



Universiteit Utrecht

Juli 2014

Masterthesis Planologie · Mark Koelman

DE EFFECTEN VAN STUDENTENHUISVESTING



Een onderzoek naar hoe de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland tot gentrification effecten leidt.

Colofon

Auteur Mark Koelman 399765
Cursus Master thesis/stage Planologie
Code GEO4-3111
Datum 30-07-2014

Onderwijsinstelling Universiteit Utrecht
Opleiding Master Planologie
Begeleider Thomas Hartmann



Universiteit Utrecht

Voorwoord

Voor u ligt mijn masterthesis over de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland en gentrification effecten. Deze thesis zou nooit tot stand zijn gekomen zonder de medewerking van de beleidsadviseurs wonen van de gemeente Maastricht, de beleidsadviseur wonen van de gemeente Groningen, de beleidsadviseur wonen van de gemeente Den Haag, de beleidsadviseurs wonen de van gemeente Almere, de programmamedewerkers van het projectmanagement bureau Amsterdam, de beleidsadviseur wonen van de gemeente Nijmegen, de beleidsadviseur wonen de van gemeente Leiden, de beleidsadviseur wonen van de gemeente Utrecht, de wethouder studentenhuisvesting van de gemeente Delft en adviseur, het hoofd wonen van Idealis, de directeur van SSH, de ontwikkelingsmanager van Syntrus Achmea Vastgoed, de founder van The Student Hotel, de adviseur strategie beleid en innovatie en de woonmakelaar van Ymere ende manager strategie en beleid van DUWO. Allen verleenden zij hun medewerking aan mijn onderzoek. Voor die bijdrage wil ik hen hartelijk bedanken. Bij het schrijven van een thesis is een begeleider van groot belang. Dr. Thomas Hartmann wil ik hartelijk bedanken voor de manier waarop hij mij tijdens dit proces heeft begeleid. Zijn enthousiasme, praktische tips en vertrouwen vormden de basis voor het schrijven van deze thesis. Tot slot wil ik Maurice van Sante, Lisa Maas, Mike van Leeuwen en Rick Koelman bedanken voor de getoonde interesse en betrokkenheid de afgelopen 8 maanden.

Mark Koelman

Almere, juli 2014

Samenvatting

Deze masterthesis gaat over het allocatieproces van studentenhuysvesting en gentrification effecten. De masterthesis geldt als het afsluitende onderdeel van de masteropleiding Planologie aan de Universiteit Utrecht. De aanleiding voor het schrijven van deze masterthesis is het gebrek aan kennis en inzichten in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland en hoe dit proces tot gentrification effecten leidt. De locatiekeuze, de hoeveelheid en het soort studentenhuysvesting vormen samen het allocatieproces van studentenhuysvesting overeenkomstig met de drie belangrijkste kenmerken van studentification (Hubbard, 2008). Aan de hand van semigestructureerde interviews met gemeentelijke beleidsmedewerkers, een wethouder, woningcorporaties en beleggers is informatie verzameld over de rollen van de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland. Daarnaast wordt met gebruik van literatuur over studentification en gentrification in dit onderzoek antwoord gegeven op de vraag hoe de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland tot gentrification effecten leidt.

De rol van de lokale overheden (gemeenten) in Nederland in het allocatieproces van studentenhuysvesting is over het algemeen faciliterend. De gemeenten brengen actoren bij elkaar en nemen waar nodig initiatief. De rol van gemeenten in het allocatieproces is sterk. Uiteindelijk bepaald de gemeente of een project dat door woningcorporaties of beleggers is geïnitieerd op een bepaalde locatie gebouwd mag worden. Dit hangt af van het geldende bestemmingsplan en de doelstellingen van de gemeenten. Als het aantal kamers of het soort huysvesting niet overeenkomt met de plannen, dan moeten de corporaties en beleggers terug naar de tekentafel. De corporaties hebben de afgelopen decennia veel macht verloren. Dit komt mede door de zwakkere financiële positie vergeleken met de afgelopen jaren. Corporaties richten de bedrijfsvoering op het exploiteren en niet meer op het in bezit hebben of bouwen van studentenhuysvesting. Dit maakt corporaties minder afhankelijk van de eigen financiële positie en financiërders maar wel afhankelijker van beleggers die de projecten in bezit nemen en de corporaties de exploitatie gunnen. De beleggers nemen in toenemende mate een prominente rol in het allocatieproces in. Beleggers zitten graag aan het begin van dit proces om zo invloed uit te kunnen oefenen op de locatiekeuze, de hoeveelheden en het soort studentenhuysvesting. Het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland wordt dus vormgegeven door lokale overheden, woningcorporaties en in toenemende mate door beleggers.

In de literatuur over gentrification en studentification wordt voornamelijk gesproken over de rol van studenten. De rol van studenten hangt echter veelal samen met studentenhuysvesting. Studentenhuisvesting speelt een prominente rol in het Verenigd Koninkrijk ontdekte proces dat studentification heet (Hubbard, 2008). Studentification is een proces waarbij grote hoeveelheden studenten in een wijk gaan wonen met fysieke, economische en sociale veranderingen in de wijk als gevolg. De clustering van grote hoeveelheden studenten en studentenhuysvesting leidt tot effecten die overeenkomstig zijn met gentrification effecten. Deze overeenkomsten zijn te verklaren omdat studentification in de literatuur wordt gezien als een onderdeel van het paraplubegrip gentrification. Het gentrificationproces is afhankelijk van de mate waarin vastgoed gerenoveerd wordt, studentification is afhankelijk van de mate waarin studentenhuysvesting gerealiseerd wordt (Sage, Smith, Hubbard, 2012). De mate waarin deze gerenoveerde woningen en studentenhuysvesting beschikbaar zijn bepaald in hoeverre effecten ontstaan. Uit de literatuur en semigestructureerde interviews blijkt dat studentenhuysvesting een rol kan spelen in het ontstaan van de volgende gentrification effecten; (speculatieve) toenemende vastgoedprijzen, toenemende sociale mix, toenemende aantrekkelijkheid van wijk voor andere groepen, algemene boosheid en conflicten, verlies van sociale diversiteit en displacement van oorspronkelijke bewoners. Een aantal voorbeelden waarin studentenhuysvesting een rol speelt in het ontstaan van gentrification effecten in studentensteden in Nederland zijn te vinden in Groningen, Leiden en Delft. In Groningen wordt effectief gebruik gemaakt van een 15% norm die clustering van studenten in traditionele woonwijken moet voorkomen. In Leiden en Groningen is geconstateerd dat een te grote mate van clustering van studenten in woonwijken leidt tot boosheid bij bewoners en conflicten met studenten. In Delft en Amsterdam is aangetoond dat met een gerichte inpassing van studenten in een woonwijk de diversiteit toeneemt en er sprake is van een gemete afname van overlast en een toenemende leefbaarheid in de wijk.

De keuzes die het beleid en de strategiën vormen van de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland leidt tot bepaalde gentrification effecten. De actoren kunnen gericht sturen met het beleid en de strategiën op het creëren van gentrification effecten.

Inhoudsopgave

Colofon.....	1
Voorwoord	3
Samenvatting.....	4
Inhoudsopgave	5
1. Inleiding.....	7
1.1 Studentenhuisvesting in Nederland	7
1.2 Studenten en omgeving.....	8
1.3 Nieuwe context?	9
1.4 Relevantie	9
1.5 Leeswijzer.....	10
2. Methodologie	11
2.1 Conceptueel model	11
2.2 Onderzoeksoort.....	12
2.3 Onderzoeksmethoden	12
2.4 Onderzoekseenheden.....	13
2.5 Topiclijst.....	14
2.6 Afname interviews.....	14
2.7 Verwerking van interviews.....	15
2.8 Methodologische verantwoording.....	15
3. Gentrification effecten	17
3.1 Op de golven van ‘gentrification’	17
3.2 Gentrification, definitie(f)?	20
3.3 Verklaring: vraag of aanbod gestuurd?	23
3.4 Gentrification effecten: de omgeving veranderd.....	25
3.5 Deelconclusie: veelzijdigheid aan effecten	31
4. Studentenhuisvesting en de omgeving	32
4.1 Studentification	32
4.2 Het begrip studentification	33
4.3 Verklaring: explosieve groei, geen beleid	34
4.4 Studentification en de directe omgeving.....	38
4.5 Gentrification en studentification	41
4.6 Deelconclusie: studentenhuisvesting en gentrification effecten	43

5.	Allocatie van studentenhuisvesting	44
5.1	Allocatieproces van studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk	44
5.2	Allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland	48
5.3	Gerichte allocatie door samenwerking.....	52
5.4	Deelconclusie: samenwerking door afhankelijkheid	53
6.	Conclusie	55
7.	Discussie	56
	Literatuurlijst	58
	Bijlagen.....	67
	Bijlage 1: Interviewblad.....	68
	Bijlage 2: Overzicht respondenten interviews.....	70
	Bijlage 3: Analyse interviews en transcripties	71

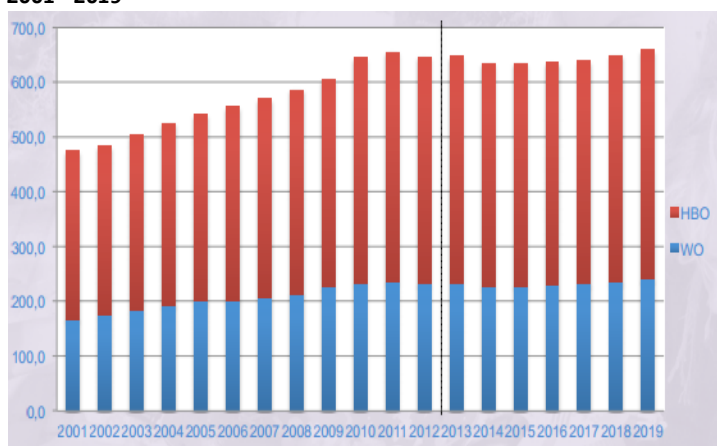
1. Inleiding

Studentenhuisvesting is in Nederland een aantrekkelijke markt om in te investeren. Sinds de start van de crisis in 2008 is in deze markt nog steeds sprake van een toenemende vraag in een verder neergaande vastgoedmarkt (Mulder et al, 2010). Verder kenmerkt de markt zich met een aantal ontwikkelingen, zoals een toenemende vraag naar en een structureel tekort aan studenteneenheden (Ministerie van OCW, 2013). Deze krapte op de markt wekt vaker de interesse van internationale investeerders (FD, 2014b). Deze geluiden zijn zeer positief voor de partijen die geld verdienen aan het ontwikkelen, bouwen en exploiteren van studentenhuisvesting. In het Verenigd Koninkrijk wordt de markt van studentenhuisvesting ook gekenmerkt door een structureel tekort en ook hier betreden internationale investeerders steeds vaker deze markt (Savills, 2014). Het effect dat de explosieve groei in het aantal studenten na de in 1992 ingevoerde 'acts' heeft gehad is in het Verenigd Koninkrijk uitvoerig onderzocht (Hubbard, 2009). De effecten van studenten op de directe omgeving heeft tot veel discussie geleid in het Verenigd Koninkrijk (Sage, Smith, Hubbard, 2012). Dit in tegenstelling tot de ontwikkeling van de markt van studentenhuisvesting in Nederland waar weinig kennis over is. Deze thesis richt zich op dit gebrek aan kennis en inzichten over de ontwikkelingen op gebied van studentenhuisvesting in Nederland.

1.1 Studentenhuisvesting in Nederland

De nieuwe referentieramingen van het Ministerie van OCW (2013) tonen aan dat in Nederland tussen de periode 2013 - 2021 het aantal HBO en WO studenten zal toenemen met 48.000 studenten (zie figuur 1.1). Dit is in vergelijking met de referentieramingen van 2012 een negatief verschil van 40 procent, de toename van het aantal studenten tot 2019 werd toen nog geschat op 80.000 studenten (Ministerie van OCW, 2012). Als oorzaak voor dit verschil wordt de afname van de instroom aan nieuwe studenten en het omlaag gaan van de gemiddelde verblijfsduur in het hoger onderwijs genoemd (ABF Research, 2013).

Figuur 1.1 Ontwikkeling aantal studenten hoger onderwijs, 2001 - 2019



Bron: Referentieraming OCW, 2001 - 2013

De verwachting is dat de vraag van nieuwe studenten naar studenteneenheden verspreid over studentensteden in Nederland tot 2020 zal toenemen met 18.000 eenheden, waarvan 5.000 eenheden voor buitenlandse studenten (Ministerie van OCW, 2013). Los van de toename van de vraag naar studenteneenheden wordt de studentenhuisvestingsmarkt al jaren gekenmerkt door een blijvend tekort aan (juiste) studenteneenheden (LSVB, 2012). Mede door de toename in de vraag naar eenheden en het bestaande tekort dat aangevuld kan worden lijkt de markt een interessante investeringsmogelijkheid.

In een onderzoek van Savills Research (2013) wordt gesteld dat tot 2025 nog 70.000 nieuwe eenheden bijgebouwd moeten worden om het bestaande tekort op te lossen en in de nieuwe vraag te kunnen voorzien. De gespannenheid van studentenhuisvestingsmarkt is de reden dat steeds vaker grote (institutionele en buitenlandse) beleggers bereid zijn te investeren in studentenhuisvesting in Nederland (FD, 2014ab).

De praktijk laat zien dat het plannen van studentenhuisvesting nog steeds op dezelfde vertrouwde en vanzelfsprekende manier gebeurt, de vraag (en het tekort) bepaald het aanbod (Smith, 2008: 2451). Het gevolg is dat de allocatie van studentenhuisvesting vanuit één perspectief wordt benaderd in plaats vanuit een multidisciplinair perspectief. In tegenstelling tot Nederland vindt in het Verenigd Koninkrijk sinds het begin van de 21^e eeuw veel onderzoek plaats naar de impact van studenten en bijbehorende huisvesting op de directe omgeving. (Armstrong et al, 1997; Chatterton, 1999; Hubbard, 2009; Smith, 2005). De uitkomsten van deze onderzoeken hebben ook geleid tot een ontwikkeling op de studentenhuisvestingsmarkt in Nederland. Vanuit de lokale politiek wordt naast de nadruk op het realiseren van zoveel mogelijk studentenhuisvesting steeds meer aandacht besteed aan de invloed die studentenhuisvesting heeft op de directe omgeving (Gemeente

Maastricht, 2014). De nieuwe benadering van de lokale politiek betreffende studentenhuisvesting gaat gepaard met de door de crisis veranderende rol van gemeenten in de allocatie van studentenhuisvesting. Deze twee ontwikkelingen dragen bij aan de veranderende context waarin de allocatie van studentenhuisvesting zich bevindt.

