapje verder maken op de ladder van de wooncarrière. Ze volgen allemaal een opleiding of werken, maar het merendeel beschikt over weinig economisch kapitaal, doordat ze aan het begin van hun arbeidscarrière staan. Het profiel van de persoonlijke kenmerken van deze groep komen daarmee overeen met de klassieke beschrijving van de pioniers door Ley (1996). Dit is natuurlijk niet toevallig omdat er ook een actieve werving was om dit type bewoners aan het project te binden.

Alle bewoners hebben een sterke band met Utrecht zowel op sociaal als economisch gebied. Dit is ook voor veel gentrifiers de reden dat zij geïnteresseerd waren om in de stad te blijven wonen en niet terug willen keren naar de suburbane gebieden (Caufield, 1994; Karsten, 2003; Ley, 1996). De meeste bewoners hebben gestudeerd in Utrecht en hebben hier hun sociale leven opgebouwd. Naast de sociale band werken alle bewoners ook in de regio Utrecht. Enkele bewoners komen oorspronkelijk uit andere studentensteden, maar door mogelijkheden op de arbeidsmarkt zijn ook zij in Utrecht komen wonen. Al eerder bleek uit de gentrification literatuur dat de aanwezigheid van werk in de stad voor velen een bepaalde factor is om in de stad te gaan wonen (Florida, 2002). De persoonlijke kenmerken van deze groep bewoners verschillen veel met die van de oorspronkelijke bewoners. Dit verschil bestaat vooral uit het feit dat de nieuwe bewoners bewust gekozen hebben voor een achterstandswijk en de oorspronkelijke bewoners niet. De wensen en motieven van de bewoners waarom zij naar een achterstandswijk verhuizen wordt in de volgende deelvraag uitgelegd.

Deelvraag 2: Welke motieven en voorkeuren hebben potentiële gentrifiers om te verhuizen naar een achterstandswijk?

De life-course positie blijkt een belangrijke rol te spelen bij de gentrifiers voor de keuzes die zij maken (Rérat, 2012; Smith, 2002). De persoonlijke kenmerken van individuen bepalen ook voor een groot deel de voorkeuren en wensen. In dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen de wensen met betrekking tot economische factoren en de omgevingsfactoren van zowel de woning als de wijk (Munt, 1987).

De meeste bewoners beschikken over weinig economisch kapitaal, dit beperkt hen in de woningkeuze. De wens van de Eiland 8 bewoners was dan ook om goedkope en beschikbare woonruimte te vinden in Utrecht. De respondenten waren op zoek naar een sociale huurwoning of anti-kraak woning. Ze wilden niet investeren in een koopwoning, omdat ze nog geen baanzekerheid hebben. Dit komt overeen met eerdere onderzoeken waaruit bleek dat eerste golf gentrifiers in gentrification gebieden over weinig kapitaal beschikten (Cameron en Coaffee, 2005). Naast een goedkope woonruimte wensten bewoners ook een grote woonruimte. De bewoners wensten naast een slaapkamer en woonkamer, ook een extra slaapkamer voor functioneel gebruik. Sommige waren bereid in ruil voor de ruimte de woning te delen met anderen om de kosten te drukken. Een vergelijkbare wens koesterden de pioniers uit de literatuur, waarbij bewoners woon en werk ruimte graag combineerden (Rérat, 2012; Zukin, 1982). Naast de aspecten van de woning, vonden de bewoners het voornamelijk belangrijk om te wonen nabij het centrum. Wonen in het centrum was daarbij, niet per sé noodzakelijk want ze zijn bereid te fietsen. Dit verschilt met de eerdere gentrification literatuur, waar werd verondersteld dat bewoners in/rond het stadscentrum willen wonen (Ley, 1996). De bereikbaarheid van de wijk naar kantoor of het opleidingsinstituut is ook van belang bij de keuze van deze gentrifiers, waardoor het centrum niet de voorkeur krijgt vanwege parkeerproblemen en opstoppingen. De gentrifiers wonen graag in de buurt van plaatsen die ze

dagelijks aan doen. Uit dit onderzoek blijkt ook dat ze heel mobiel zijn, hoewel dit in de literatuur vaak wordt onderschat (Hamnett en Whitelegg, 2007; Tallon en Bromley, 2004).

Deelvraag 3 Op welke manier kunnen potentiële gentrifiers worden aangetrokken naar een wijk en hoe kunnen deze potentiële gentrifiers worden gebonden aan de wijk?

Met de bovengenoemde wensenlijst gingen bewoners op zoek naar een geschikte woning, maar zij liepen tegen enkele problemen op. De zoektocht naar een grotere woning om een stap verder te maken in de wooncarrière, werd beperkt door het kleine aanbod van beschikbare en betaalbare woningen in Utrecht. De krappe woningmarkt heeft geleid tot lange wachtlijsten om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning. Voor de bewoners was het enige alternatief om tijdelijk te huren (zonder wachtlijst) of particulier te huren. Huren in de particuliere huursector bleek onmogelijk te verenigen met de wensen van de bewoners. In Kanaleneiland was woonruimte beschikbaar, waardoor de bewoners kozen om te gaan wonen in deze wijk. De wens voor een ruime woning met lage maandelijkse huur kon hier worden ingewilligd. De respondenten beschrijven dit als een unieke kans. Ook afgestudeerde studenten van buiten Utrecht zijn naar Utrecht gekomen, omdat zij in de Randstad meer mogelijkheden zagen voor werk. Zonder inschrijving op Woningnet, was er voor hen geen alternatief.

De druk op de woningmarkt in Utrecht is zo groot, dat bewoners met de wens voor een goedkope woning zich genoodzaakt voelden om in een achterstandswijk te gaan wonen. De bewoners zien de woning als een resultaat van hun huidige situatie. Ook Ley (1996) en Smith (1996) herkennen deze relatie, waarbij pioniers besluiten vanwege de wens voor beschikbare en goedkope woonruimte te gaan wonen in arbeiderswijken, waar de prijs van de woningen laag ligt. Hoewel ze graag aan de Oude Gracht binnen de Singels willen wonen, hebben de bewoners concessies gedaan op het gebied van de woonomgeving. Voor het onderzoeksgebied geldt dat de goedkope woningen die voorheen werden bezet door bewoners van voornamelijk allochtone afkomst, dus nu ook in trek zijn bij andere groepen bewoners, op het moment dat zij geen beperking kennen door een wachtlijst. Kortom, gentrifiers trekken naar de wijk vanwege de beschikbare en goedkope woonruimte.

In eerste instantie zijn voornamelijk studenten en kunstenaars naar de wijk getrokken, door het neerzetten van het project Eiland 8. Via mond tot mond reclame en informele kanalen zijn ook kennissen en vrienden in de wijk komen wonen. Dit heeft nu geresulteerd in de aanwezigheid van vele vriendengroepen wonend in de wijk. Er is ook een vriendengroep ontstaan in de wijk doordat bewoners deelnamen aan allerlei activiteiten in de wijk. De aanwezigheid van deze vriendengroepen in de buurt wordt gezien als unieke situatie door de bewoners. Voor velen is dit de doorslaggevende factor om ook in de wijk te gaan wonen en er te blijven wonen. De aanwezigheid van veel vriendengroepen heeft bijgedragen aan een positieve beeld van de wijk. De bewoners hebben verder nauwelijks een grote behoefte aan onderling buurtcontact, al draagt een begroeting wel bij aan het woongenot (Butler, 2007). Met name de behulpzaamheid en oplettendheid van de oorspronkelijke bewoners zorgt bij de bewoners voor een welkom en veilig gevoel. De wijk werd in eerste instantie door de verhalen vanuit de media niet als geschikte woonwijk gezien, maar nu nu ze er wonen blijkt het toch een plezierig plaats om te wonen. Dit heeft grotendeels te maken met de aanwezigheid van mensen met dezelfde interesses wat bijdraagt aan een gevoel van vertrouwdheid en sociale veiligheid (Permentier, 2008). Dit maakt dat reputatie van de wijk voor veel bewoners minder belangrijk is dan de daadwerkelijke ervaring. Voor het toekomstig functioneren van de wijk is

het positief dat de wijk een betere reputatie krijgt. Het spreekt voor zich dat een goede reputatie meer mensen zal bewegen om naar een wijk toe te verhuizen.