1.2 *Studenten en omgeving*

Sinds de 21e eeuw wordt er meer aandacht besteed aan studenten en de effecten van studentenhuisvesting op de directe omgeving (Smith, 2002b). Onderzoekers en wetenschappers noemen de impact van studenten op de directe omgeving studentification (Smith, 2005; Hubbard, 2009). In 2006 heeft de Parliamentary University group de impact van 'studentification' in het Verenigd Koninkrijk erkend en gekoppeld aan o.a. planologie: "(...) *the issue has moved beyond education and is now being considered in respect of community cohesion, regeneration and planning law*" (Smith, 2008: 2451). Het creëren van effecten door middel van investeringen en de komst van nieuwe doelgroepen in een bepaalde buurt wordt beschreven in de theorie die gentrification wordt genoemd (Smith, 2005). Volgens Smith (2000) is studentification evenals gentrification een proces, waarbij gentrification gedefinieerd kan worden als, "*the reinvestment of capital at the urban which is designed to produce space for a more affluent class of people than currently occupies that space*". De effecten van studentification tonen overeenkomsten met de effecten van gentrification (Hubbard, 2009; Smith, 2005).

Sage, Smith en Hubbard (2012) noemen het verdwijnen van gezinnen met kinderen in de omgeving en het sluiten van scholen en andere publieke voorzieningen (o.a. crèches) als voorbeeld van sociale, economische en fysieke effecten van gentrification. Hubbard (2009) stelt dat 'studentification' veel overlapping toont met 'gentrification'. Het verschil is dat het bij 'studentification' specifiek om de impact van studenten op het stedelijk gebied gaat waar het bij 'gentrification' gaat over de komst van mensen uit hogere sociale klassen van buiten de wijk (Davidson en Lees, 2005), waarbij een wijk, economische, sociale, culturele en fysieke veranderingen ondergaat (Smith, 2005). Het huisvesten van studenten wordt in de lokale politiek van Nederland ook steeds vaker in verband gebracht met het belang dat studenten kunnen hebben voor de ontwikkeling van de stad. Dit blijkt uit alle interviews met de gemeenten en de projecten zoals Academie van de Stad¹ waarmee steeds vaker wordt samengewerkt. Naast de economische en sociale waarde die studenten kunnen hebben voor de stad waar zij studeren en mogelijk wonen (Smith 2005, Hubbard 2009; Harris en McVeigh, 2002), is er ook veel aandacht voor het terugdringen van het tekort aan studentenhuisvesting en het beperken of voorkomen van overlast door deze doelgroep. Voor beleggers zijn prijsstijgingen van het vastgoed juist interessant (Zukin, 1987).

De effecten die ontstaan door 'gentrification' kunnen gezien worden als positief en negatief (Atkinson, 2004). Omdat de effecten van studentification overeenkomen met die van gentrification kan er sprake zijn van wenselijke effecten onder de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting (Atkinson, 2004). De nieuwe rolverdeling en de nieuwe inzichten in de 'gentrification' effecten die gecreëerd kunnen worden met studentenhuisvesting leidt mogelijk tot nieuwe spanningen in de samenwerking tussen de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting. Waar de overheid en gespecialiseerde woningcorporaties corporaties sociale doelstellingen wil behalen, ligt het voor de hand dat private actoren hun winst willen maximaliseren. Zo kunnen bepaalde gentrification effecten als positief worden ervaren door de ene actor en negatief door de andere actor. Het is om deze reden gepast een kanttekening te plaatsen over het geven van waardeoordelen. Neutraliteit staat in dit onderzoek evenals in het wetenschappelijk onderzoek centraal (Bryman, 2012). In de literatuur wordt veelal gesproken over positieve effecten en negatieve effecten. Hoe deze effecten ervaren worden ligt aan de partij die te maken heeft met de effecten. In deze thesis wordt daarom uitgegaan van een situatie waarin het creëren van bepaalde gentrification effecten wenselijk is voor drie grote spelers in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland: gemeenten, woningcorporaties en beleggers. De kenmerken van deze effecten en het ontstaan van deze effecten wordt later in deze thesis verder beschreven (zie paragraaf 3.4 en 4.4 en 5.3). Hoewel er behoorlijk wat wetenschappelijke interesse lijkt te zijn voor de impact die de universiteit heeft op de lokale economie, is er nog weinig bekend over de fysieke, economische en sociale effecten die specifiek samenhangen met de studentification van bepaalde woonwijken in de studentensteden. Studenten zijn een sterk onderscheidende

¹ Academie van de Stad is een ideële stichting die zich inzet voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de stad met behulp van studenten in samenwerking met gemeentelijke instellingen, woningcorporaties, het hoger beroepsonderwijs en universiteiten (Academie van de Stad, 2014).

subcultuur met een eigen levensstijl en een uitgavenpatroon dat daar bij past (Munro et al, 2009). Het is daarom te verwachten dat studentification gevolgen heeft op fysieke, economische en sociale dimensies van een wijk.

1.3 Nieuwe context?

In studentensteden in Nederland wordt weinig gesproken over overlast door studenten in vergelijking met de huisvestingsproblemen die zijn geobserveerd in casestudies in studentensteden van het Verenigd Koninkrijk (Boersma et al, 2013; Hubbard, 2008, 2009; Smith en Holt, 2007). Samen met de toekomstige vraag en het bestaande tekort blijft de markt van studentenhuysvesting aantrekkelijk voor private partijen om in te investeren en kunnen gemeenten de huisvestingsvraag in hun stad oplossen. De vraag die gesteld kan worden is of het dan wel nodig is om een thesis te schrijven over het plannen van studentenhuysvesting in Nederland. Het antwoord is ja, de context waarin studentenhuysvesting gerealiseerd wordt is namelijk veranderd. De politieke interesse, de veranderende rollen van actoren en de wetenschappelijke benadering leiden tot een multidisciplinair perspectief waarbij economisch gewin niet meer als enige stimulans voor het realiseren van studentenhuysvesting wordt gezien (Hubbard, 2008). Vragen over hoe de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland plaatsvindt, welke actoren een rol spelen in het allocatieproces, wat voor effecten studentenhuysvesting heeft op de directe omgeving in studentensteden in Nederland en welke effecten wenselijk zijn voor de actoren blijven voorsnog onbeantwoord. Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de context waarin de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland wordt vormgegeven en tot welke gentrification effecten deze allocatie leidt. Daarmee tracht dit onderzoek inzicht te kunnen geven in de vormgeving van het allocatieproces van studentenhuysvesting vormgegeven moet worden voor het creëren van wenselijke effecten voor lokale overheden, woningcorporaties en beleggers. In dit onderzoek staat dan ook de volgende vraag centraal:

'Hoe leidt de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland tot gentrification effecten?'

Met de allocatie van studentenhuysvesting wordt naast de locatiekeuze ook het soort huysvesting en de hoeveelheid woonruimte bedoeld. Het onderzoek beperkt zich tot studentensteden in Nederland. Het onderzoek gaat uit van de veronderstelling dat de allocatie van studentenhuysvesting leidt tot gentrification effecten. De reden hiervoor komt voort uit de vele casestudies die aantonen dat er een relatie bestaat tussen studentenhuysvesting en gentrification (Smith, 2005). Voor het geven van een antwoord op de centrale vraag zijn een drietal deelvragen opgesteld. Omdat niet direct duidelijk is wat gentrification effecten zijn en hoe deze ontstaan, wat de relatie is tussen studentenhuysvesting en het ontstaan van gentrification effecten en hoe het allocatieproces van studentenhuysvesting wordt vormgegeven in Nederland wordt de probleemstelling vertaald in de volgende drie onderzoeksvragen die antwoord moeten geven op de hoofdvraag:

1. Wat zijn de effecten van gentrification?
2. Welke relatie bestaat er tussen studentenhuysvesting en gentrification?
3. Hoe wordt de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland vormgegeven?

Voor het beantwoorden van deze deelvragen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de theorie over 'gentrification' en 'studentification'.

1.4 Relevantie

Tot op heden is er door de wetenschap weinig aandacht besteed aan de manier waarop de allocatie van studentenhuysvesting wordt vormgegeven in Nederland. Om die reden is er ook geen zicht op hoe deze allocatie leidt tot gentrification effecten. De casestudies uit het Verenigd Koninkrijk tonen aan dat de allocatie van studentenhuysvesting kan bijdragen aan het creëren van bepaalde gentrification effecten (Hubbard, 2008, 2009; Smith, 2005; Smith en Holt, 2007). De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland en in welke mate deze allocatie leidt tot gentrification effecten. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de rollen van de lokale overheid, gespecialiseerde woningcorporaties en beleggers en de invloed die zij hebben op het allocatieproces. Op basis van het toetsen van de vormgeving van de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland en het ontstaan van gentrification effecten aan de literatuur over gentrification en studentification. De kennis en inzichten die

hiermee worden verzameld over het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland is een toegevoegde waarde aan de wetenschappelijke kennis.

De maatschappelijke relevantie hangt samen met het in kaart brengen van de werkwijzen van lokale overheden, woningcorporaties en beleggers. Door het veranderen van de rollen van de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting bestaat er onduidelijkheid over de onderlinge strategieën en belangen. Het betreden van de markt door (institutionele en buitenlandse) beleggers kan een gevaar zijn voor de gevestigde partijen. Het verzamelen en analyseren van strategieën, interesses en belangen van deze partijen leidt tot een database aan kennis die de partijen kunnen gebruiken bij toekomstige samenwerkingsprojecten. Tevens kan geleerd worden van faal en succesverhalen wat kan leiden tot strategieën voor het oplossen van het huisvestingstekort en het creëren van wenselijke effecten. Een voorbeeld is het Verenigd Koninkrijk waar een gerichte allocatie van studentenhuisvesting heeft bijgedragen aan het upgraden van een hele wijk in Leeds (Smith, 2005).

Kortom, het is van groot belang dat studentenhuisvesting theoretisch wordt benaderd om zo te onderzoeken hoe de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland wordt vormgegeven en hoe deze vormgeving leidt tot gentrification effecten.

1.5 Leeswijzer

Deze masterthesis is zo opgebouwd dat het een vloeiend geheel vormt. Deze thesis begint met een korte inleiding waarin de probleemstelling, doelstelling, vraagstelling en de relevantie wordt behandeld. Hoofdstuk 2 besteed aandacht aan de gekozen methodologie voor het verzamelen van de empirie. Wat volgt is hoofdstuk 3, waarin wordt beschreven wat gentrification is, door een verklaring, een definitie en de effecten te bespreken. Aan de hand van de theorie over studentification geeft hoofdstuk 4 inzicht in wat de effecten zijn van studentenhuisvesting op de omgeving. De context waarin de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland vandaag de dag wordt vormgegeven wordt beschreven in hoofdstuk 5, waar het allocatieproces van het Verenigd Koninkrijk als referentiekader dient. In deze drie hoofdstukken is gekozen voor een synergie van literatuur en onderzoeksresultaten waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretisch kader en de empirische analyse. Op deze manier worden de onderzoeksresultaten meteen verweven met de literatuur. Uit deze synergie wordt een conclusie gevormd (hoofdstuk 6). Na de conclusie volgt een discussie (Hoofdstuk 7) over de uitkomsten van dit onderzoek en over de mogelijkheden voor verder onderzoek.

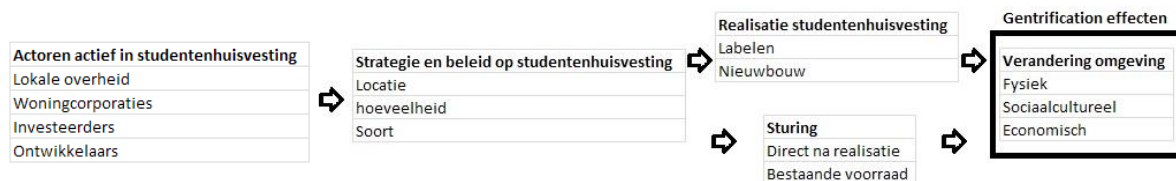
2. Methodologie

In de inleiding is kort toegelicht in welke context dit onderzoek wordt uitgevoerd. Drie actoren, de lokale overheid, woningcorporaties en beleggers die actief zijn in de allocatie van studentenhuisvesting staan in dit onderzoek centraal. Daarnaast is het onderzoeksgebied afgebakend. Nederland kent een groot aantal studentensteden met hogere scholen en universiteiten. In de landelijke monitor studentenhuisvesting van ABF Research (2013) waarin de ontwikkelingen op de markt van studentenhuisvesting in Nederland worden weergegeven wordt onderscheid gemaakt tussen 37 studentensteden en een groep overige studentensteden. In dit onderzoek zijn niet alle 37 studentensteden bezocht, simpelweg vanwege het ontbreken van de beschikbare tijd voor het interviewen van actoren die actief zijn in deze steden. Wel is gekozen voor een selectie van studentensteden die variëren in aantallen studenten. Voor het behalen van de doelstelling is een gepaste methodologie nodig. Het verzamelen van literatuur over ‘gentrification’ en ‘studentification’ en de inzichten van de drie actoren die actief zijn in de allocatie van studentenhuisvesting zijn hiervoor van belang. De kwaliteit van het onderzoek staat en valt bij een goede methodologie.

2.1 Conceptueel model

Figuur 1.2 toont het conceptueel model dat gebaseerd is op een deskresearch voorafgaand aan de drie deelvragen uit het vorige hoofdstuk. De afbakening die kort is genoemd in de inleiding wordt verder toegelicht door het conceptueel model. Het model laat de context van de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland zien en hoe deze leidt tot gentrification effecten.

Figuur 1.2 Het allocatieproces van studentenhuisvesting.



Een korte literatuurstudie wijst uit dat op basis van de locatiekeuze van de studentenhuisvesting, de hoeveelheid studentenhuisvesting en het soort studentenhuisvesting van invloed is op het ontstaan van veranderingen in de directe omgeving (Hubbard, 2008). Het beleid en de strategieën van lokale overheden en organisaties is vaak gericht op deze drie actiepunten. Nieuwe vormen van studentenhuisvesting kunnen door labeling in bestaande bouw of in nieuwbouw worden opgenomen. De literatuur over gentrification en studentification noemt vele actoren die een actieve rol hebben en in die rol invloed uitoefenen op het creëren van gentrification effecten (Beauregard, 1986; Ley, 1996; Rose, 1984; Smith, 1997). Onder deze actoren behoren ook de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland: de lokale overheid, woningcorporaties en beleggers. De invloed die uitgaat van deze actoren is afhankelijk van de rol die zij hebben in het creëren van gentrification effecten (Rérat, 2012, p. 221).