De wijk is daarnaast bekend komen te staan als creatieve broedplaats. Dit zorgt ervoor dat de creatieve klasse die in de stad aanwezig is ook, zich misschien meer aangetrokken voelt tot deze plek. In de wijk ontstaan ook steeds meer activiteiten, bedrijven en evenementen. Dit draagt eveneens bij aan een verandering in de identiteit van de wijk. Hiermee schudt Kanaleneiland haar negatieve reputatie van achterstandswijk met veel criminaliteit van zich af. Bovendien draagt het imago van een creatieve broedplaats in de stad bij aan het verdere inkaderen van Utrecht als Culturele Hoofdstad in 2018.

De komst van de nieuwe groep levert veel positieve ervaringen op, maar er kleven er ook nadelen aan. Door de komst van de nieuwe groep voelen sommige oorspronkelijke bewoners zich bedreigd op "hun territorium". Dit uit zich in vernielingen en uitschelden, door met name allochtone jongeren uit de buurt. De meeste bewoners hebben geen directe confrontaties in de persoonlijke sfeer gehad, alleen in de omgeving. Twee respondenten zijn bedreigd, maar ook zij geven aan niet te willen verhuizen. De aanwezigheid van vrienden in de buurt geeft ze het gevoel van veiligheid en ze zien de incidenten als iets eenmaligs. De aanwezigheid van criminaliteit beschouwen de bewoners niet als bedreiging om te wonen in de wijk. De sociale verbondenheid heeft daarmee een groot effect op het gevoel van veiligheid (Permentier, 2009). Steeds meer bewoners wonen in Eiland 8 prettig, wat nog meer bewoners naar de wijk kan trekken.

De bewoners vinden het wel aantrekkelijk om te wonen in een sociaal gemixte wijk. Ook Ley (1996) en Zukin (1982) ontdekten al eerder dat pioniers een positieve waardering geven aan gemixte wijken. Maar met de komst van de gentrifiers ontstaat ook een zoektocht naar nieuwe normen en waarden. Bewoners spreken over conflicten zoals geluidsoverlast en het gebruik van alcohol. De eerste bewoners van Eiland 8 paste zich aan de overwegend islamitische samenleving in de wijk, maar sommige bewoners hebben nu het idee dat ze in een studentdorp wonen in plaats van in een woonwijk. Dit fenomeen kan beschreven worden als studentification, waarbij de studenten de wijk overnemen (Smith, 1979). Hiermee raakt ook een deel van de authenticiteit van de wijk verloren.

Kritische reflectie op de stimulering van gentrification

De bewoners zijn positief over het wonen in de wijk en niemand spreekt over een wens om direct te verhuizen. Het aantrekken van een nieuwe groep bewoners in de wijk lijkt dus gelukt. Toch dienen er enkele kanttekeningen bij het stimuleren van gentrification gemaakt te worden. Allereerst is nog veel onbekend over de gevolgen die het aantrekken van een nieuwe groep hebben voor de oorspronkelijke bewoners. Bovendien blijkt uit de gentrification literatuur dat het gentrificationproces sociale, economische en fysieke gevolgen heeft op een wijk (Hamnett, 1984). In dit onderzoek speelt displacement van de oorspronkelijke bewoners een kleine rol, aangezien voornamelijk aandacht wordt besteed aan de nieuwe groep bewoners. Desalniettemin kan verwacht worden dat een (tijdelijke) verplaatsing van 100% van de oorspronkelijke bewoners in dit gebied een groot effect op de wijk zoals het verlies van contacten en voorzieningen. De gedwongen verhuizingen kunnen psychische schade aanrichten. De wijk Kanaleneiland heeft in de afgelopen jaren veel projecten gestart voor de huidige doelgroep, die nu allemaal lijken te verdwijnen. Instanties verliezen de hulpbehoevenden uit het oog. De problemen lijken te verschuiven naar

andere gebieden waar de oorspronkelijke bewoners neerstrijken (Bergeik, 2008). Uit dit onderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bewoners de gentrifiers welkom heten, maar zich soms ook bedreigd voelen door de verdwijning van de voorheen geldende normen en waarden. Bovendien blijkt uit dit onderzoek dat de bewoners voornamelijk contact hebben met vrienden of mensen met dezelfde interesses. Bridge (2003) beschreef dit als gentrifiers en non-gentrifiers, die leven in hun eigen *bubble*. De aanwezigheid van een sociale mix in de wijk, betekent dus niet automatisch sociale cohesie.

Uit onderzoek naar gentrification blijkt dat het stimuleren van gentrification in een achterstandswijk ook nadelig kan zijn voor de woningmarkt positie van de bewoners. Hoewel een klein deel van de bewoners kan doorstromen op de woningmarkt, betekent een gedwongen verhuizing voor de meeste bewoners dat zij verhuizen naar andere woningen aan de onderkant van de woningmarkt, bijvoorbeeld niet-aangepakte delen van de wijk of stad (Bergeik, 2008). Uit dit onderzoek blijkt bovendien dat de oorspronkelijke bewoners nu concurreren om dezelfde woningen met andere groepen, waar zij voorheen alleen in de positie waren om in aanmerking te komen voor een woning in Kanaleneiland. Aangezien ook de nieuwe bewoners interesse tonen in de woningen in de wijk. Zij maken hierdoor letterlijk en figuurlijk plaats voor de nieuwe groepen. Vervolgonderzoek over hoe de oorspronkelijke bewoners dit veranderingsproces ervaren kan van belang zijn om een totaal beeld te krijgen van de effecten van deze strategie. Verder zijn voor dit onderzoek alleen de bewoners geïnterviewd die in de wijk wonen. Er hebben ook al enkele "nieuwe" bewoners de wijk verlaten. De reden hiervan is niet onderzocht, maar kan in een eventueel vervolgonderzoek worden uitgezocht. In dit onderzoek is ontdekt welke groep bewust heeft besloten om in de wijk te gaan wonen. Maar het is ook interessant om te weten wie de wijk afwijst bij een verhuisbeslissing en waarom.

In dit onderzoek is gezocht naar het antwoord op de vraag welke woonvoorkeuren de nieuwe bewoners hebben die in Kanaleneiland zijn komen wonen. Bewoners waren op zoek naar een beschikbare, betaalbare en ruime woning en wilde graag wonen met vrienden en mensen met dezelfde interesses in de buurt. Dit is de reden waarom zij in staat zijn te wonen in de wijk Kanaleneiland. De studenten, net afgestudeerden, kunstenaars en andere zelfstandigen zijn zeer tevreden met het wonen in de wijk en zijn dan ook niet directe behoefte om te verhuizen. De gentrifiers zien de woonsituatie nu als tijdelijk, ze overwegen andere woonlocaties wellicht als ze van werk veranderen of kinderen krijgen. Dit komt overeen met de verhuisliteratuur van Clark en Dielemann (1996). De nieuwe bewoners zien deze woonsituatie als tijdelijke tussenstation op weg naar een volgende stap in de wooncarrière. Maar door de financiële situatie, de grote sociale verankering met de stad en vrienden de wijk en de minimale alternatieven op de woningmarkt kan verwacht worden dat de bewoners nog even blijven wonen op deze plek. Verwacht kan worden dat de wijk met de komst van de nieuwe groep dus tijdelijk stabiel blijft, met dezelfde bewoners.