De drie actoren zijn in de inleiding (hoofdstuk 1) al even kort toegelicht. De actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting hebben allen een andere rol die invloed heeft op het gevoerde beleid en op de gekozen strategie. Het beleid en de strategie van de actoren hebben invloed op de locatie, hoeveelheid en het soort studentenhuisvesting, dat gerealiseerd wordt (Hubbard, 2009). Hiervoor zijn twee mogelijkheden, de eerste mogelijkheid is door het realiseren van nieuwe woningen door middel van het labelen van bestaande woningen naar studentenkamers of het geheel nieuw bouwen van studentenkamers. De tweede mogelijkheid is door middel van sturen direct na de realisatie of op de bestaande voorraad van studentenhuisvesting (Rérat, 2012). In de literatuur worden enkele voorbeelden gegeven. Zo kunnen actoren met het bouwen of labelen van studentenhuisvesting proberen een neerwaartse spiraal in de sociaaleconomische of fysieke status van een wijk te doorbreken (Sage, Smith, Hubbard, 2012). De specifieke rollen in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland van de lokale overheid, de woningcorporaties en de beleggers worden verder toegelicht in hoofdstuk 5 en zijn nu niet direct van belang om het conceptueel model te begrijpen.

Gentrification effecten zijn de sociaal-culturele, economische en fysieke veranderingen die een wijk ondergaat door financiële investeringen en de komst van mensen van buiten de wijk (Smith, 2005). Deze effecten ontstaan dus door de komst van mensen die op hun beurt weer aangetrokken worden door de financiële investeringen die worden gedaan in de wijk. Een sociaal effect kan zijn dat er meer cohesie ontstaat door afname in criminaliteit (Atkinson, 2004). Een voorbeeld van een economisch effect is dat er meer kapitaal beschikbaar is in de wijk waardoor andere winkels zich vestigen in het gebied. Er is sprake van een fysiek effect wanneer het aanbod van winkels en het uiterlijk van het straatbeeld mee verandert (Atkinson, 2004). Gezien de overeenkomsten van culturele en sociale effecten wordt in deze thesis alleen de sociale effecten benoemd en behoren culturele effecten onder de noemer sociale effecten. De komst van nieuwe mensen van buiten de wijk zorgt voor veranderingen in de samenstelling van inkomsten, normen en waarden en achtergronden (Smith, 1996). In hoofdstuk 3 wordt de theorie over gentrification verder besproken.

De relatie tussen studentenhuysvesting en gentrification komt voort uit de overeenkomsten in de literatuur over studentification en gentrification (Smith, 2005). Uit onderzoek blijkt dat studenten worden gezien als 'marginal gentrifiers'. Deze gentrifiers worden gekenmerkt door het gebrek aan kapitaal maar bezitten wel 'human capital' (Ley, 1996; Rose, 1984). Studenten zijn met een gebied verbonden door de aanwezigheid van hun studentenhuysvesting en hebben zo invloed op de omgeving van de studentenhuysvesting (Smith, 2005). De aanwezigheid van studenten zorgt voor meer economische, sociale en fysieke diversiteit in de wijk (Atkinson, 2004). Deze invloeden leiden tot veranderingen die mogelijk als wenselijk ervaren kunnen worden door bepaalde actoren. Studenten en hun huysvesting worden dus gezien als een belangrijke schakel in het ontstaan van gentrification.

2.2 Onderzoeksoort

De doelstelling van dit onderzoek is het in kaart brengen van de context waarin de allocatie van studentenhuysvesting in Nederland wordt vormgegeven en hoe deze allocatie leidt tot gentrification effecten. Een context wordt gevormd door de gedragingen, ervaringen, beleving en 'producten' van de betrokken actoren (Boeije, 2009). Producten kunnen hier vertaald worden als strategie en beleid. Voor het beantwoorden van de centrale vraag is gebruik gemaakt van kwalitatief onderzoek. Volgens Boeije (2009, p.53.) is kwalitatief onderzoek de aangewezen methode om de context van een onderwerp in beeld te brengen. Het doel van dit onderzoek is het verzamelen van de perspectieven van de drie actoren op hun rol in de allocatie van studentenhuysvesting, hoe zij deze rol vervullen en welke factoren en actoren hun eigen rol beïnvloeden. Het gebruik van kwalitatief onderzoek heeft de voorkeur vanwege de mogelijkheid om op een flexibele manier inzicht te krijgen in deze perspectieven. Flexibiliteit in kwalitatief onderzoek houdt in dat tijdens het verzamelen van gegevens er ruimte is om dieper in te gaan op bepaalde zaken die de respondenten als invloedrijk ervaren in de allocatie van studentenhuysvesting. Met een kwalitatieve onderzoeksmethode is het dus mogelijk voor de deelnemers om naast de van te voren bedachte onderwerpen zelf onderwerpen aan te dragen die zij als relevant ervaren (Boeije, 2009, p.53).

2.3 Onderzoeksmethoden

Vanuit het kwalitatieve onderzoeksspectrum kan een keuze worden gemaakt uit verschillende onderzoeksmethoden. Voor het in kaart brengen van de context waarin de allocatie van studentenhuysvesting plaatsvindt en hoe deze allocatie leidt tot gentrification effecten zijn drie deelvragen opgesteld. Voor het beantwoorden van de drie deelvragen moet informatie over de gedragingen, ervaringen en de beleving van de drie betrokken actoren (lokale overheden, woningcorporaties en beleggers) worden verzameld (Brymann, 2012). De kwalitatieve onderzoeksmethode die voor dit onderzoek de juiste informatie kan verzamelen is het semigestructureerde interview. De meest gewenste methode kwam neer op een combinatie tussen het uitvoeren van casestudies en het houden van semigestructureerde interviews met actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland, maar vanwege praktische overwegingen is gekozen voor semigestructureerd interviews zonder casestudies. Per deelvraag wordt de methodekeuze onderbouwd.

Methoden deelvraag 1: hoe wordt de allocatie van studentenhuysvesting vormgegeven?

De allocatie van studentenhuysvesting kan op verschillende manieren vormgegeven worden. De vormgeving hangt af van het bestemmingsplan van de gemeente dat een locatie en hoeveelheid moet goedkeuren en vanuit het perspectief van beleggers moeten winstmogelijkheden voldoende zijn voordat zij overgaan tot het realiseren van studentenhuysvesting. Hoe ontstaat het allocatie proces, uit welke stappen bestaat dit proces en

wat zijn de rollen van de actoren actief in de allocatie? De vormgeving van een allocatieproces kan het beste geanalyseerd worden door het uitvoeren van een casestudie. Een casestudie analyseert namelijk direct internsief en gedetailleerd wat is waargenomen door de onderzoeker (Bryman, 2012, p.66). Het nadeel van een casestudie is de tijd die nodig is om voldoende informatie te verzamelen. Daarom is voor het beantwoorden van deze deelvraag gekozen voor het afnemen van semigestructureerde interviews. Door het afnemen van semigestructureerde interviews wordt informatie verzameld over hoe de actoren de allocatie van studentenhuisvesting ervaren en tevens wordt inzicht verkregen over welke rol deze actoren in de allocatie vervullen. De uitkomsten zullen met literatuur verder onderbouwd kunnen worden zodat een vergelijking gemaakt kan worden met eerdere casestudies waarbij allocatie van studentenhuisvesting aan de orde is geweest.

Methoden deelvraag 2: Wat zijn de effecten van gentrification?

Bij deze deelvraag wordt gezocht welke effecten ontstaan bij het gentrification proces. Het gaat hier om meetbare effecten. Het verzamelen van gegevens over welke effecten ontstaan en hoe actoren deze effecten ervaren zijn hier het onderzoeksdoel. Het bestuderen van de academische literatuur geeft veel inzicht in de effecten van gentrification. Literatuur over onderzoeken naar gentrification effecten waarbij casestudies zijn gedaan zijn waardevol voor het beantwoorden van deze deelvraag. Op basis van de effecten die in de literatuur worden beschreven is het mogelijk om een aantal vragen toe te voegen aan de semigestructureerde interviews. De respondenten hebben dan de mogelijkheid om hun eigen ervaringen met gentrification te delen. Met semigestructureerde interviews staat het gesprek vooraf nog niet vast en is er ruimte voor andere relevante onderwerpen die wellicht niet zouden besproken worden met een vooraf vastgestelde lijst met vragen (Bryman, 2008, p. 438). Dit geeft de respondenten de mogelijkheid zelf onderwerpen over gentrification aan te dragen die volgens hun belangrijk zijn.

Methoden deelvraag 3: Welke relatie bestaat er tussen studentenhuisvesting en gentrification?

Bij deze deelvraag staat de relatie tussen studentenhuisvesting en gentrification centraal. In hoeverre speelt studentenhuisvesting een rol in het gentrification proces? Een literatuurstudie verschaft hier het beste resultaat. De literatuur over studentification en gentrification is rijk aan casestudies die als voorbeeld gebruikt kunnen worden om antwoord te geven op deze deelvraag. Door een aantal vragen toe te voegen aan het semigestructureerde interview krijgen de respondenten de mogelijkheid om hun eigen ervaringen met studentenhuisvesting en gentrification toe te lichten.

De methodekeuze komt dus voornamelijk voort uit een praktische overweging. Met semigestructureerde interviews wordt het mogelijk voor de onderzoeker om met minimale invloed met de geïnterviewde over de onderwerpen te praten. De vragen die zijn gesteld tijdens de interviews wijken af van de voorbeeldvragen, die voorafgaand van de interviews zijn geformuleerd (zie bijlage 1), omdat het vooraf formuleren van vragen beperkend werkt (Boeije, 2009, p. 266-267). Nog een argument voor het gebruik van semigestructureerde interviews als onderzoeksmethode is dat er een mogelijkheid is voor de respondenten om vrijuit te spreken over onderwerpen die met een vooraf vastgestelde onderwerpenlijst niet aan bod zouden zijn gekomen. Het geeft de respondent de mogelijkheid om nadruk te leggen op wat hij/of zij belangrijk vindt en de onderzoeker heeft de mogelijkheid om dieper in te gaan op sommige antwoorden, zonder dat de volgorde van een interview wordt losgelaten (Bryman, 2008, p. 438). Dit is wenselijk voor dit onderzoek waar een bepaalde context in beeld gebracht moet worden. Het geeft de mogelijkheid om met zo min mogelijk beperkingen een zo breed mogelijk beeld krijgen van de perspectieven van de geïnterviewde, en waar nodig kan dieper op antwoorden worden ingegaan voor een betere onderbouwing van bepaalde aspecten die de onderzoeker of de geïnterviewde belangrijk vindt.

2.4 Onderzoekseenheden

De onderzoekseenheden zijn de individuen die door middel van de semigestructureerde interviews gevraagd worden hun perspectief met de onderzoeker delen. Voor de selectie van de respondenten is gebruik gemaakt van 'purposive sampling'. Met deze vorm worden cases of respondenten geselecteerd omdat zij een rol spelen in een bepaalde context en daarom verschijnselen van deze context begrijpen (Bryman, 2008, p. 415). In de inleiding (hoofdstuk 1) wordt al kort gesproken over een aantal actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting. De keuze voor de individuen die geïnterviewd worden komt voort uit de literatuurstudie over 'gentrification' en 'studentification'. In de literatuur over 'gentrification' en 'studentification' wordt gesproken over drie actoren die direct invloed hebben of sturen op de bijbehorende processen en/of effecten

(Hackworth en Smith, 2001). De drie partijen die worden genoemd zijn onder een aantal andere actoren, de lokale overheid als publieke partij en investeerders en ontwikkelaars als private partijen. Deze drie actoren zijn dan ook als eerste benaderd voor de empirische dataverzameling. De keuze voor deze drie actoren komt voort uit de eerste interviews met gemeenten die aangaven met welke partijen zij voornamelijk samenwerken in het allocatieproces van studentenhuisvesting. De actoren die werden genoemd, woningcorporaties en in toenemende mate beleggers (actief als investeerders en/of ontwikkelaars), komen overeen met de actoren die worden genoemd in de literatuur (zie hoofdstuk 1).

2.5 Topiclijst

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een topiclijst. Deze lijst bevat verschillende aandachtspunten voor de interviews. De vooraf vastgestelde lijst is weliswaar een beperkende factor, maar door het open karakter van het semigestructureerde interview kan de respondent zelf onderwerpen noemen die relevant zijn. De bedoeling van de topiclijst is om het gesprek een minimale structuur te geven. Per deelvraag zijn een aantal factoren opgesteld die voorafgaand van de interviews als relevant worden beschouwd. Voor de gemeenten, woningcorporaties en beleggers zijn drie interviewlijsten opgesteld. De topics van de drie interviewlijsten zijn hetzelfde om naast inzicht te krijgen in de perspectieven van de actoren die centraal staan in dit onderzoek ook de rollen van de drie actoren onderling met elkaar te kunnen vergelijken. Tijdens de fase van interviewen en het analyseren van de interviews zijn er, apart van veranderingen van de formulering van de factoren, geen grote aanpassingen gedaan in de factoren van de topiclijsten. Hieronder staat de volledige topiclijst onderverdeeld in de drie deelvragen.

Tabel 1.1 Topiclijst		
Deelvraag 1: Hoe wordt de allocatie van studentenhuisvesting vormgegeven?	Deelvraag 2: Wat zijn de effecten van gentrification?	Deelvraag 3: Welke relatie bestaat er tussen studentenhuisvesting en gentrification?
Rol allocatie studentenhuisvesting	Rol actor in gentrification proces	Rol studentenhuisvesting in creëren effecten
Onderzoek/studie voor allocatie	Rol gentrification in strategie actor	Mening over rol studentenhuisvesting creëren effecten
Termijn/toekomst planning	Ervaring gentrification effecten	Wenselijke effecten studentenhuisvesting
Doorslaggevende factor	Wenselijke gentrification effecten	Sturing na realisatie
Afhankelijkheid van andere stakeholders	Sturing na realisatie	Meting effecten door actor
	Termijn optreden effecten	Termijn optreden effecten

2.6 Afname interviews

Voor dit onderzoek zijn in totaal 16 interviews gehouden met professionals op gebied van allocatie van studentenhuisvesting. Het hoge aantal studentensteden in Nederland (37 + overige studentensteden) maakt het praktisch gezien onmogelijk om in het korte tijdsbestek dat beschikbaar was een werknemer van de gemeente, de woningcorporatie en een belegger per studentenstad te spreken. Daarnaast komt het ook voor dat er geen belegger actief is in een studentenstad (bijvoorbeeld in Almere). Door middel van een 'sneeuwbaaleffect' zijn de 16 deelnemers uitgenodigd voor een interview. Een deskresearch naar werknemers die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting leverde weinig informatie op. Uiteindelijk zijn e-mails gestuurd naar wethouders die actief zijn op het gebied van wonen of studentenhuisvesting. Het is op te merken dat er geen interviews in Friesland, Noord Brabant en Zeeland zijn afgenomen. Naast de afwezigheid van grote universiteiten in Friesland en Zeeland, komt dit mede door de diversiteit van de participantenlijst en de informatie verzadiging die na het interviewen van een aantal deelnemers al snel optrad. Wat de consequenties hiervan zijn wordt in paragraaf 2.8 over de methodologische verantwoording verder toegelicht. In bijlage 2 staan de 8 respondenten die werkzaam zijn voor een gemeente weergegeven. Uit de eerste interviews bij gemeenten Groningen, Almere en Maastricht werd duidelijk met welke partijen zij samenwerkten met de allocatie van studentenhuisvesting. Op basis van die uitkomsten is contact opgenomen met woningcorporaties en beleggers. De woningcorporaties zijn al kort toegelicht in de Inleiding. De woningcorporaties die staan weergegeven in bijlage 2 hebben gereageerd op mijn vraag of zij wilden meewerken met een interview. Hiervan zijn SSH en DUWO beide actief en vaak de grootste studentenhuisvester in meerdere studentensteden. Deze variatie en de informatie verzadiging die optrad was reden genoeg om verder geen woningcorporaties uit te nodigen voor een interview. Bij beleggers ligt dit wat anders. Twee beleggers zijn geïnterviewd, waarvan City Living zichzelf niet beschouwd als belegger maar als

'operator'. City Living en Syntrus Achmea Vastgoed zijn twee van de weinige marktpartijen die in Nederland in studentenhuisvesting investeren op zo'n schaal dat dit invloed kan hebben op de directe omgeving. De vele kleine particulieren die studentenhuisvesting aanbieden worden gezamenlijk wel gezien als een actor in het allocatieproces maar er wordt geacht dat zij dit niet bewust doen en dit voornamelijk voor financieel gewin doen. Zij zijn dan ook niet betrokken in het grootschalige proces van de allocatie van studentenhuisvesting waar gemeenten, woningcorporaties en beleggers actief in zijn.

2.7 Verwerking van interviews

De interviews zijn afgenomen en geanalyseerd met als doel antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag. Dit is gebeurd op basis van de literatuur over het allocatieproces in Engeland en literatuur over *gentrification en studentification*. De veronderstelling dat de allocatie van studentenhuisvesting leidt tot *gentrification* effecten is gebruikt als startpunt voor het afnemen van de interviews evenals voor het analyseren van de interviews. Alle 16 respondenten stemden toe met het opnemen van de interviews. Het opnemen van de interviews draagt bij aan de interne validiteit (zie paragraaf 2.9). Het voordeel is namelijk dat er een beeld geschetst kan worden waar de interviewer zo min mogelijk invloed op uitoefent. Bij het maken van aantekeningen tijdens de interviews zonder een opname is er een risico dat de interviewer een bepaalde uitspraak anders interpreteert dan hoe de geïnterviewde deze bedoeld heeft. Voor een kwalitatief onderzoek wordt vaak een kwalitatieve analyse methode gebruikt. De bedoeling is dat de data zo gestructureerd wordt dat er bepaalde patronen ontstaan waarin informatie met elkaar in verband gebracht wordt en van afgelezen kan worden (Baarda en Goede, 2006). Bryman (2008) is een voorstander van het coderen van de data die verzameld is door het afnemen van de interviews. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de '*Grounded Theory*'.

De '*Grounded Theory*' maakt gebruik van drie stappen. De eerste stap is het open coderen van de data. De gehele tekst wordt gelezen en niet relevante data wat betreft de topics wordt weggestreept. Met uitzondering van informatie die de respondenten aangaven van kritiek belang te vinden, als aanvulling van de topiclijst. Daarnaast wordt een eerste scheiding gemaakt door het labelen van de overgebleven tekst. Deze relevante eenheden blijven over na de eerste informatieschifting. In de tweede stap wordt gebruik gemaakt van '*focused coding*' (Bryman, 2008, p. 543). Dit principe bestaat uit een verdere uitdunning van de overgebleven relevante informatie waarbij twee of meer gerelateerde labels worden samengevoegd of toch niet relevante labels worden verwijderd. In de derde en laatste stap staat het opbouwen van de data centraal. Waar in de eerste twee stappen de informatie werd afgebroken wordt in de derde stap van de '*Grounded Theory*' de overgebleven informatie aan elkaar gerelateerd en onderverdeeld in hoofdlabels of thema's. De nieuwe thema's die zijn gevormd samen met de sub-labels worden weergegeven in bijlage 3. De thema's bevatten uitspraken van de respondenten die de context van het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland beschrijven en theorieën van *gentrification* en *studentification* onderbouwen of tegenspreken. In de volgende hoofdstukken staat de analyse van de interviews aan de hand van bovenstaande theorieën centraal.

2.8 Methodologische verantwoording

Een onderzoek staat en valt bij de gekozen methodologie. Een goede betrouwbaarheid en validiteit van een onderzoek zijn nodig om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Dit onderzoek houdt rekening met vier criteria die voor kwalitatief onderzoek bijdragen aan de betrouwbaarheid en validiteit. Deze criteria zijn '*credibility*', '*transferability*', '*dependability*' en '*confirmability*'. Deze vier criteria dragen meer bij aan de betrouwbaarheid en validiteit, van onderzoeken waar de visies van meerdere respondenten worden verzameld, dan de originele criteria voor kwantitatieve onderzoeken (Bryman, 2008, p.377-379).

De '*credibility*' van een onderzoek staat gelijk aan de interne validiteit. Dit houdt in dat de conclusies van het onderzoek overeenkomen met de werkelijkheid zoals beschreven door de respondenten. Wanneer het onderzoek volgens de methode is uitgevoerd en de resultaten met gebruik van bestaande literatuur bevestigd kunnen worden wordt aan het criterium van '*credibility*' voldaan (Bryman, 2008, p. 376-377). De semigestructureerde interviews zijn door een volledige transcriptie en het coderen via de '*Grounded Theory*' inzichtelijk gemaakt waardoor alle uitspraken en getrokken conclusies in dit onderzoek gecontroleerd kunnen worden. De werkelijkheid van de respondenten wordt op deze manier zo min mogelijk beïnvloed door de vooroordelen van de interviewer. Dit komt de interne validiteit van het onderzoek ten goede.

Het criterium dat aangeeft in welke mate de conclusies van het onderzoek te generaliseren zijn is de *'Transferability'* (Bryman, 2008, p. 378). Een goede interne validiteit staat los van de externe validiteit. De externe validiteit is de mate waarin de resultaten te generaliseren zijn voor een groep, groter en buiten de testgroep (Bryman, 2008, p. 376-378). In dit onderzoek is de mate van transferability het meest discutabel voor de institutionele beleggers die actief zijn in studentenhuisvesting in Nederland. Van deze partijen zijn maar twee respondenten geïnterviewd. Het probleem is hier dat de werkelijkheid van deze twee partijen niet als de 'echte werkelijkheid' gezien kan worden. Het gebrek aan andere beleggers die actief zijn in het allocatieproces heeft het echter onmogelijk gemaakt om meer interviews af te nemen.

Van de 37 studentensteden die worden genoemd in het rapport van ABF Research (2013) zijn in 8 studentensteden specialisten (beleidsadviseurs en wethouders) van lokale overheden gesproken die actief zijn in de allocatie van studentenhuisvesting. Hierbij is wel gekeken naar geografische ligging en hoeveelheid uitwonende studenten. De woningcorporaties die meegewerkt hebben aan de interviews, zijn actief in meerdere studenten steden en verschillen ook in grootte qua portfolio. Deze diversiteit is positief voor de mate van *'transferability'* van de uitkomsten. Toch moet hier ook een kanttekening geplaatst worden met generaliserende uitspraken over alle lokale overheden en woningcorporaties die actief zijn in het allocatieproces in studentensteden in Nederland. Aangezien 8 van de 13 grootste studentensteden en drie woningcorporaties die meer dan de helft van de woningcorporatie studentenwoningen bezitten in Nederland zijn onderzocht voor dit onderzoek, kan voorzichtig gesproken worden over een algemene context van de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland. Het beleid en de strategie van de lokale overheden, woningcorporaties en beleggers die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd hebben effect op meer dan de helft van de uitwonende studenten en meer dan de helft van de woningen in bezit van woningcorporaties die actief zijn in het allocatieproces (Kences, 2013). Dit onderzoek geeft om die reden inzicht in hoe het beleid en de strategieën van de verschillende actoren (beleggers, lokale overheden en woningcorporaties) die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland invloed heeft op het ontstaan van gentrification effecten. In de discussie (zie hoofdstuk 7) wordt verder op dit onderwerp ingegaan.

Met dependability van het onderzoek wordt de mate van controleerbaarheid van het onderzoek bedoeld (Bryman, 2008, p. 378-379). Dit hoofdstuk waarin de methodologie wordt besproken geeft het gehele onderzoeksproces weer wat de dependability van dit onderzoek ten goede komt. Objectiviteit in wetenschappelijk onderzoek is van groot belang. Dit criterium wordt de *confirmability* genoemd. Ondanks dat de vooroordelen van de onderzoeker in een kwalitatief onderzoek altijd aanwezig zijn wordt in dit onderzoek getracht persoonlijke waarden, visies en voorkeuren buiten de onderzoeksresultaten te sluiten. Dit gebeurt door aan de boven gestelde voorwaarden te voldoen (Bryman, 2008, p. 379).

3. Gentrification effecten

In 1964 gaf Ruth Glass een naam aan een proces dat zij in Londen waarnam. Ruth Glass was de eerste die het gentrificationproces definieerde. Het proces dat zij waarnam beschreef zij als volgt:

“One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes-upper and lower. Shabby, modest mews and cottages –two rooms up and two down- have been taken over, when their leases have expired, and have become more elegant, expensive residences (...). 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).

Sindsdien hebben vele wetenschappers dit proces onderzocht en vraagtekens gezet bij de definitie van Glass. Het doel van het onderzoek is antwoord te geven op hoe de allocatie van studentenhuisvesting leidt tot gentrification effecten. In dit hoofdstuk wordt duidelijk wat gentrification is, hoe het ontstaat en wat de gevolgen van gentrification zijn. De wetenschappelijke literatuur bevat vele discussies over de verschillende definities, verklaringen voor en kenmerken van gentrification. In de volgende paragrafen wordt de theorie over ‘gentrification’ uiteengezet door een overzicht te geven van de beschikbare literatuur over gentrification.

3.1 Op de golven van ‘gentrification’

Het proces dat Glass (1964) als gentrification aanduidt, voltrok rond 1950 in Londen (Hackworth, 2002; Smith, 1986, 1996). Verschijnselen die nu als gentrification processen worden aangeduid, vonden al eerder plaats in Londen, Parijs en Manchester. De verschijnselen die Glass (1964) beschreef verschillen op één punt met gentrification van nu. De verschijnselen waren sporadisch zonder enige vorm van systematische verspreiding (Hackworth en Smith, 2001; Smith, 1986). Deze unieke en spontane processen bleven vaak beperkt tot kleine gebieden en vonden voornamelijk plaats in het hart van New York en Londen. De gentrification waar hedendaags over gesproken wordt vindt plaats over de hele wereld op een grotere schaal mede door de invloed van processen opererend op stedelijk en wereldniveau. De processen die voor 1950 zijn aangetroffen worden om deze redenen gezien als een ander verschijnsel dan de processen van gentrification die later zijn aangetroffen. De processen van gentrification zoals die voltrokken rond 1950 zijn niet hetzelfde gebleven. De locaties en de actoren binnen het proces van gentrification zijn in de loop der jaren onderhevig geweest aan verandering (Hackworth en Smith, 2001; Rérat, 2012). Rérat (2012) stelt: *“gentrification first affected central working-class neighbourhoods that were colonized’ by more affluent groups; since then, however, the spatiality of gentrification has become much more diverse”*.

Golven

Gentrification blijkt een complexe term (Beauregard, 1986) met vele definities (zie paragraaf 3.2). De reden hiervoor is dat gentrification nergens hetzelfde optreedt. Wereldwijd zitten grote verschillen in de verschijningsvorm (Hamnett en Randolph, 1986). Deze verschillen worden duidelijk in het ‘golven’ model van Hackworth en Smith (2001) dat het gentrificationproces opdeelt in drie ‘golven’. Ondanks dat de definitie van Glass (1964) nog steeds geldt, wordt het gentrificationproces op een andere manier waargenomen dan in de beginjaren (Lees, 2000). In 2001 publiceerde Hackworth en Smith een model waarin onderscheid wordt gemaakt tussen drie verschillende fasen van gentrification. Deze fasen worden in de theorie golven genoemd. Deze golven worden door transitieperiodes van elkaar gescheiden. Verder is Lees et al. (2008) een discussie gestart over een vierde golf die ingetreden zou zijn.