De bewoners verwachten op dit moment eerder dat het project Eiland 8 stopt. Met de beëindiging van dit project bestaat de kans dat de bewoners elders gaan wonen. De uitdaging voor de toekomst is om te voorkomen dat de bewoners niet even snel weer verdwijnen als dat ze gekomen zijn. Om deze groep te behouden is het daarom misschien wel van belang om het project te verlengen. Het is geheel niet vanzelfsprekend dat de potentiële gentrifiers direct kiezen voor duurdere (koop)woningen in de wijk vanwege hun financiële situatie. Hiermee wordt voorkomen dat bewoners de wijk verlaten, omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden in de wijk, zoals ook gebeurde in de oorspronkelijke situatie in achterstandswijken, waardoor alleen kansarmen in de wijk

overbleven. Het toevoegen van een gevarieerd aanbod aan woningen in verschillende prijsklassen (huur en koop) kunnen voor gentrifiers in de toekomst wel een trigger zijn om hun wooncarrière verder op te bouwen in de wijk.

Tot slot, de vernieuwde reputatie van de wijk door de ogen van de bewoners draagt een steentje bij aan de aantrekkelijkheid van de wijk. Naast de ervaringen van de bewoners wijzen ook de cijfers uit dat de situatie van Kanaleneiland ten opzichte van 2007 is verbeterd. De visitatiecommissie vanuit het Rijk die de wijk in 2011 bezocht betreurd dat dit positieve beeld van de wijk voor buitenstaanders nog niet zichtbaar is. Het is de kunst om dit over te brengen naar een groter publiek (Rijksoverheid visitatie Utrecht, 2011).

De vorm van state-led gentrification door de gemeenten en corporaties, waarbij nieuwe bewoners groepen worden getrokken met tijdelijk wonen heeft bijgedragen aan het aantrekkelijk maken van Kanaleneiland als woonwijk. De belangrijkste factoren om dit te bereiken zijn de aanwezigheid van beschikbare en goedkope woningen samen met de aanwezigheid vrienden en mensen met dezelfde interesses in de wijk. Door deze twee factoren intact te houden in de wijk kan het doel dat bijvoorbeeld de corporatie Mitros voor ogen heeft worden bereikt.

“Over vijftien jaar ligt de Utrechtse wijk Kanaleneiland ingeklemd tussen de binnenstad en de nieuwe stadswijk Leidsche Rijn. Voor die tijd moet de wijk veranderen van een plek waar je je kinderen liever niet laat opgroeien, in een gebied waar het woonplezier even voor de hand liggend is als in Leidsche Rijn” (Mitros,....).

Zoals enkele bewoners van Eiland 8 hebben gezegd “Ik nodig u uit”.

10. Discussie

Nu de onderzoeksvraag beantwoord is, is het mogelijk om kritisch terug te kijken de resultaten en het onderzoeksproces. Deze reflectie is niet bedoeld om de uitkomsten van het onderzoek onderuit te halen, maar is bedoeld om de belangrijkste beperkingen te benoemen.

De eerste beperking heeft te maken met het definiëren van de vorm van gentrification in dit onderzoek. Het proces van gentrification wordt in deze wijk gestuurd met het project Eiland 8 door overheden en corporaties. Alhoewel dit in eerste instantie een state-led gentrification proces lijkt, wordt er gestreefd naar een spontane vorm van gentrification, zoals in de oorspronkelijke definitie van gentrification. De vorm van gentrification in dit onderzoeksgebied is dus niet zo zwart-wit. In eerste instantie werd gentrification top-down gestuurd, waarbij de betrokken partijen nu hopen op een bottom-up benadering opgepakt door de bewoners.

De tweede beperking heeft te maken met de onderzoeksgroep. De onderzoeksgroep was in eerste instantie moeilijk benaderbaar. Via de sneeuwbalmethode zijn bewoners uiteindelijk gevraagd of zij nog iemand konden aandragen voor een interview. Het gevaar bestaat hiermee dat er voornamelijk mensen uit vriendengroepen zijn geïnterviewd. Alhoewel rekening gehouden is met deze beperking is niet uit te sluiten, dat dit de resultaten heeft beïnvloed.

Een andere beperking met betrekking tot het onderzoek heeft te maken met de tijd die het onderzoek in beslag nam. De tijdspanne van het onderzoek was langer dan verwacht, waardoor sommige resultaten al misschien weer verouderd zijn. Geprobeerd is te werken met geactualiseerde gegevens. Doordat dit onderzoek gedaan is aan het begin van het project zou er nog verder onderzoek gedaan kunnen worden naar de het verloop van het project over enkele jaren.

Een vierde beperking heeft te maken met het onderzoeksgebied. Er is gekozen om alleen het project Eiland 8 te gebruiken als onderzoeksgebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn daarom alleen van toepassing op het project Eiland 8 en de bewoners die daar deel van uitmaken. Die uitkomsten zijn dan ook niet representatief voor de hele wijk Kanaleneiland.

Verder bestaan er verschillen tussen eerste bewoners en bewoners die later in de wijk zijn komen wonen. Hoewel dit verschil in de resultaten nauwelijks zichtbaar is, ervaren enkele bewoners wel grote verschillen. Ley (1996) ontdekte ook een verschil verschillende type toetreders tot een wijk en maakte een onderscheid tussen pioniers en followers. In dit onderzoek zijn de bewoners allemaal pioniers genoemd aangezien zij in een korte tijdspanne van (1.5 jaar) in de wijk zijn komen wonen.

Tot slot is het belangrijk om meer aandacht te besteden aan de sociale implicaties (bijvoorbeeld displacement) van plannen van overheden om gentrification te stimuleren (Slater, 2004). In dit onderzoek klinken misschien de positieve geluiden van de gentrifiers iets teveel door, waardoor de negatieve consequenties onderbelicht blijven. Dit onderzoek is bedoeld om de woonwensen van gentrifiers en niet ter stelling name over het debat of gentrification goed of slecht is.

De conclusie is dat de resultaten zoals die gepresenteerd zijn in dit onderzoek alleen gelden voor dit onderzoeksgebied en deze groep potentiële gentrifiers. Daarnaast dient in acht te worden genomen dat deze vorm van gentrification er een is van top-down gecombineerd met een bottom-up benadering, waardoor de uitkomsten van dit onderzoek soms verschilt van bestaand onderzoek over gentrification.