Golf 1: ‘Sporadic and staeled’

Tussen 1960 en 1970 vindt gentrification op een kleine schaal en op een beperkt aantal locaties plaats. Dit is de eerste golf van gentrification en duurt van het moment dat Glass (1964) het proces definieert tot aan de economische recessie (oliecrisis) van 1973 (Hackworth en Smith, 2001). Alleen in de grootste steden van de wereld (Londen en New York) vindt gentrification plaats. Gentrification wordt in deze tijd gezien als een proces dat voornamelijk voor komt in binnensteden waar verwaarloosde wijken een transformatie ondergaan tot woongebieden voor de middenklasse (Hackworth en Smith, 2001). De reden voor deze transformatie was het slecht onderhouden de wijk en het vastgoed in de wijk wat leidde tot sociale problemen, criminaliteit en

onveiligheid. In deze periode wordt de upgrade van verpauperde wijken ingezet door lokale overheden. Investerings in binnensteden worden tot dit moment door private partijen nog als risicovol beschouwd (Hackworth en Smith, 2001). De grootste transformatie vond plaats in de aanbodzijde van de vastgoedmarkt. Huurhuizen werden koophuizen. Deze transformatie zorgde voor hogere huur en koopprijs waardoor arbeiders niet terug konden keren naar hun eigen wijken. De lagere inkomensgroep maakt (gedwongen) plaats voor een hogere inkomensgroep (Smith, 1996). Dit proces heet 'displacement'² en wordt door de plaatselijke overheden gezien als noodzakelijk om verder verval van stedelijke gebieden tegen te gaan (Hackworth en Smith, 2001). De nieuwe bewoners (gentrifiers) steken zelf ook geld in het renoveren van hun eigen woningen en worden een steeds belangrijker actor in het gentrification proces (Smith, 1996). De economische recessie van 1973 zette druk op de publieke uitgaven voor het renoveren van vervallen stedelijke gebieden. Zo ontstond een transitieperiode (Harvey, 1985).

Golf 2: 'Expansion and resistance'

De tweede golf van gentrification vond plaats tussen de periode 1978 – 1988 (Hackworth en Smith, 2001). De lokale overheden hadden aan het begin van deze periode minder te besteden en richtten haar activiteiten op het aantrekken van private partijen. De tweede golf wordt 'expansion and resistance' genoemd vanwege de toename van weerstand tegen gentrification (Hackworth en Smith, 2001). De negatieve effecten zoals dakloosheid, uitzetting en toenemende kwetsbaarheid van arme bewoners behoren ook tot het gentrification proces (Smith, 1996). Zo stellen Cameron (1992) en Figueroa (1995) dat het 'vervangen' van de vroegere bewoners door bewoners uit een hogere inkomensgroep noodzakelijk is voor het aanduiden van een gentrification proces. Deze effecten kwamen op grote schaal aan het licht door het toetreden van commerciële partijen in het gentrification proces. Door het toetreden van commerciële partijen in de ontwikkeling van de binnenstad steeg het aantal gentrification processen enorm (Hackworth en Smith, 2001). Naast investeringen in woningen werd nu ook geïnvesteerd in kantoren en recreatief gerelateerd vastgoed. Smith (1986) noemt de opschaling van woonbuurten, investeringen in kantoorgebouwen en de toename van het aantal speciaalzaken onlosmakelijk met elkaar verbonden en onderdeel van stedelijke herstructurering.

Het gentrification proces beperkt zich in deze periode niet meer tot de grootste steden van de wereld. Ook in kleinere steden in de Verenigde Staten, West-Europa en Australië vond gentrification plaats (Hackworth en Smith, 2001). Gentrification werd een wereldwijd gestuurd proces. Dit komt mede door verschuiving van de positie van de economie van een industrie georiënteerde economie naar een diensten georiënteerde economie. Daarnaast is er sprake van verandering in de klassenstructuur, afname van gezinsgrootte en de globalisatie van kapitaal (Dangschat, 1991; Smith en Williams, 1986). Waar de focus van gentrification in de eerste golf lag op het upgraden van vastgoed, werd in de tweede golf duidelijk dat het om meer dan alleen een fysieke upgradering gaat. Het proces omvat nu economische, sociale en ruimtelijke transformaties in steden op een wereldwijde schaal (Hamnett, 1984; Sassen, 1991; Smith, 1986). Gentrification omvat meer dan alleen het renoveren van woningen. De komst van luxe restaurants, design kledingwinkels en hippe bars en cafés wordt ook gezien als een onderdeel van het gentrification proces (Beauregard, 1986). Deze 'ontdekking' heeft ook invloed op de definitie van gentrification (zie paragraaf 3.2). De keuze van gentrifiers om naar gentrification wijken te verhuizen werd niet langer alleen bepaald door het gerenoveerde vastgoed. De nieuwe wijken werden een 'place to be' die bij de manier van leven en status past. Gentrifiers uit deze golf hebben een hogere sociaaleconomische status dan de gentrifiers uit de eerste golf (Lees et al, 2008).

Ley (1980) en Sassen (1991) spreken over een nieuwe middenklasser, de young professional die het wonen in de stad als onderdeel van zijn manier van leven ziet. In vergelijking met de eerste transitieperiode ontstaat de tweede ook door een economische recessie. De beurskrach in 1987 zorgde voor een nieuwe economische recessie en gentrification kwam in het begin van de jaren 1990 bijna tot stilstand (Hackworth en Smith, 2001). Speculaties over een genadeklap voor het proces deden de ronde in de literatuur onder de naam de-gentrification (Bagli, 1991). Bourne (1993) voorspelde de ondergang van gentrification en noemde de betekenis van het proces voor de sociale verandering overdreven. Het feit dat het proces in deze periode beperkt bleef tot kleine wijken of delen van wijken, werd aangegrepen om de betekenis van gentrification kritisch nader te onderzoeken. Het duurde echter niet lang totdat nieuwe gentrification processen ontstonden (Hackworth en Smith, 2001).

² De gedwongen verplaatsing van oorspronkelijke bewoners uit de eigen wijk (Atkinson, 2004).

Golf 3: 'Recessional pause and subsequent expansion'

Het startpunt van het gentrification proces in de derde golf lag aan het begin van de jaren '90 tot aan (in ieder geval) het moment dat Hackworth en Smith (2001) het golven model introduceerde. De derde golf verschilt op vier manieren van de tweede golf. Genoemd moet worden dat de verschillen in grotere mate in Amerikaanse dan in Europese steden werden aangetroffen (Hackworth en Smith, 2001):

- Gentrification breidt zich uit tot aan afgelegen buurten en wijken. Het proces is niet meer gebonden aan binnensteden. Nieuwe vormen van gentrification komen ter sprake namelijk supergentrification³ en New Build gentrification⁴ (Lees et al, 2008);
- Grote private actoren (projectontwikkelaars) zijn vaker initiatiefnemers van gentrification. Voor het betreden van de huizenmarkt is meer kapitaal nodig. Wijken die goedkoop in aanschaf waren hebben het gentrification proces al ondergaan;
- Publieke partijen zijn vaker betrokken bij gentrification door PPS⁵ samenwerkingen. De lokale overheid werkt als een faciliterende partij;
- Weinig weerstand tegen verdergaande gentrification. Mede door de rol van de lokale overheid bij het beschermen van kansarme bewoners tijdens het proces.

De trend dat private partijen het initiatief van de lokale overheid niet meer afwachten zet door. Tegelijkertijd proberen lokale overheden via PPS meer invloed te krijgen op het gentrification proces. Via een PPS proberen overheden het proces te faciliteren en kansarme bewoners te beschermen tegen onrechtmatige uitzettingen (Hackworth en Smith, 2001). Het feit dat deze veranderingen in mindere mate in Europese steden werd aangetroffen maakt het nog niet nodig om een andere benadering van gentrification te gebruiken tussen Europe en Amerika. Verschillende onderzoekers noemen de verschillen te klein en ongegrond voor een trans-Atlantische splitsing van gentrification (Musterd en Van Weesep, 1991; Lees en Bondi 1995; Smith, 1996).

Waar in de tweede golf de sociale motieven om te gaan wonen in een gentrification wijk de boventoon voerde, worden economische redenen steeds meer zichtbaar (Hackworth en Smith, 2001). De nieuwe bewoners investeren zelf in het upgraden van vastgoed met als doel het behalen van rendementen. Deze investeringen gaan gepaard met de bescherming vanuit de overheid voor kansarme bewoners waardoor meer diversiteit in de wijken ontstaat. De 'gentrifier' bestaat niet meer. Het gentrification proces omvat nu alle processen waarbij door verandering in de fysieke ruimte een nieuwe, hogere inkomensgroep op een locatie gaat wonen (Slater et al, 2004).

Golf 4: 'Mixed expansion'?

De diversiteit in buurten die gepaard gaat met nieuwe financieringsmogelijkheden hebben er voor gezorgd dat gentrification wijken ook bereikbaar worden voor groepen lager dan de middenklasse. De mix van etnische minderheden tot aan rijke gentrifieurs die het gevolg is van een sterke faciliterende rol vanuit de overheid komt in toenemende mate voor in gentrification wijken (Lees et al, 2008). Deze ontwikkeling heeft een discussie gestart over een vierde golf van gentrification.

De wereldwijde economische crisis die begon in 2008 zal wellicht een effect hebben gehad op de veranderingen van het gentrification proces. Uit nieuwe literatuur en praktijkvoorbeelden zal moeten blijken of er werkelijk sprake is van een vierde golf of dat er sprake is van een nieuwe transitieperiode. De golven vormen een uitgebreide uitleg van de geschiedenis van gentrification. De rol van publieke en private partijen zijn in de loop van de jaren veranderd, maar ook het 'werkgebied' waar het proces van gentrification plaats vind is veranderd, of eerder uitgebreid (Hackworth en Smith, 2001). Elke wijk vertelt een ander gentrification verhaal. Een eenduidige definitie van gentrification bestaat dan ook niet.

³ Supergentrification omvat het proces waarbij reeds eerder gentriceerde wijken door elite worden betrokken (Lees et al, 2008)

⁴ New Build gentrification omvat het proces waarbij delen van leegstaande gebieden (kantoor of industrie) worden gesloopt en op diezelfde locatie nieuwbouw woningen terugkeren voor hogere inkomensgroepen (Slater et al, 2004).

⁵ PPS staat voor Publiek-Private Samenwerking (Rijksoverheid, 2014).

3.2 *Gentrification, definitie(f)?*

De drie golven van gentrification tonen aan dat het gentrification proces in de loop der jaren veranderd is qua vorm en inhoud. Dat 'gentrification' als een complexe term wordt gezien (Beauregard, 1986) en vele definities kent is dan ook niet verwonderlijk. Sinds de eerste definitie van Glass (1964) is de betekenis van gentrification onderhevig geweest aan verandering door ontwikkelingen in het proces.

Om tot een goede definitie te komen is het belangrijk goed te begrijpen dat gentrification wordt gevormd door de vele actoren (zie paragraaf 3.4) en factoren (zie paragraaf 3.3)(Beauregard, 1986; Engels, 1999). De vele spelers in het proces (oorspronkelijke bewoners, lokale overheden, projectontwikkelaars, gentrifiers, etc.) ervaren gentrification vanuit hun eigen context. Het perspectief van actoren beïnvloedt de mate waarin actoren het proces tegenwerken of versterken. De invloeden vanuit de actoren gaan gepaard met de beginsituatie van een gentrification proces. De beginsituatie kan verschillen tussen verpauperde wijken, goed onderhouden arbeiderswijken of oude industrieterreinen (Smith, 1996). Door de diversiteit aan context moet een definitie toepasbaar zijn op alle vormen van gentrification. Clark (2005) noemt gentrification een simpel concept en definieert gentrification als volgt:

“Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital. The greater the difference in socio-economic status, the more noticeable the process, not least because the more powerful the new users are, the more marked will be the concomitant change in the built environment. It does not matter where, it does not matter when. Any process of change fitting this description is, to my understanding, gentrification” (Clark, 2005, p. 258).

Deze definitie van gentrification kan gezien worden als een samenvatting van vele definities van gentrification (Glass, 1964; Hamnett, 1991; Slater et al, 2004; Smith, 2000). Het verschil tussen de definitie van Clark (2005) en andere definities is dat Clark van mening is dat het niet uit maakt waar en wanneer het gentrification proces plaatsvindt. Gentrification kan per situatie in verschillende vormen optreden (Musterd en Van Weesep, 1991). Het gaat om de kenmerken die bepalen of een proces wel of niet gentrification is. Davidson en Lees (2005, p. 1170) maken onderscheid tussen vier kenmerken van het gentrification proces:

- *nieuwe financiële investeringen (reinvestment of capital);*
- *een sociale upgrade door het toetreden van personen uit een hoge(re) inkomensgroep (social upgrading of locale by incoming high-income groups);*
- *een fysieke verandering (landscape change);*
- *een verplaatsing van personen uit een lage inkomensgroep (direct or indirect displacement of low-income groups).*

Deze vier kenmerken kunnen gecombineerd worden door te spreken over meer dan alleen een fysieke verandering. Economische en sociale verandering worden naast fysieke verandering in diverse artikelen genoemd (Ley, 1980; Rose, 2004; Smith, 1996). Daarnaast kan het tweede punt over het toetreden van personen uit een hoge(re) inkomensgroep genuanceerd worden. In paragraaf 3.1 wordt in golf drie en vier gesproken over een toenemende trend van personen uit de arbeidersklasse en de middenklasse die een 'gentrified' wijk (kunnen) betrekken. Een passende definitie voor de afbakening van gentrification voor deze masterthesis luidt als volgt:

“Gentrification is een proces waarbij een stedelijk gebied een fysieke, economische en sociale verandering ondergaat mede door nieuwe financiële investeringen die gepaard gaan met de komst van mensen uit een hogere inkomensklasse van buiten het gebied.”

Uit deze definitie kan onderscheidt gemaakt worden tussen vier kenmerken: proces, verandering van drie dimensies, financiële investeringen en migratie. De keuze voor de bovenstaande definitie wordt onderbouwd door het nader toelichten van deze vier elementen.