11. Figuren en tabellen

- Figuur voorkant: Woonwijk Kanaleneiland. Bron: Expodium
<http://www.expodium.nl/index.php?/locaties/locatiekanaleneiland;>
- Figuur 1: Dunckerstraße 12, Prenzlauerberg, Berlin. Bron:
<http://www.flickr.com/photos/soffen/83849042/>
- Figuur 2: Bedford street, Williamsburg, New York. Bron:
○ <http://www.urban75.org/photos/newyork/williamsburg-photos-more.html>
- Figuur 3: London Docklands, London. Bron:
<http://www.urban75.org/photos/london/lon009.html>
- Figuur 1.1: Overzicht van de hoofdstukindeling. Bron: auteur
- Figuur 2.1: Overzicht van de verschillende vormen van gentrification. Bron: auteur
- Tabel 2.2: Voor- en tegenargumenten state-led gentrification als vorm van gentrification
Bron: auteur
- Figuur 2.3: Schematische ontwikkeling van de rent-gap. Bron: Smith, 1996
- Tabel 2.4: Schematische overzicht van de oorzaken van gentrification. Bron: Smith, 1996
- Figuur 2.5 Protest tegen displacement Brooklyn's 5th Avenue. Bron: Slater, 2006
- Figuur 2.6: Schematisch overzicht van de voor en nadelen van gentrification. Bron: Atkinson, 2002b; Atkinson & Bridge, 2005
- Tabel 2.7: Woonfactoren van gentrifiers, verdeeld in economische- en omgevingsfactoren
Bron: Munt, 1987
- Figuur 2.8: Buurtcontact in Williamsburg, New York. Bron: Urban75
- Figuur 2.9: Trendy restaurant LOKAL, in Greenpoint, New York. Bron: auteur
- Figuur 2.10: Schematische weergave van de belangrijkste economische factoren en de omgevingsfactoren. Bron: Munt, 1987 en bewerking van auteur
- Figuur 2.11: Levensloopbenadering met vier carrières. Bron: Clark en Dieleman, 1996
- Figuur 3.1: De domtoren van Utrecht.
Bron: <http://www.flickr.com/photos/lambertwm/5001525700>
- Figuur 3.2: de Oude gracht Bron: <http://www.flickr.com/photos/andrejansen/7187404198/>
- Figuur 3.3: Bloemenkraam Bron: <http://www.flickr.com/photos/dearharry/440712782/>
- Figuur 3.4: huisbel van studentenhuis Bron: www.studenten.net

- Figuur 3.5: Academie gebouw Bron: <http://www.flickr.com/photos/stewie1980/4792439111>
- Figuur 3.6: Het ruimtelijk ontwerp van Kanaleneiland bedacht door stedenbouwkundige C.M. van der Stad in 1958. Bron:http://www.hetutrechtsarchief.nl/collectie/beeldmateriaal/fotografische_documenten/1960-1970/84788
- Tabel 3.7:Woningbezit in Kanaleneiland en Utrecht Bron: Gemeente Utrecht, 2011 www.wistudata.nl
- Figuur 3.8: Linkerzijde nieuwbouw in Kanaleneiland, rechterzijde gepland gebied voor sloop. Bron: <http://www.expodium.nl/index.php?/locaties/locatiekanaleneiland>
- Tabel 3.9: Verdeling van de gebruikruimtes in prijs en m2 Bron: Eiland 8, 2011
- Figuur 3.10: Visuele afbeelding van Eiland 8 als creatieve broedplaats. Bron: Eiland 8, 2011
- Figuur 3.11 Plattegrond van het projectgebied eiland 8. Bron: Google maps, 2012 (met bewerking van de auteur)
- Figuur 3.12: Prinsclausbrug. Bron: auteur;
- Figuur 3.13: Gevelkunst. Bron: auteur;
- Figuur 3.14: Hier woon ik afbeelding op voorruit van woning. Bron: auteur;
- Figuur 3.15: Achteraanzicht woningen. Bron: auteur;
- Figuur 3.16: Beschilderd energiehuisje. Bron: auteur;
- Figuur 3.17: Promotieborden voor nieuwbouwprojecten Bron: auteur;
- Figuur 3.18: Marschalllaan met rode vlaggetjes. Bron: auteur;
- Tabel 6.1: Wooncarrière van de bewoners van Eiland 8. Bron: Eigen onderzoek
- Figuur 6.2: Utrecht een typische studentenstad
- Figuur 7.1: Schematische weergave van de belangrijkste economische factoren en de omgevingsfactoren
- Figuur 8.1: Schematische weergave van de belangrijkste economische factoren en de omgevingsfactoren
- Figuur 8.2: Veel afval op straat. Bron: auteur;
- Figuur 8.3: De piramide van Maslov. Bron: Eiland 8, 2011
- Figuur 8.4: Fietsen in de wijk, duidt op toename van studenten. Bron: auteur;
- Figuur 8.5: Reacties op inbraak via facebook. Bron; Eiland 8, 2011b

12. Literatuurlijst

Aalbers, M., E. van Beckhoven, R. van Kempen, S. Musterd, W. Ostendorf (2003), *Large Housing Estates in the Netherlands: Overview of Developments and Problems in Amsterdam and Utrecht*. RESTATE report 2e, Utrecht University, Utrecht.

Annoni, P. en K. Kozovska (2010), *EU Regional Competitiveness Index 2010*. Luxemburg: Publications Office of the European Union.

Atkinson, R. (2000a), Measuring gentrification and displacement in greater London. *Urban Studies*, 37(1), pp. 149–156.

Atkinson, R. (2000b), The hidden costs of gentrification: Displacement in central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, p 302–326.

Atkinson, R. (2002a), Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda [online]. ESRC centre for neighbourhood research [online]. [Geciteerd op 25-07-2012]. Beschikbaar op: <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/cnr5pap.doc>

Atkinson, R. (2002b), Gentrifying the city- boosting or busting poor neighborhoods?, *Urban Environment Today* 150, 27 juni 2002, p8 [online]. [Geciteerd op 16-07-2012]. Beschikbaar op: <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk/research/research.html> >

Atkinson, R. (2006), Padding the bunker: Strategies of middle-class disaffiliation and colonisation in the city. *Urban Studies*. 43, 4, pp. 819-832.

Atkinson, R. en G. Bridge (eds.) (2005), *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism*. Routledge, London.

Atkinson, R., en K. Kintrea (2000), Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts. *Policy and Politics*, 28, pp. 93–108.

Baarda, D.B., and M. de Goede (2006), *Basisboek methoden en technieken: handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.

Badcock, B. (2001), Thirty years on: gentrification and class changeover in Adelaide's inner suburbs, 1966–96. *Urban Studies* 38, pp. 1559–72.

Bailey, C., S. Miles en P. Stark (2004), Culture-led urban regeneration and the revitalisation of identities in Newcastle, Gateshead and the North East of England. *International Journal of Cultural Policy*, Vol. 10, Nr. 10, pp. 47-65.

Bailey, N., en D. Robertson (1997), Housing renewal, urban policy and gentrification. *Urban Studies*, 34(4), pp. 561–569.

Beauregard, R.A. (1986), The chaos and complexity of gentrification. In: Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp 35-55.

- Beckhoven, E. van en R. van Kempen (2003), Social effects of urban restructuring: a case study in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 18 (6), 853-875.
- Bell, W. (1968), The city, the suburb and a theory of social choice. In: S. Greer et al. (eds), *The new urbanization*. New York: St. Martin's Press, p 132-168.
- Bergeijk, E. van, A. Kokx, G. Bolt & R. van Kempen (2008), Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners. Delft: Eburon Uitgeverij B.V.
- Berry, B. (1985), Islands of renewal in seas of decay, in P. Peterson (ed) *The New Urban Reality*. Washington DC: The Brookings Institution.
- Boddy, M. (2007), Designer neighbourhoods: new-build residential development in non metropolitan UK cities – the case of Bristol. *Environment and Planning A* 39, pp. 86–105.
- Bolt, G. (2001), *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief* [Housing careers of Turks and Moroccans in spatial perspective]. Utrecht: Universiteit Utrecht (doctoral dissertation).
- Bolt, G. en R. van Kempen (2003), Escaping poverty neighbourhoods in the Netherlands. *Housing, theory and society*, 20(4), pp. 209-222.
- Bolt, G. en R. van Kempen (2008), *De mantra van de mix*. Utrecht: FORUM.
- Bolt G., R. van Kempen, M. van Ham (2008), Minority ethnic groups in the Dutch housing market: spatial segregation, relocation dynamics and housing policy. *Urban Studies* 45(7), pp. 1359- 1384.
- Bolt G., en M. Torrance (2005), *Stedelijke herstructurering en sociale cohesie*. Den Haag-Utrecht: Nethur, 2005
- Bondi, L. (1991), Gender divisions and gentrification: A critique. *Transactions of the Institute of British Geographers* 16, pp. 290-298.
- Bontje, M. en J. Latten, (2005). Selectieve migratie in grote steden. *Rooilijn*, 38, 1, pp. 17-22.
- Bourdieu, P. (1984), *Distinction: a social critique of the judgment of taste*. London: Routledge
- Bourdin, A. (2008), Gentrification : un “concept” à déconstruire. *Espaces et Sociétés*, 132-133, pp. 23-37.
- 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
- Bridge, G. (2001a), Estate agents as interpreters of economic and cultural capital: the gentrification premium in the Sydney housing market. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25, pp. 87–101.

- Bridge, G. (2001b), Bourdieu, rational action and the time–space strategy of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, NS, 26, pp. 205–216.
- Bridge, G. (2003), Time-space trajectories in provincial gentrification *Urban Studies Special Issue: The Gentry in the City* 40: 12, pp. 2545-2556
- Bridge, G. (2007), A global gentrifier class? *Environment and Planning A*, 39, 32–46.
- Bridge, G. en Dowling, R. (2001), Micro geographies of retailing and gentrification. *Australian geographer*, 32, pp. 93-107
- Bromley, R., A. Tallon en C. Thomas (2005), City-centre regeneration through residential development: contributing to sustainability. *Urban Studies* 42.13, pp. 2407–29
- Brown, L.A. en E. Moore (1970), The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. *Geografiska Annaler* 52. Ser. B, pp1-13.
- Bryman, A. (2008), *Social research methods*. Third Edition. New York: Oxford University Press.
- Butler, T. (1997), *Gentrification and the Middle Classes*. Ashgate: Aldershot.
- Butler, T. (2003), Living in a bubble: Gentrification and its ‘Others’ in North London. *Urban Studies*, 40(12), pp. 2469–2486.
- Butler, T. (2007), For gentrification?. *Environment and Planning A* 39(1), pp. 162 – 181.
- Butler, T. and Hamnett, C. (1994), Gentrification, class and gender: some comments on Warde's gentrification as consumption. *Environment and Planning D, Society and Space* 12, pp477-493.
- Butler, T. en G. Robson (2001), Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three south London neighbourhoods. *Urban Studies* 38 (12), pp2145-2162.
- Butler, T. en G. Robson (2003), Negotiating their way in: The middle classes, gentrification and the deployment of capital in a globalising metropolis. *Urban Studies*, 40(9), pp. 1791–1809.
- Cameron S. (2003), Gentrification, housing re-differentiation and urban regeneration: ‘Going for Growth’ in Newcastle upon Tyne. *Urban Studies* 40, pp. 2367–2382.
- Cameron, S. and J. Coaffee (2005), Art, Gentrification and Regeneration From Artist as Pioneer to Public Arts. *European Journal of Housing Policy* Vol. 5, No. 1, pp. 39–58
- Castells, M. (1983), Cultural identity, sexual liberation and urban structure: the gay community in San Francisco". In M. Castells, *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements* (Edward Arnold, London) pp. 138–170.
- Caulfield, J. (1989), Gentrification and desire. *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 26 (4) pp 617-632.
- Clark, W.A.V. and F. Dieleman (1996), *Households and housing: choice and outcomes in the housing market*. New Brunswick, New Jersey: Center for Urban Policy Research.

Clay, P.L. (1979), *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Lexington: Lexington Books.

Davidson, M. (2007), *Gentrification as global habitat: a process of class formation or corporate creation?* *Transactions of the Institute of British Geographers*, 32(4), pp.490-506

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

Davidson, M. en L. Lees (2010), *New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies*. In: *Population, Space and Place Special Issue: New Forms of Gentrification*, Volume 16, Issue 5, pp. 395–411.

Droogleever Fortuijn, J. en L. Karsten (1989), *Daily activity patterns of working parents in the Netherlands*. *Area*, 21, pp. 365-376.

Doucet, B. (2009), *Living through gentrification: subjective experiences of local, non-gentrifying residents in Leith, Edinburgh*. *Journal of Housing and the Built Environment*. 24, pp. 299-315.

Doucet, B (2010), *Rich cities with poor people: waterfront regeneration in the Netherlands and Scotland*. [Published PhD Thesis] Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap.

Doucet, B. (2012 – forthcoming), *Variations of the entrepreneurial city: Goals, roles and visions in Rotterdam's Kop van Zuid and Glasgow Harbour megaprojects*. *International Journal of Urban and Regional Research*.

Doucet, B., R. van Kempen, R and van J. Weesep (2011), *Resident perceptions of flagship waterfront regeneration: the case of the Kop van Zuid in Rotterdam*. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*.102(2), pp. 125-145.

Doucet, B., R. van Kempen and J. van Weesep (2011). *We're a rich city with poor people: municipal strategies of new-build gentrification in Rotterdam and Glasgow*. *Environment and Planning A* 43(6), pp. 1438 – 1454.

Duke-Williams, O. (2009), *The geographies of student migration in the UK*. *Environment and Planning A* 41, pp. 1826-1848.

Eiland 8 (2011), *0-meting Eiland 8*. Stichting Vrede van Utrecht, december, 2010.

Eiland 8 (2011b), *Facebook reacties op inbraak*. [online]. [Geciteerd op 02-03-2012]. Beschikbaar op: <<http://www.expodium.nl/index.php?/locaties/locatiekanaleneiland/>>.

Erkel, F. van (1991), *Residential differentiation and urban policy*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 6(4), p.323-346 .

Expodium (2011), *Locatie:Kanaleneiland* [online]. [Geciteerd op 12-5-2011]. Beschikbaar op: <<http://www.expodium.nl/index.php?/locaties/locatiekanaleneiland/>>.