Een proces

In paragraaf 3.1 staan een aantal veranderingen die ontstaan in de wijken door gentrification beschreven. Deze veranderingen zijn een betere staat van het vastgoed, prijsstijgingen van onroerend goed, de samenstelling van de populatie in de wijk veranderd en nieuwe voorzieningen die gericht zijn op de behoefte van de nieuwe bewoners (Smith, 1996). Het proces dat deze veranderingen veroorzaakt wordt gentrification genoemd. De genoemde veranderingen behoren tot het gentrification proces. De uitkomsten van deze veranderingen vormen samen het eindresultaat van gentrification. Duidelijk is dat gentrification meer is dan alleen het eindresultaat (Smith, 1996). Gentrification omvat het proces waarin stedelijke veranderingen ondergaan in de sociale, economische en fysieke status door financiële investeringen en die gepaard gaat met de komst van mensen van buiten de wijk. Het eindresultaat is een onderdeel van het gentrification proces. Wanneer een wijk een dergelijke verandering heeft ondergaan en er sprake is van een eindresultaat, dan kan gezegd worden dat gentrification heeft plaatsgevonden. De nieuwe bewoners wonen graag in de nieuwe buurten en gaan een lange termijn commitment aan met de wijk (Smith, 2005). In eerdere definities van gentrification (Glass, 1964; Wyly en Hammel, 2003) wordt veelal gesproken over een beginsituatie van wijken met een lage status. Met het ontstaan van nieuwe definities en vormen van gentrification (Supergentrification en New built gentrification) wordt deze 'traditie' doorbroken (Lees et al, 2008; Slater et al, 2004). Het gentrification proces omvat niet meer alleen het upgraden of renoveren van wijken met een lage status. Dit verklaard waarom een 'standaard' of 'algemene' beginsituatie van gentrification (wijk met lage status) geen onderdeel is van de definitie. Wijken hoeven niet langer een lage status te hebben (lager dan middenklasse) voorafgaand het gentrification proces (Lees et al, 2008). Al ge-gentrificeerde wijken kunnen opnieuw het gentrification proces ondergaan waarbij de wijk al een hogere (hoger of gelijk aan de middenklasse) beginstatus heeft (Lees et al, 2008). Dit wordt ook duidelijk in het volgende citaat: "*gentrification*' now encompasses all processes related to the production of space for – and consumption by – a more affluent and very different incoming population" (Slater et al, 2004, 1145). Rose (2004) concludeert dat uit onderzoeken van studenten blijkt dat er verschillende vormen van gentrification zijn. Deze verschillen bevinden zich voornamelijk in de interacties tussen actoren welke leidden tot verschillende ontwikkelingen en uitkomsten. Dit komt overeen met de algemene definitie van een proces. Een proces kan gezien worden als het verloop van een ontwikkeling of meerdere ontwikkelingen (Van Dale, 2014; Oxford Dictionaries, 2014). Het ligt aan de context, de actoren en de beginsituatie die bepalen hoe een gentrification proces zich ontwikkeld.

Verandering van drie dimensies

In het proces element van de definitie wordt gesproken over de veranderingen in de status van wijken. Deze veranderingen zijn zichtbaar in drie dimensies. Er is sprake van een fysieke, economische en een sociale dimensie. Fysieke, economische en sociale verandering treedt op in alle drie de golven van gentrification (zie paragraaf 3.1). In de eerste golf van gentrification lag de nadruk van onderzoek op de veranderingen in sociale dimensie. Glass (1964) beschrijft als eerste het proces waarin de middenklasse, arbeiderswijken in Londen betrekken en geld in de renovatie van de veelal verpauperde panden stopt. Deze ontwikkeling zet door totdat het sociale karakter geheel veranderd is. Hieruit blijkt dat gentrification voornamelijk invloed heeft op de sociale dimensie. Ley (1996) beaamt dit en spreekt van grote sociale veranderingen tijdens het gentrification proces. Daarnaast benoemt Ley maatschappelijke ontwikkelingen als voornaamste reden voor het ontstaan van gentrification. Echter noemt Smith (1996) de veranderingen in de sociale dimensie onderdeel van gentrification, maar spreekt de mate van belang dat Ley er aan hecht tegen. De economische en fysieke veranderingen zijn minimaal even en misschien wel belangrijker dan de veranderingen in de sociale dimensie. De uiteindelijke veranderingen behoren tot het eindresultaat en zijn onderdeel van het gentrification proces. De drie dimensies beïnvloeden elkaar over en weer mede door de verschillende actoren die invloed uitoefenen op het gentrification proces (Smith, 1996). Naast deze drie dimensies kan er ook sprake zijn van demografische veranderingen. De nieuwe bewoners in een wijk die gentrification ondergaat zijn veelal tweeverdieners, de zogenaamde 'yuppen'⁶. Vanuit demografische gegevens alleen kan niet aangetoond worden of er sprake is van een positieve of een negatieve ontwikkeling (Hackworth en Smith, 2001). Zo kunnen vooraf aan een gentrificationproces jonge tweeverdieners met veel geld in een buurt komen wonen maar dit kunnen ook jonge gezinnen met weinig geld zijn. Bij de laatstgenoemde situatie hoeft er geen sprake te zijn van een beginnend gentrification proces. Uit puur alleen demografische gegevens is dan ook niet af te leiden of er sprake is van een verandering waarbij een wijk een upgradering ondergaat (Smith, 1996).

⁶ Meervoud van 'yup', een jonge, stedelijke carrièremaker. Engelse vertaling: young urban professional (Van Dale, 2014).

Financiële investeringen

Een van de vier kenmerken van gentrification is dat er altijd sprake is van financiële investeringen (Davidson en Lees, 2005). De veranderingen van wijken tijdens het gentrification proces worden ingezet door de eerste financiële investeringen. Deze investeringen kunnen gedaan worden door de oorspronkelijke bewoners van wijken die zelf investeren in het upgraden van hun woningen. In tegenstelling tot het gentrification proces gebeuren dergelijke 'interne investeringen' maar in enkele gevallen of op een kleine schaal. Het gentrification proces vindt plaats door financiële investeringen door mensen die van buiten de wijk in de wijk komen wonen (Atkinson, 2000ab; Bureaugard, 1986; Hackworth, 2002; Hamnett, 1984; Smith, 2002; Zukin, 1987). Davidson en Lees (2005) geven een voorbeeld waarbij een financiële investering een groot gentrification proces in gang zet. In London, langs de oever van de rivier Thames, werd een grootschalig project met voornamelijk luxe functies uitgevoerd. Door een grote collectieve ontwikkelaar werd 250 miljoen pond geïnvesteerd in het gebied dat uit veel gedevalueerde grond bestond. Ondanks dat deze investering werd gedaan door een collectieve ontwikkelaar en niet door individuele investeerders is deze investering illustratief voor het belang van financiële investeringen voor het gentrification proces (Davidson en Lees, 2005). Daarbij geldt ook het feit dat in de derde golf van gentrification de grotere investeerders de initiatiefnemers van gentrification processen zijn (zie paragraaf 3.1). De oorspronkelijke bewoners en bedrijven werden uitgekocht en nieuwe (veelal rijkere) bewoners betrokken het gebied (Smith, 1996). De functies en het sociale karakter van het gebied veranderde mee met de komst van deze nieuwe bewoners. Wanneer een oorspronkelijke bewoner zelf het initiatief neemt om te investeren in het upgraden van zijn of haar huis dan blijft dit effect beperkt. Het is mogelijk dat deze interne investeringen, door oorspronkelijke bewoners, bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de buurt voor externe investeerders om te investeren in het gebied (Rose, 1984). Gebeurt dit op een grootschalige manier zoals zojuist beschreven dan worden de interne investeringen gezien als onderdeel van het gentrification proces. Er bestaat dan alsnog de kans dat de oorspronkelijke bewoners die niet uitgekocht of weggetrokken zijn uit de buurt de sociale en fysieke veranderingen niet als prettig ervaren en uiteindelijk toch vertrekken (Smith, 2002; Zukin, 1987).

Migratie

Uit de voorbeelden beschreven in paragraaf 3.1 blijkt dat gentrification altijd gepaard gaat met migratie (Atkinson, 2000a). Het klassieke gentrification model gaat uit van het verdwijnen, dan wel gedwongen of ongedwongen, van de oorspronkelijke bewoners die wegtrekken uit de wijk en zo plaats maken voor de nieuwe bewoners uit een hogere inkomensklasse. Het gedwongen wegtrekken van de oorspronkelijke bewoners wordt displacement genoemd (Atkinson, 2000a). Grier en Crier (1978) stellen dat er sprake is van gedwongen migratie wanneer een huishouden buiten haar macht, door de fysieke staat van de woning of druk vanuit de directe omgeving, haar huis verlaat. Enkele voorbeelden zijn het stoppen van nodig onderhoud of het afsluiten van gas, water en licht door de exploitant evenals huurverhogingen (Marcuse, 1986). In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende vormen van displacement, maar deze vormen zijn verder niet van belang voor deze thesis⁷. Het wegtrekken en verplaatsen van oorspronkelijke bewoners gaat niet altijd zonder tegenstand. In meerdere gevallen is er sprake geweest van gewelddadige rellen zoals rond het einde van 1980 in New York (Pearsall, 2012) en Berlijn (Belgers, 2011). De meeste weerstand vanuit de oorspronkelijke bewoners tegen gentrification vond plaats in de tweede golf (zie 4.1). In de eerste en derde golf zijn weinig gevallen van weerstand genoteerd. Tijdens de eerste golf was hier nog weinig aandacht voor, maar meerdere onderzoekers wijten de mindere mate van weerstand tijdens deze twee golven aan de sterkere rol van de overheid bij het gentrification proces (Hackworth en Smith, 2001; Newman et al, 2006; Pearsall, 2012). De gevolgen van migratie worden verder toegelicht in paragraaf 3.4.

Uit de literatuur wordt duidelijk dat er niet één definitieve definitie gegeven kan worden voor gentrification. Iedere situatie waar gentrification optreedt is uniek mede door de unieke locatie, specifieke actoren en omstandigheden. De vier elementen: proces, veranderingen in drie dimensies, financiële investeringen en migratie, die bepalen of er sprake is van gentrification in een bepaalde wijk zijn in deze paragraaf toegelicht. De algemene definitie die in deze thesis wordt gebruikt is mede met de inhoud van deze vier elementen onderbouwd en past binnen het onderzoek om antwoord te geven op de hoofdvraag. Deze vier elementen treden allen op in een andere fase van het proces. In de volgende paragraaf worden verschillende verklaringen voor het ontstaan van gentrification behandeld.

⁷ Marcuse (1986) spreekt over 'Last resident displacement', 'Chain displacement', 'Exclusionary displacement' en 'displacement pressure'. Voor meer informatie verwijs ik u naar het artikel van Marcuse.

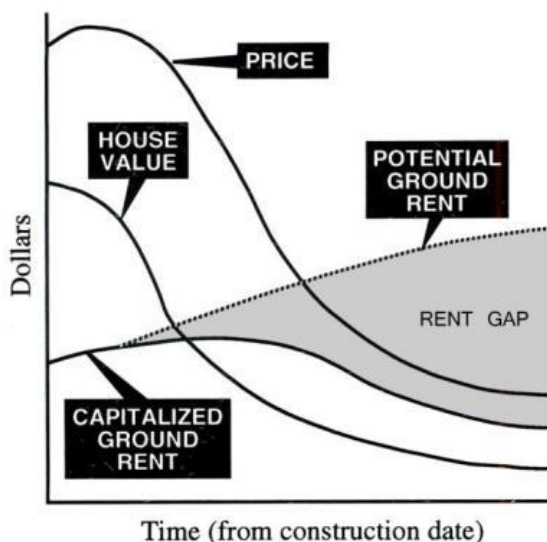
3.3 Verklaring: vraag of aanbod gestuurd?

Gentrification is door de jaren heen veranderd van definitie en omvang. Deze veranderingen zijn, even als het gentrification proces zelf, het gevolg van bepaalde ontwikkelingen en gebeurtenissen (Smith, 1996). De verklaringen voor het optreden van gentrification lopen uiteen. In de vorige twee paragrafen zijn verschillende veranderingen genoemd in de sociale, economische en fysieke dimensies van wijken die een gentrification proces zijn ondergaan. Ondanks dat uiteenlopende onderdelen als oorzaak voor gentrification worden genoemd, heeft de oorzaak van gentrification voor een lange tijd twee concurrerende kanten gezien (Hamnett, 1991). Een discussie is ontstaan tussen aan de ene kant de aanbodzijde (Smith, 1996) met de 'Rent Gap Theory' als voornaamste theorie en aan de andere kant Ley (1980) met verklaringen vanuit de vraagzijde. Hamnett (1991) spreekt over het samenvoegen van deze twee zijdes om zo een compleet beeld te krijgen van wat mogelijke oorzaken kunnen zijn voor het gentrification proces. Een bredere theorie van gentrification zou beide verklaringen moeten integreren.

Aanbodzijde

Een van de elementen in de definitie van gentrification is de aanwezigheid van (externe) financiële investeringen (Davidson en Lees, 2005). Deze investeringen hebben als doel het upgraden van vastgoed in een bepaalde wijk. De upgradering van een wijk is de eerste stap in het gentrification proces (Smith, 1996). Smith (1986) ziet de ontwikkeling van de grondprijs als verklaring voor gentrification. Hij ontwikkelde hiervoor de 'Rent Gap Theory'. De rent gap omvat het verschil tussen de huidige waarde van de grond en de potentiële waarde, zie figuur 1.2.

Figuur 1.2 'Rent Gap'



Bron: Mullis, 2014, aanpassing van Smith (1996, p. 64).

Het vastgoed samen met de grond waar het op staat wordt onroerend goed genoemd. De opstal wordt vastgoed genoemd vanwege het onbeweeglijke karakter. Het is een goed dat duurzaam verenigd is met de grond waar het op staat (art. 3:3 lid 1 BW). Waar grond geen levensduur heeft is vastgoed wel onderhevig aan verval. Smith (1996) stelt dat wijken voorafgaand van het gentrification proces een aantal fasen ondergaat waarin verval van het vastgoed optreedt. Het gebrek aan nieuwe investeringen leidt tot verder verval en uiteindelijk tot de 'rent-gap' waarbij de grondprijs is weggezakt door de slechte staat opstal en niet meer zijn potentiële waarde behaald (Smith, 1996). Dit is het moment dat volgens Smith (1996) dat kapitaalkrachtige partijen (zoals projectontwikkelaars) toeslaan. Wanneer de 'rent-gap' zo groot is dat deze partijen naast alle kosten voor de aanschaf een renovatie kunnen betalen en de aangekochte panden kunnen verkopen met winst, dan ontstaat het gentrification proces (Smith, 1996).

Gentrification treedt vaak op in gebieden rondom het stadscentrum. De grondprijzen in het stadscentrum zijn minder onderhevig aan dalingen mede door de locatie. In de wijken rondom het stadscentrum is de 'rent-gap' dan ook het grootst (Smith, 1996). Door de daling van de prijs zijn deze gebieden aantrekkelijk geworden voor kapitaalkrachtige partijen. Deze partijen investeren in het renoveren van het bestaande vastgoed om het gat tussen de huidige waarde en de potentiële waarde om te zetten in winst. Gerenoveerde gebieden rondom het centrum blijken aantrekkelijk te zijn voor mensen uit een hogere inkomensklasse van buiten de wijken de zogenaamde twee verdieners (yuppen). In deze verklaring zijn de financiële instellingen een van de meest invloedrijke actoren in het gentrification proces. Zonder leningen voor de potentiële nieuwe bewoners wordt het gentrification proces niet doorgezet. Dit is een van de grootste argumenten tegen de verklaringen vanuit de vraagzijde (Smith, 1996).

Vanuit de aanbodzijde is nog een theorie die gentrification probeert te verklaren. De zogenaamde 'Value Gap Theory' bedacht door Hamnett en Williams (1979). In vergelijking met de 'Rent Gap Theory' van Smith (1996) gaat deze theorie er van uit dat locaties niet de potentiële waarde halen. De grondprijs wordt hier niet direct in genoemd. De value gap ontstaat door een verschil in potentiële opbrengsten en de marktopbrengsten. Deze

value gap is te verklaren door interventie van de overheid, die de maximale hoogte van huuropbrengsten beïnvloed door deze kunstmatig laag te houden. Een voorbeeld kan zijn dat de overheid bepaald dat een percentage van woningen in een wijk sociale huurwoningen moeten worden in plaats van gewone huurwoningen. De eigenaar of exploitant van deze panden wil van deze panden af en zal deze dan ook verkopen. De prijs van deze panden trekt mensen van buiten de wijk aan die deze panden, de oorspronkelijke bewoners kunnen dergelijke prijzen niet betalen. Zo wordt volgens Hamnett en Williams (1979) het gentrification proces in gang gezet.

Deze twee theorieën geven beide verklaringen vanuit de aanbodzijde voor het optreden van gentrification. Het grootste verschil zit in de oorzaak, Smith (1996) spreekt over een (natuurlijk) proces waarbij wijken hun waarde verliezen door verval, terwijl Hamnett en Williams (1979) het overheidsbeleid als oorzaak noemen. De overeenkomst tussen deze theorieën zit in de potentiële waarde die in beide gevallen niet behaald wordt. In Europese gentrification processen past de benadering van Hamnett en Williams beter dan in Amerikaanse gevallen (Hamnett en Williams, 1979). De invloed op de woningmarkten door Europese overheden is groter dan die van Amerikaanse overheden (Van Weesep en Musterd, 1991). Ondanks het verschil in oorzaak bestaan er weinig tot geen verschillen tussen de vier kenmerken (zie paragraaf 3.2) van het gentrification proces in steden van beide continenten (Davidson en Lees, 2005). Om die reden is een aparte benadering per continent niet aan de orde voor deze thesis.

Vraagzijde

De verklaringen vanuit de aanbodzijde worden door aanhangers van de vraagzijde in twijfel getrokken. Theorieën vanuit de vraagzijde stellen dat de wensen van het individu als belangrijkste factor gelden voor het ontstaan van gentrification. Munt (1987) en Ley (1996) spreken tegen dat investeringen van kapitaalkrachtige partijen de belangrijkste factor is voor het ontstaan van het gentrification proces.

Volgens Ley ontstaat het gentrification proces in veranderingen vanuit de vraagzijde. In de vraagzijde staan de wensen van individuen centraal. De beweging van bewoners in de jaren '70, van de sub urbane gebieden naar de stad, wordt als belangrijkste oorzaak gezien voor het ontstaan van gentrification. Deze bewoners vormen een nieuwe middenklasse die is ontstaan door sociale, economische en culturele veranderingen in de maatschappij (Ley, 1996). De verschuiving van industrieel georiënteerde sector naar de dienstensector is een van deze veranderingen. De nieuwe middenklasse is voornamelijk werkzaam in deze dienstensector, met universiteiten en onderzoeksinstituten als belangrijkste banenmotor. Ley (1996) stelt dat de dienstensector zich vestigt in de binnensteden en dat deze concentratie direct leidt naar een vraag van woningen door de nieuwe middenklasse in de buurt van het werk. Deze verklaring is niet compleet te weiden aan de veranderende economie. Volgens Ley (1996) en Zukin (1987) werden sub urbane gebieden gezien als overdadig en paste steden meer bij de identiteit van de nieuwe middenklasse. De voorzieningen (Rérat, 2012) in en de geüpgradede binnensteden zijn meer conform de nieuwe identiteit die individualiteit uitstraalt (Caulfield, 1989). Binnen de nieuwe middenklasse ontstaat een afkeer tegen de 'massapolitiek'. Het gevolg hiervan is dat de nieuwe middenklasse de massa geproduceerde sub urbane gebieden verruilt voor voormalige arbeiderswijken rondom het stadscentrum, dicht bij de voorzieningen van de stad (Hamnett, 1991).

De gentrification cirkel wordt door Ley gebruikt om het gentrification proces te beschrijven. In deze cirkel wordt risico als belangrijkste factor gezien. Ley (1996) beschrijft twee groepen bewoners die ontstaan binnen de nieuwe middenklasse. De zogenaamde groep pioniers die verhuizen naar in verval geraakte buurten, bestaat in grote mate uit werknemers in culturele sectoren. Dit zijn bijvoorbeeld kunstenaars die over weinig kapitaal beschikken en zijn daardoor eerder geneigd risico te nemen, in andere woorden deze groep heeft 'weinig' te verliezen. De tweede groep vertrekt pas in de fase dat de stedelijke gebieden een eerste prijsstijging hebben ondergaan. Deze groep wil zeker dat er geen kapitaalverlies optreedt en zien de aanschaf van een huis in een wijk die het gentrification proces al grotendeels is ondergaan als investering. De komst van deze tweede groep brengt door het kapitaal dat zij bezitten grote veranderingen met zich mee. Met als gevolg dat door prijsstijgingen de oorspronkelijke bewoners gedwongen worden uitgesloten (Ley, 1996).

Integratie van perspectieven

Tussen Smith en Ley bestaat veel onenigheid over de juiste verklaring voor het ontstaan van gentrification. De kritiek van Smith op de verklaringen vanuit de vraagzijde zijn stevig te noemen. Eerder is genoemd dat Smith (1996) financiële instellingen als belangrijkste actor ziet in het ontstaan van gentrification in steden. In

tegenstelling tot Smith noemt Ley (1996) sociale veranderingen en dan voornamelijk het ontstaan van een nieuwe middenklasse die naar de stad trekt als belangrijkste factor. Hamnett onderbouwt het argument voor Ley en tegen Smith, “Achilles heel of his argument is his unwillingness to accept the significance of increased demand for inner-city locations from the expanded from the middle classes” (Hamnett, 2003, p. 2403). Zeven jaar eerder gaf Smith, niet wetende van de bovenstaande kritiek van Hamnett, een antwoord. Smith trekt het belang van consumentenvoorkeuren waar Ley (1996) en Hamnett (2003) over spreken in twijfel. Hij zegt dat de consumentenvoorkeuren afhankelijk zijn van de mate waarin financiële instellingen leningen en hypotheek verstreken.

Ley noemt consumentenvoorkeuren als oorzaak voor de beweging van de nieuwe middenklasse naar de stad, en tevens als verklaring voor gentrification. Smith is het eens dat gentrification een beweging is, maar noemt een andere reden, “gentrification is een beweging naar de stad, maar dan eerder een beweging van kapitaal dan van mensen” (Smith, 1996, p. 70). De middenklasse van Ley (1996) volgt volgens Smith (1996) pas na het kapitaal dat voor de upgrading van de arbeiderswijken heeft gezorgd. Hamnett stelt dat het een discussie is “(...) *between the liberal humanists who stress the key role of choice, culture, consumption and consumer demand, and the structural Marxists who stress the role of capital, class, production and supply*” (Hamnett, 1991, p. 174). Als kritiek op de ‘Rent gap theory’, beweert Hamnett dat gentrification ondanks de kapitaalstromen ook over mensen gaat (Hamnett, 1991). Tevens uit Hamnett ook kritiek op de consumentenvoorkeur theorie van Ley, (Hamnett, 1991, p 186): “(...) *explanation of the production of potential gentrifiers, their culture, consumption and reproduction is necessary but insufficient.*” Ondanks de kritiek op de verklaringen van Smith en Ley, is Hamnett wel een voorstander voor een integratie van verklaringen van beide zijden.

De theorieën van Smith (1996) en Ley (1996) verklaren beide belangrijke onderdelen van gentrification, maar vormen samen geen grand theory voor gentrification (Hamnett, 1991). Vanuit het postmodernisme is dit geen probleem (Bryman, 2012). Een postmodernistische benadering van de verklaring van gentrification komt overeen met het ontbreken van één eenduidige definitie voor gentrification. Lees (1994, p. 144) stelt dat voor de ontwikkeling van een brede verklaring van gentrification aan “*beide kanten van de munt*” gekeken moet worden. Opvallend is dat Smith het hier mee eens lijkt te zijn. Smith (1996) is van mening dat voor een goede verklaring van gentrification de verschillende actoren en bijbehorende rollen in het proces ook van belang zijn. Deze actoren komen in de volgende paragraaf (3.4) aan bod. Zo zijn meningen en verklaringen vanuit verschillende richtingen van belang om een alomvattend beeld te krijgen van een bepaald fenomeen zoals gentrification (Lees et al, 2008). Gentrification is vanuit verschillende hoeken benaderbaar en er bestaat geen alomvattende verklaring voor het ontstaan van het proces.

3.4 Gentrification effecten: de omgeving veranderd

Het verschil in perspectieven waaruit een verklaring wordt gegeven voor het ontstaan van gentrification leidt tot een discussie. Een zelfde soort discussie bestaat over de effecten van gentrification. In paragraaf 4.2 waarin de definitie van gentrification wordt omschreven, komt naar voren dat gentrification veranderingen in de omgeving in fysiek, sociaal en economische status van de buurt als effect heeft. Deze veranderingen gaan gepaard met de displacement van oorspronkelijke bewoners die vaak niet kunnen terugkeren naar hun woningen. Om de discussie over positieve en negatieve effecten niet verder uit te breiden wordt in dit hoofdstuk kort gesproken over de positieve en negatieve effecten van Atkinson (2004) en worden deze effecten in het perspectief van betrokken actoren beschreven waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het perspectief van gemeenten, woningcorporaties en beleggers in Nederland.

Effecten

Uit de literatuur (zie 3.1, 3.2 en 3.3) blijkt dat gentrification een proces is waarvan financiële investeringen, verandering van drie dimensies en migratie kenmerken zijn. Atkinson (2004) is een van de onderzoekers van de effecten van gentrification. Atkinson (2004) heeft in een studie over gentrification een lijst samengesteld waarin ‘positieve’ en ‘negatieve’ effecten staan beschreven (zie tabel 1.2). Een kanttekening moet geplaatst worden bij waarden oordelen. Voor elke actor in het gentrification proces zal een bepaalde ontwikkeling anders beoordeeld worden. Het is daarom van belang dat naast de lijst met effecten ook de ervaringen van actoren in deze paragraaf worden toegelicht (Lang, 1982). Zo worden voornamelijk de sociale gevolgen van gentrification vaak als problematisch genoemd (Atkinson, 2004). Vanuit de sociale ‘hoek’ wordt gentrification dan ook gezien als een vies woord (Freeman, 2004).

Tabel 1.2 Samenvatting wijkeffecten gentrification	
Positief	Negatief
Stabilisatie van afglijdende gebieden	Gemeenschappelijke boosheid en conflicten
Toenemende vastgoedprijzen	Verlies van betaalbare woningen
Afnemende leegstand	Onthoudbare speculatieve vastgoedprijz stijgingen
Toenemende lokale fiscale rendementen	Daklozen
Aanmoediging en toenemende levensvatbaarheid voor verdergaande ontwikkeling	Grotere druk op lokale bewoners door lobbyen door middenklasse groepen
Afname van suburbanisatie	Commerciële/industriële displacement
Toenemende sociale mix	Toenemende kosten en veranderingen in lokale diensten
Afnemende criminaliteit	Verlies van sociale diversiteit (van ongelijk soortige tot overvloedige getto's)
Herstel van vastgoed met of zonder staatssubsidie	Toenemende criminaliteit
	Onderbezetting en populatieverlies door gentrificeerde gebieden
	Displacement door huur/prijs stijgingen
	Displacement en vraag naar woningen drukt op aangelegen arme gebieden
	Bijkomstige psychologische kosten van displacement

Bron: vrij vertaald uit Atkinson, 2004.

Uit tabel 1.2 wordt duidelijk dat de effecten grote overeenkomsten tonen met de veranderingen in de drie dimensies. Het upgraden van bestaand vastgoed, het stijgen van vastgoedprijzen en een toename van sociale mix gepaard met een afname van criminaliteit zijn een aantal voorbeelden van positieve effecten in de sociale, fysieke en economische sfeer. Echter toont het onderzoek van Atkinson (2004) negatieve effecten zoals sociale conflicten, displacement (en de effecten daarvan) en het toenemen van vastgoedprijzen in dezelfde drie dimensies. Deze effecten worden per dimensie verder toegelicht.

Fysieke dimensie

De veranderingen in de fysieke dimensie zijn direct zichtbaar voor iedereen die de wijk voor het gentrification proces heeft gezien. De effecten van gentrification op de fysieke dimensie zijn te herkennen aan het upgraden van het straatbeeld. Vervallen vastgoed wordt gerenoveerd (Atkinson, 2004), wegen en looppaden worden nieuw aangelegd en er wordt nieuw groen gepland wat voldoet aan de status van de nieuwe bewoners (Smith, 1996). Het verval van een wijk is voorafgaand van gentrification vaak onderhevig geweest aan een aantal decennia aan disinvesteringen door het wegtrekken van vele functies zoals scholen, winkels maar ook bewoners⁸ (Smith, 1996). De eerste renovaties die de devaluatiecyclus doorbreken vinden op kleine schaal plaats en vaak door individuen. Eerst gebeurd dit door renovaties van een aantal panden verspreid over een wijk, maar het zijn de eerste kenmerken van een tegengestelde beweging in de devaluatie van de wijk. Tegelijkertijd gaat het proces van verval in wijken vaak nog een aantal jaar verder voordat grote private partijen geïnteresseerd raken in de rent-gap. Het wachten is op het moment dat het gat tussen de potentiële waarde en de huidige waarde voor beleggers en andere private partijen groot genoeg wordt om de devaluatiecyclus op grote schaal te doorbreken (Smith, 1996). Grootschalige renovatie vindt plaats, huizenprijzen stabiliseren en nemen langzaam aan toe (Atkinson, 2004). De renovatie gaat gepaard met nieuwbouw op lege locaties die zijn ontstaan door het slopen van ernstig vervallen huizen wat voor de komst van nieuwe (vaak hogere) inkomensklasse in de wijk zorgt. De samenstelling in de wijk verandert en het totale straatbeeld wordt aangepast aan de nieuwe status van de wijk. Het winkelaanbod past zich aan de nieuwe bewoners en zorgt voor een commerciële opleving van de wijken (Atkinson, 2004; Beauregard 1986). De renovatie en bijkomende stijging in prijzen van vastgoed, heeft ook tot gevolg dat betaalbare woningen uit de wijk verdwijnen (Atkinson, 2000). Winkelaanbod voor de oorspronkelijke bewoners verdwijnt en trekt uit de wijk weg naar omliggende wijken. In sommige gevallen worden commerciële en industriële functies de wijk

⁸ Hoewel gentrification vaak plaatsvindt in wijken die ernstig zijn vervallen hoeft dit niet altijd de begin situatie te zijn voor het gentrification proces, zie paragraaf 3.1.

uitgedrukt mede door het gebrek aan afnemers of werknemers (Smith, 1996). Duidelijk is dat de verandering van de fysieke dimensie parallel loopt met de instroom van nieuwe bewoners van buiten de wijk. De komst van deze nieuwe bewoners is tevens een kenmerk, of het gevolg van nieuwe investeringen in het gebied en een teken voor verdere ontwikkeling van de wijk.