- Feijten, P. en P. Visser (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand. *Bevolkingstrends* 53(2), pp. 75–81.
- Fielding, A.J. (1992), Migration and social mobility: South East England as an escalator region. *Regional Studies*, Volume 26, Issue 1, pp.1-15.
- Florida, R. (2002), *The rise of the creative class*. New York: The Perseus Books Group
- Florida, R. en G. Gates (2005), *Technology and Tolerance Cities and the creative class*. New York: Routledge
- Forrest, R. and A. Kearns (2001), Social cohesion, social capital and the neighborhood. *Urban Studies*, 38(12), p.2125-2143
- Freeman, L. (2006), *There goes the 'hood: views of gentrification from the ground up*. Philadelphia: Temple University Press.
- Freeman, L., en F. Braconi (2004), Gentrification and displacement. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), pp. 39–52.
- Gale, D. E. (1979), Middle class resettlement in older urban neighborhoods: The evidence and the implications. *Journal of the American Planning Association* 45, pp. 293-204.
- Ganzeboom, H. (1988), *Cahier 60: Leefstijlen in Nederland een verkennende studie*. Den Haag, SCP
- Gemeente Rotterdam (2007). *Stadsvisie Rotterdam 2030* [online]. [Geciteerd op 08-07-2012]. Beschikbaar op: <<http://www.rotterdam.nl/stadsvisie>>.
- Gemeente Utrecht (1968), *In kort bestek, 10 jaar Kanaleneiland*. Bureau voorlichting der gemeente Utrecht. November 1986.
- Gemeente Utrecht (2007), *Kanaleneiland Leert! Wijkactieplan Kanaleneiland* [online]. [Geciteerd op 13-06-2012]. Beschikbaar op: <www.rijksoverheid.nl/.../wijkactieplan/waputrechtkanaleneiland.pdf>.
- Gemeente Utrecht (2012), *Woonmonitor Utrecht 2012* [online]. [Geciteerd op 25-07-2012]. Beschikbaar op: <<http://www.utrecht.nl/images/BCD/Bestuursinformatie/publicaties/2012/UM2012wonen.pdf>>.
- Giddens, A. (1991), *Modernity and Self-Identity. Self and Society in the Late Modern Age*. Cambridge: Polity.
- Glass, R. (1964), Introduction: Aspects of change. In Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of change*. London, MacGibbon and Kee.
- Griffiths, J.M. (1996), Gentrification: Perspectives on the return to the central city. *Journal of Planning Literature*, 11(2), pp. 214–256.
- Hackworth, J. (2002), Post recession gentrification in New York City. *Urban Affairs Review* 37, pp 815–843.

Hackworth, J. and N. Smith (2001), The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), pp.464-477 .

Hägerstrand, T. (1970), What about people in regional science? *Papers of the regional science. Association*, 24, pp. 7-21.

Ham, M. van (forthcoming). Housing behavior, in *Handbook of Housing Studies* Eds W Clark, K Gibb. London, Sage, Chapter 4.

Ham, M. van en P. Feijten (2008), Who wants to leave the neighbourhood? The effect of being different from the neighbourhood population on wishes to move. *Environment and Planning A*, 40, pp. 1151-1170.

Hamnett, C. (1984), Gentrification and residential location theory: a review and assessment. In D. Herbert and R.J. Johnston (eds) *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*. New York, Wiley and Sons, pp.282-319.

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

Hamnett, C., (2003b), *Unequal City: London in the Global Arena*. London, Routledge

Hamnett, C. (1991), The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, 16, pp. 173-189.

Hamnett, C. (1992), Gentrifiers or lemmings? A response to Neil Smith. *Transactions of the Institute of British Geographers* 17 (1) pp. 116-119.

Hamnett C. en D. Whitelegg (2007), Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use. *Environment and Planning A*, 39(1), pp 106 – 124.

Hamnett, C. and P. Williams (1980), Social change in London: a study of gentrification. *Urban Affairs Quarterly*, 15 (4), pp 469-487.

Harvey, D. (1989), From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Serie B. Human Geography*. Vol. 71, No 1, pp. 3-17. Blackwell Publishing.

Heebels, B. & Aalst, I. van (2010), Creative clusters in Berlin; entrepreneurship and the quality of place in Prenzlauerberg and Kreuzberg. *Geografiska annaler. Series B, human geography*, 92(4), pp 347-363.

Hoogvliet, A. (1992), *Wijken in beweging. Bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg 20e eeuwse woongebieden*. Utrecht: Stedelijke Netwerken.

Huff, O. en W. Clark (1978), Cumulative Stress and Cumulative Inertia: A Behavioral Model of the Decision to Move. *Environment and Planning A*, 10, pp. 1101-19.

Jager, M. (1986), Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In *Gentrification of the City*, ed. N. Smith and P. Williams. London: Unwin Hyman, pp. 78–91.

Karsten, L. (2003), Family gentrifiers: challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children. *Urban Studies* 40, pp. 2573–85.

Karsten, L. en R. van Kempen (2001), Middenklassegezinnen in herstructureringswijken. *Beleid en Maatschappij*, vol. 28, nr. 1, pp. 18-29.

Karsten, L., A. Reijndorp, J. Zwaard, (2006), *Stadsmensen: levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen*. Apeldoorn-Antwerpen: Het Spinhuis.

Karsten, L. (2007), Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families preference for an urban residential location. *Housing Studies*, Volume 22, Issue 1, pp.83-98.

Kei (2012). Utrecht Kanaleneiland [online].

[Geciteerd op 23-04-2011]. Beschikbaar op: <<http://www.kei-centrum.nl/pages/27618/Utrecht-Kanaleneiland.html>>.

Kempen, R. van en H. Priemus (1999), Undivided Cities in the Netherlands: Present situation and Political Rhetoric. *Housing Studies*, 44, 5, pp. 641-657.

Kempen, R. van en J. van Weesep (1994), Gentrification and the urban poor: restructuring and housing policy in Utrecht. *Urban Studies* 31 (7) pp1043-1056.

Kleinhans R. (2005), *Sociale implicaties van herstructureing*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB, TU delft.

Kleinhans, R., Priemus en Engbersen (2007) Understanding social capital and recently restructured urban neighborhoods: two cases in Rotterdam. *Urban Studies*, 44 (5/6), pp 1069-1091.

Laska, S. en D. Spain (1980), *Back to the City: issues in neighbourhood renovation*. New York, Pergamon Press.

Lees, L. (1996), In the pursuit of difference: Representations of gentrification. *Environment and Planning A* 30, 12, pp. 2257-2260.

Lees, L. (2000), A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, vol. 24, pp. 389–408.

Lees, L., T. Slater en E. Wyly (2008), *Gentrification*. New York: Routledge.

Ley, D. (1980), Liberal ideology and the post-industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), pp. 238–258.

Ley, D. (1986), Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), pp.521-535

Ley, D. (1996), *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford, Oxford University Press.

- Ley, D. (2003), Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40(12), pp.2527-2544.
- Marlet, G., J. Poort en C. Van Woerkens (2011), *De schat van de stad*. Utrecht: Atlas voor gemeente
- Mills, C. (1988), Life of the upslope: the postmodern landscape of gentrification. *Environment and Planning D, Society and Space* 6, pp. 169-189.
- Mitros (2011), Mitros pakt aan. [online]. [Geciteerd op 20-05-2011]. Beschikbaar op: <<http://www.mitros.nl/smartsite.shtml?id=51971&pid=249>>.
- Moore, R. (2009), Gentrification in Cambridge [online]. [Geciteerd op 15-08-2011]. Beschikbaar op: <<http://www.cambridgegentrification.com/>>.
- Mulder, C.H. en P. Hooimeijer (1999), Residential relocations in the life course. In: L.J.G. van Wissen & P.A. Dykstra, *Population issues: an interdisciplinary focus*. New York/Dordrecht: Kluwer Academic/Plenum Publishers.
- Musterd, S., H. Priemus en R. van Kempen (1999), Towards undivided cities: the potential of economic revitalisation and housing redifferentiation. *Housing Studies* 14, pp. 573–584.
- Munro, M, I. Turok, en M. Livingston (2009). *Students in Cities: A Preliminary Analysis of their Patterns and Affects*. *Environment and Planning A*, 41, pp. 1805-1825.
- Munt, I. (1987), Economic restructuring, culture, and gentrification: a case study in Battersea, London. *Environment and Planning A* 19 pp.1175-1197.
- Newman, K. en E. Wyly, K. Elvin (2006), The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. *Urban Studies* 43(1), pp. 23-57.
- Permentier, M., M. Van Ham and G. Bolt (2008), Same neighborhood... different views? A confrontation of internal and external neighborhood reputations. *Housing Studies*, 35, pp.833-855.
- Permentier, M., M. van Ham en G. Bolt (2009), Neighborhood reputation and the intention to leave the neighborhood. *Environment and Planning A*, 41(9), pp.2162-2180.
- Priemus, H. (1969), *Wonen, creativiteit en aanpassing*. Den Haag, Mouton.
- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad, Volkshuisvesting in theorie en praktijk*. Delft, Delftse Universitaire Pers.
- Podmore, J. (1998), (Re)Reading the 'loft living' habitus in Montreal's inner city. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 22, pp.283-302.
- Popp, H. (1976), The residential location process. Some theoretical and empirical considerations. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* , 67, pp. 300-305.
- Projectbureau Utrecht Culturele Hoofdstad 2018 (2012), *The pitch Utrecht* [online]. [Geciteerd op 08-07-2012]. Beschikbaar op: <<http://www.utrecht2018.eu>>.

Putnam, R.D. (1995) Tuning in, tuning out: the strange disappearance of social capital in America. *Political Science and Politics*, 28, 4, pp. 664-683.

Rérat P. (2012), Gentrifiers and their choice of housing: characteristics of the households living in new development in Swiss cities. *Environment and Planning A*, volume 44, pp. 221-236

Rex, J. and R. Moore (1967), *Race, community and conflict: a study of Sparkbrook*. Oxford, Oxford University Press.

Rijksoverheid Visitatie Utrecht (2011), Eindrapportage Visitatie Utrecht [online]. [Geciteerd op 23-03-2012]. Beschikbaar op:
<<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/aandachtswijken/documenten-en-publicaties/rapporten/2011/01/07/eindrapportage-visitatie-utrecht.html>>.

Robson, B.T. (1975), *Urban Social Areas*. London, Oxford University Press.

Robson, G. en T. Butler (2001), Coming to terms with London: middle-class communities in a global city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(1), pp.70-86

Rose, D. (1984), Rethinking Gentrification : Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D*, vol. 1, pp. 47-74.

Rossi, P. (1955), *Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, IL, Free Press.

Sassen, S. (1991), *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, Princeton University Press.

Schaffer R, en N. Smith (1986), The gentrification of Harlem? *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 76, No. 3, pp. 347-365.

Semyonov, M., en S. Kraus (1982). Gender, ethnicity, and earnings inequality: the Israeli experience. *International Journal of Comparative Sociology*, vol. 24, nr. 3-4, pp. 258-272.

SEV (2005) Gentrifunctuur in Spangen. *Het experiment*, Jaargang 21, nr 1, pp. 4.

Short, J.R. (1978), Residential mobility. *Progress in Human Geography*, 2, pp. 419-477.

Slater, T. (2004), Municipally-managed gentrification in South Parkdale, Toronto. *The Canadian Geographer* 48, pp. 303-325. [online]. [Geciteerd op 25-07-2011]. Beschikbaar op:
<<http://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/TCGpaper.pdf>>.

Slater, T.(2005), Presentation : Gentrification and the Displacement Question [online]. [Geciteerd op 25-07-2011].

Beschikbaar op: <http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/SLATER-Tom_Displacement_Jun.pdf>.

Slater, T. (2006), The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), pp.737-757.

Slater, T., W. Curran en L. Lees (2004), Gentrification research: new directions and critical scholarship. Guest editorial. *Environment and Planning A* 36.7, pp. 1141–50.

Smid, I. en H. Priemus (1994), *Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad*. Onderzoeksinstituut OTB

Smith, N. (1979), Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association* 45, pp. 538-548.

Smith, N. (1987a), Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream. *Environment and Planning D: Society and Space* 5 pp. 151-172.

Smith, N. (1987b), Gentrification and the rent-gap. *Annals of the Association of American Geographers* 77 (3) pp. 462-465.

Smith, N. (1992), Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification?. *Transactions of the Institute of British Geographers* 17 (1) pp. 110-115.

Smith, N. (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londen-New York, Routledge.

Smith, N. (2002), New globalism, new urbanism: Gentrification as a global urban strategy. *Antipode*, 34(3), pp. 427–450.

Smith N. en T. Butler (2007), Guest Editorial [online]. *Environment and Planning A* 2007, volume 39, pp. 2-9. [Geciteerd op 15-03-2011]. Beschikbaar op: <<http://www.envplan.com/epa/editorials/a39322.pdf> >.

Smith, N. en J. DeFilippis (1999), The reassertion of economics: 1990s gentrification in the Lower East Side. *International Journal of Urban and Regional Research* 23, pp. 638-653.

Smith, H. en W. Graves. (2005), Gentrification as a Corporate Growth Strategy: The Strange Case of Charlotte, North Carolina and the Bank of America. *Journal of Urban Affairs* 27, pp. 403-418.

Smith, D. en L. Holt (2007), Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A* 39.

Smith, N. en P. Williams (1986), *Gentrification of the city*. Boston: Allen and Unwin.

STIPO (2010), *Utrecht stad van kennis en cultuur. Bestemming Utrecht* [online]. [Geciteerd op 23-07-2011]. Beschikbaar op: < http://www.stipo.nl/Bestemming_utrecht>.

Studentenwoonmonitor (2011). *Rapport Studenten WoonMonitor Utrecht 2011, Een onderzoek naar het profiel en de woonwensen van studenten in Utrecht* [online]. Labyrinth Onderzoek & Advies. [Geciteerd op 23-07-2011]. Beschikbaar op:

<<http://www.utrecht.nl/images/DSO/DSOwonen/pdf/StudentenWoonMonitor%20Utrecht%202011%20def.%2006.2011.pdf>>.

Tallon, A. en R. Bromley (2004), Exploring the attractions of city centre living: Evidence and policy implications in British cities. *Geoforum*, vol. 35, pp. 771–787.

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

Vigdor, J. (2002), Does gentrification harm the poor? *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, 13, pp. 3-173.

VROM (1997), *Nota Stedelijke Vernieuwing (Policy Memorandum Urban Renewal)*. Den Haag: Ministerie van VROM.

VROM (2000), *Nota Mensen, Wensen, Wonen. Wonen in de 21^{ste} eeuw (What People Want, Where People Live)*. Den Haag: Ministerie van VROM.

VROM (2004), *Leefbaarheid van wijken (Liveability of Neighbourhoods)*. Den Haag: Ministerie van

VROM (2007), *Actieplan Krachtwijken: van aandachtswijk naar krachtwijk*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Wacquant, L. (1993), On the tracks of symbolic power prefatory notes to bourdieu's state nobility. *Culture and Society*, vol, 10, pp. 1-18.

Warde , A. (1991), Gentrification as consumption: issues of class and gender. *Environment and Planning D*, 9, pp 223-232

Webber, R. (2007), The metropolitan habitus: its manifestations, locations, and consumption profiles. *Environment and Planning A* 39, pp 182-207.

Weesep, J. van (1994), Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography* 18, pp. 74–83.

Weesep, J. van en S. Musterd (1991), *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Utrecht, Stedelijke Netwerken.

Wolpert, J. (1965), Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers in regional science*, 15, 1, pp. 159-169.

Wilson, D. (1993), Everyday life, spatiality and inner-city disinvestment in a US City. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 17, pp. 578-594.

Wist u data (2011). *Kerncijfers per gemeente en wijk: Kanaleneiland* [online]. [geciteerd op 20-8-2011]. Beschikbaar op: <<http://utrecht.buurtmonitor.nl/>>.

Wyly, E. and Hammel, D. (1999) "Islands of Decay in Seas of Renewal: urban policy and the resurgence of gentrification", *Housing Policy Debate*, Vol. 10, pp711-771.

Zukin, S. (1982), *Loft living: culture and capital in urban change*. Baltimore: Johns Hopkins.

Zukin, S. (1987), Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, pp. 129-147.

Zukin, S. en E. Kosta, (2004), Bourdieu Off-Broadway: Managing Distinction on a Shopping Block in the East Village. *City & Community*, Volume 3, Issue 2, pp. 101–114.

Bijlage 1: Gegevens over de respondenten

Nr.	Geslacht	Leeftijd	Huishoudens-samenstelling	Wonen /Werken in de wijk	Wooncarriere	Opleiding	Contract	Beroep
1	vrouw	23	samenwonend met	wonen	studentenhuis	Universiteit	loondienst	editor
2	man	24	wonend met vrienden	wonen/ werken	anti-kraak	HBO (niet	zzp'er	Fotograaf/grafisch
3	man	29	alleenstaand	wonen	studentenhuis	HBO	loondienst	Creatief therapeut
4	vrouw	22	wonend met vrienden	wonen	ouderlijkhuus	Kunstacademie	student	Kunstacademie
5	man	30	alleenstaand	wonen	koopwoning	Kunstacademie	zzp'er	interm marketing
6	vrouw	27	wonend met vrienden	wonen/ werken	studentenhuis	Kunstacademie	zzp'er	illustrator en docent
7	man	27	samenwonend	wonen	studentenhuis	Universiteit	student	student
8	vrouw	23	samenwonend	wonen	studentenhuis	Universiteit	student	student
9	man	25	wonend met vrienden	wonen/werken	anti-kraak	Universiteit	zzp'er	grafisch vormgever
10	man	27	alleenstaand	wonen/werken	studentenhuis	Kunstacademie	zzp'er	grafisch
11	man	30	samenwonend	werken	koopwoning	Kunstacademie	organisatie	director
12	man	31	alleenstaand	wonen	studentenhuis	Universiteit	loondienst	regiomanager
13	vrouw	24	samenwonend	werken	Studentenhuis	Kunstacademie	zzp'er	beeldend kunstenaar
14	vrouw	24	wonend met vrienden	werken	studentenhuis	Kunstacademie	zzp'er	beeldend kunstenaar
15	vrouw	25	samenwonend	wonen	studentenhuis	Universiteit	loondienst	beleidsmedewerker
16	man	27	samenwonend	wonen	studentenhuis	Universiteit	loondienst	beleidsmedewerker
17	man	22	wonend met vrienden	wonen	anti-kraak	Kunstacademie	student	Kunstacademie
18	man	23	alleenstaand	wonen	anti-kraak	HBO	loondienst	theaterdocent/onderh
19	vrouw	19	wonend met vrienden	wonen	ouderlijkhuus	Kunstacademie	student	Kunstacademie
20	vrouw	19	wonend met vrienden	wonen	ouderlijkhuus	Kunstacademie	student	Kunstacademie

Bijlage 2. Topic lijst interviewvragen

Introductie:

Dit interview is opgedeeld in 4 thema's. Ik wil beginnen met een paar vragen over wat voor u belangrijk is in een woning en in een wijk. Vervolgens zou ik graag willen weten waarom u in Utrecht/Kanaleneiland/Eiland 8 bent komen wonen? Vervolgens zal ik nog enkele vragen stellen over het beeld van de wijk dat u had voordat u in de wijk kwam wonen en nu. Afsluitend zal ik nog enkele vragen stellen over uw ervaringen van het wonen in de wijk.

1. Wat is belangrijk in een woning/wijk?

A. Kunt u omschrijven wat u belangrijk vindt aan een woning? Waar moet uw woning op dit moment aan voldoen.

Doorvragen met open vragen: wat precies, waarom, hoe bedoel je dat?

- ruimte
- prijs (m2)
- indeling/onderhoudsstaat
- uitzicht/architectuur

Waarom?

B. Kunt u omschrijven wat voor u belangrijk is in een wijk?

- Voorzieningen
- Bereikbaarheid (OV, fiets, auto)
- Nabijheid centrum (afstand)
- Groen
- Buren
- Samenstelling van bevolking

Waarom?

2. Waarom in utrecht/Kanaleneiland/Eiland 8 komen wonen?

A. Kennis/ervaring van Utrecht/Kanaleneiland

Kunt u omschrijven of u al bekend was met de stad voordat u hier kwam wonen?

- Kende u de stad al? En waarvan?
- Kunt u omschrijven of u al bekend was met de wijk voordat u hier kwam wonen?
- Kende u de wijk al? En waarvan?
- gezinsgeschiedenis (eerder contact met de stad Utrecht/buurt)
- hun kennis al/ervaring

B. Woongeschiedenis van de persoon

Kun je in het kort omschrijven waar je vandaan komt?
- bindingen met de wijk/bekend met de stad en wijk

C. Redenen waarom naar Utrecht/Kanaleneiland/ Eiland 8

Hoe ben je in contact gekomen met Eiland 8?
En wat de reden is dat je naar Utrecht bent gekomen.
En Kanaleneiland?

D. Had u bij uw verhuizing ook nog alternatieve locaties op het oog? Waar? Waarom heeft u destijds voor deze locatie gekozen, in plaats van een van de andere keuzes.

Doorvragen met open vragen: wat precies, waarom, wanneer, hoe bedoel je dat?

- Wat waren de andere keuzes
- Waarom niet gekozen voor een andere plek
- Overwegingproces
- Afwijzingsproces
- Hoe kwam je tot die beslissing

3. Reputatie van de wijk en tevredenheid

A. Beeld/Reputatie van de wijk

- Beeld voor dat je in Kanaleneiland kwam
- Beeld nu je in Kanaleneiland woont

B. Waarom is dit veranderd?

C. Tevredenheid van de:

- woning
(ruimte, prijs (m2), indeling/onderhoudsstaat, architectuur
- woonomgeving (voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid centrum, culturele horeca, burens, samenstelling bevolking)

4. Toekomst

A. Plannen te verhuizen

- waar (voorkeur voor plaats)
- waarom
- wanneer

B. Belemmeringen in de wijk

C. Ervaring van verandering in Kanaleneiland

- D. Wil je een huis in Kanaleneiland kopen of huren?
 - Wat is de reden dat je dit nu nog niet doet?
- E. Wil je in de wijk blijven? (waarom wel/niet)

5. Algemeen

Nummer van het interview

Tijd (duur) tot minuten

Straat

Postcode

Plaats

Plaats interview

6. Vragen over uzelf

1. Geslacht	<input type="checkbox"/> Man	<input type="checkbox"/> Vrouw
2. Wat is uw leeftijd?		
3. Met hoeveel personen woont u in uw woning?		
4. En wat is uw huishoudensituatie?		
5. Studeert u of bent u werkzaam op dit moment? In welke sector? En hoeveel jaren?		
6. Wat is de hoogste opleiding die u met een diploma heeft afgerond of waar u dit moment mee bezig bent?		
7. Wat is het netto-inkomen van u en uw eventuele partner?		
8. In welk land bent u geboren? En uw vader? En uw moeder?		

Bijlage 3. CD met uitwerkingen van de interviews

Bijlage 4. Kaart van Kanaleneiland met voorzieningen