Sociale dimensie

Gentrification heeft ook effect op de sociale dimensie. Gentrification gaat over nieuwe bewoners uit de middenklasse en hoger, maar ook over de oorspronkelijke bewoners uit vaak lagere sociale klassen. Door Hamnett (1991) worden effecten van gentrification in de sociale dimensie ook wel een culturele gebeurtenis genoemd, waarbij de levensstijl van de nieuwe bewoners totaal afwijkt van de levensstijl van de oorspronkelijke bewoners. Veranderingen in de wijken heeft gebeurden niet altijd in harmonie. In het geval van displacement ofwel het vervangen van de totale oorspronkelijke bewoners voor een nieuwe (hogere) sociale klasse is er regelmatig sprake geweest van boosheid en heftige conflicten tussen lokale overheden en oorspronkelijke bewoners (Smith, 1996). Een goed voorbeeld is de ontruiming van het Thompson Square Park in Manhattan, NYC, waar vele kunstenaars, daklozen, punkers en oorspronkelijke bewoners van de wijken rondom het park verzamelden om te demonstreren tegen gentrification in 'hun' buurten (Smith, 1996). Dit ging gepaard met 'overmatig' politie geweld. Maar niet in alle gevallen van gentrification worden de oorspronkelijke bewoners volledig vervangen door nieuwkomers van buiten de wijk (Atkinson, 2000b). De komst van nieuwe bewoners van buiten de wijk met een hogere sociale status dan de oorspronkelijke bewoners heeft dan als gevolg dat een sociale opwaardering plaatsvindt inclusief een diversifiëring van de sociale mix in de wijk (Atkinson, 2000ab, 2004). Met New built Gentrification (Slater et al, 2004) vindt helemaal geen vervanging plaats door het bouwen van woningen voor mensen uit een hoge sociale klasse op oude industrieterreinen door het renoveren van leegstaande kantoorgebouwen of het invullen van lege kavels in de wijk. In veel gevallen is wel sprake van displacement van oorspronkelijke bewoners, de lagere sociale klasse, voor nieuwe bewoners uit hogere sociale klasse. Dit proces gaat gepaard met de periode van disinvesteringen in de fysieke dimensie en kan dus in sommige gevallen enkele decennia duren (Smith, 1996). Door de sociale opwaardering in de wijk past het winkelaanbod, de commerciële faciliteiten, zich aan de wensen van de nieuwkomers (Beauregard, 1986). Deze verandering heeft niet direct de stereotype tot gevolg dat Louis Vuitton, Gucci en andere 'elite' merken zich vestigen in wijken waar gentrification plaatsvindt. Er is wel sprake van de komst van speciaalzaken, hippe restaurants of galerijen (Smith, 1996).

Economische dimensie

De sociale dimensie hangt samen met de economische dimensie. De sociale opwaardering van een wijk betekent ook een economische opwaardering van de wijk. De disinvesteringen op het gebied van renovatie en onderhoud in de wijk komt voort uit de mindere economische positie van de oorspronkelijke bewoners van een wijk (Smith, 1996). De upgrade van het straatbeeld en de renovaties van het vastgoed heeft prijsstijgingen tot gevolg (Atkinson, 2000). Deze prijsstijgingen komen niet altijd direct in uiting in het gerenoveerde vastgoed. Smith (1987) constateerde ook prijsstijgingen van gebouwen die geen renovatie hadden ondergaan. De grondprijs stijgt in sommige gevallen dus harder dan de vastgoedprijs, wat leidt tot een prijsstijging in de hele wijk. Het gevolg is dat oorspronkelijke bewoners de (huur)prijzen niet meer kunnen betalen en daardoor niet terug keren nadat zij zijn uitgekocht of blijven wonen nadat hun huurcontract is afgelopen (Smith, 1996). Geïnteresseerde van buiten de wijk uit een hogere sociale klasse, wat gepaard gaat met een hoger salaris, zijn wel in staat de geüpgraded woningen te kopen. Niet voor iedere oorspronkelijke bewoner is gentrification negatief. De prijsstijgingen van het onroerend goed in de wijk is een interessant effect voor huizenbezitters die hun woningen nu met flinke winsten kunnen verkopen, onafhankelijk of zij de eigen woning hebben gerenoveerd. De komst van nieuwe bewoners uit een hogere sociale klasse zorgt voor een hogere sociaaleconomische status van de wijk en vergroot de kloof met de omgeving waar geen gentrification ontstaat (Atkinson, 2004).

Actoren

De perspectieven van actoren die actief zijn in het gentrification proces geven veel informatie over details van de veranderingen in gentrification. Uit de interviews blijkt dat de woningcorporaties, beleggers en gemeenten niet direct sturen op gentrification. In de literatuur over gentrification wordt ook gesproken over een indirecte rol van deze drie actoren. Ondanks dat gentrification niet in de beleidsstrategie wordt opgenomen, worden veel van de (positieve) effecten in tabel 1.2 wel als wenselijk gezien.

Rol lokale overheden

De rol in het gentrification proces van de gemeenten en lokale overheden is over de tijd onderhevig geweest aan verandering (zie paragraaf 3.1). In de literatuur worden gesproken over drie rollen die overheden zich aan kunnen meten (Spit en Zoete, 2009). Deze rollen zijn te vertalen in een passieve, semi passieve en een actieve rol (Spit en Zoete, 2009). Onder een passieve rol valt te verstaan dat de lokale overheid kader stellend en toetsend te werk gaat. Het initiatief om wijken fysiek te veranderen komt vanuit private partijen. De plannen van deze partijen worden door de lokale overheid getoetst aan bestaande bestemmingsplannen en structuurvisies. Deze rol van de gemeenten past bij de eerste golf van gentrification. In de semi passieve rol van een lokale overheid neemt de gemeente een actievere rol in het ontwikkelen. De ontwikkelingsactiviteiten van de lokale overheid worden vaak ondergebracht in een zelfstandig (privaat) grondbedrijf. Samenwerking in deze rol geschiedt door PPS en het doel is voornamelijk risico spreiding (financieel) (Spit en Zoete, 2009). Een lokale overheid is actief wanneer voor een langere termijn plannen worden gevormd en ontwikkeld. Ook in deze variant worden de activiteiten ondergebracht in zelfstandige (private) bedrijven. Deze bedrijven beschikken over veel mogelijkheden om te interveniëren mede door dat verantwoording voor de activiteiten pas achteraf geschiedt (Spit en Zoete, 2009). Zo zijn lokale overheden initiatiefnemers geweest in de eerste gentrification golf om verdere verpaupering van wijken tegen te gaan. In de tweede gentrification golf was de rol van lokale overheden beperkt mede door het gebrek aan geld vanwege de oliecrisis. In de derde gentrification golf werkt de overheid vaker samen met grote projectontwikkelaars mede om oorspronkelijke bewoners te beschermen (zie paragraaf 3.1). In dezelfde volgorde als hierboven passen de rollen van de lokale overheden bij de drie golven van gentrification. Na de tweede golf die gepaard ging met veel sociale onrust mede door de weerstand tegen displacement (Pearsall, 2012), namen lokale overheden een actieve rol in het gentrification proces door de oorspronkelijke bewoners, meestal uit een lagere inkomensklasse, te beschermen tegen displacement. Deze interventies stonden aan de basis van het ontstaan van een toenemende sociale mix in gentrification buurten (Zie tabel 1.1). In de eerste golf bleven lokale overheden op de achtergrond, mede door gebrek aan kennis over het proces. Tijdens de tweede golf waren overheden meer bewust van de ontwikkelingen en namen in toenemende mate deel aan de renovaties van bepaalde wijken. Hierbij werd de aandacht gevestigd op onder andere het reduceren van criminaliteit. In veel gevallen nam de criminaliteit af met de komst van nieuwe bewoners maar in andere gevallen verplaatste de criminaliteit van straatroven naar huisinbraken (Atkinson, 2002). Dat verklaart waarom Atkinson criminaliteit dubbel noemt in zijn 'effectenlijst' (zie tabel 1.2).

De huidige rol van de gemeenten in het gentrification proces is voornamelijk faciliterend. De gemeente Den Haag (2014), gemeente Nijmegen (2014) en gemeente Maastricht (2014) zijn het eens dat gentrification niet te sturen valt vanuit de gemeente, *“Dus dat valt niet te sturen denk ik, maar je kunt wel (...) dat je er klaar voor bent”* (Gemeente Maastricht, 2014). Met zorgen dat je er klaar voor bent bedoelt de beleidsmedewerker te zeggen dat je het mogelijk kan maken door bestemmingsplannen zo aan te passen of het beleid op de nieuwe ontwikkelingen aan te passen. Verder bieden gemeenten locaties aan private partijen om deze te ontwikkelen. Deze rol komt in grote mate overeen met de rol in het allocatieproces van studentenhuisvesting. De gemeenten hebben geen geld meer om initiatiefnemer te zijn zoals dat eerder wel is gebeurd (Pearsall, 2012). Uit de interviews kwamen de volgende wenselijke effecten naar voren: een afname van de werkloosheid, een gemiddelde inkomensstijging, de schooluitval neemt af, de sociale veiligheid neemt toe (Gemeente Leiden, 2014), een vitale stad, opwaartse mobiliteit (Gemeente Maastricht, 2014; Gemeente Nijmegen, 2014), versterking van economische slagkracht, toekomstbestendigheid en opwaardering van de woningvoorraad (Gemeente Maastricht, 2014). Uit deze antwoorden blijkt dat gentrification een belangrijke bijdrage kan leveren aan het versterken van de economische status van een stad en dat de nadruk ligt op het vitaal en toekomstbestendig maken van de stad.

Rol woningcorporaties

De woningcorporaties worden weinig in de literatuur over gentrification genoemd. Corporaties zijn in Nederland wel van groot belang want woningcorporaties en dan niet alleen de woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in studentenhuisvesting, bezitten in Amsterdam en Rotterdam meer 50% van de woningmarkt (Spit en Zoete, 2009). De portefeuille van woningcorporaties in grote steden in Nederland is groot door de hoeveelheid aan naoorlogse sociale huurwoningen die daar zijn gebouwd. De hybride rol van woningcorporaties in Nederland draagt ook bij aan de grote van de portefeuille aan woningen in grote steden. De hybride rol lijkt op die van beleggers met het ontwikkelen, investeren en aanschaffen van woningen bestemd voor mensen uit hogere sociale klassen. De geïnterviewde corporaties sturen met hun bezit of doelgroep niet direct op gentrification, wel zien zij het ontstaan van gentrification in wijken waar zij bezit hebben als een wenselijke ontwikkeling (DUWO, 2014; Idealis, 2014; SSH, 2014). De corporaties noemen

toenemende grondprijzen, afname van criminaliteit en de toename van sociale cohesie zorgen als wenselijke effecten (DUWO, 2014; SSH, 2014) want, “*alle investeringen om je heen leidt het tot een investeringsbescherming van je eigen asset*” (DUWO, 2014). De in studenten gespecialiseerde woningcorporaties worden zich wel steeds meer bewust dat hun doelgroep (studenten) kan bijdragen aan de eerste ontwikkeling van een wijk. Bovenstaande ontwikkeling wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4 over de relatie tussen studentenhuysvesting en gentrification effecten.

Rol beleggers

De rol van de beleggers is per gentrification golf groter geworden (Hackworth en Smith, 2001). Één van de kenmerken en veranderingen van de derde golf was dat grote beleggers als projectontwikkelaars steeds vaker initiatiefnemers werden van gentrification (Hackworth en Smith, 2001). In de derde golf waren vele wijken al aan een gentrification proces onderhevig geweest. Voor het renoveren van de overgebleven wijken of de al in een eerdere golf ge-gentrificeerde wijken is steeds meer kapitaal nodig. Institutionele beleggers kunnen deze projecten op grote schaal aanpakken en uitvoeren (Hackworth en Smith, 2001). De rol van de beleggers is in de afgelopen jaren groter geworden. Een van de veranderingen is dat grote beleggers in de huid kruipen van projectontwikkelaars en daardoor steeds vaker initiatiefnemers zijn geworden van gentrification. Gentrification processen vonden niet langer plaats in alleen achterstandswijken (zie paragraaf 3.1). De rol van beleggers werd belangrijk in wijken waar al eerder een gentrification plaats had gevonden (Lees et al, 2008). Voor het vernieuwen van wijken die al een upgrade hebben ondergaan is veel meer kapitaal nodig om een tweede gentrification proces te starten of een push te geven. Beleggers en projectontwikkelaars zijn een van de weinige actoren die deze projecten op grote schaal kunnen aanpakken en uitvoeren (Hackworth en Smith, 2001). De wenselijke effecten van gentrification zijn voor deze partijen de veiligheid die toeneemt in de gebieden waar zij investeren (Achmea Syntrus Vastgoed, 2014), maar ook door de komst van kapitaal in de wijk zijn andere partijen eerder bereid ook te investeren en worden andere meer kapitale doelgroepen aangetrokken (Achmea Syntrus Vastgoed, 2014), die de ontwikkeling van het kantoren of winkelaanbod op zich nemen.

Rol overige actoren

Huisbazen worden in de literatuur veelal negatief genoemd. De rent gap (zie paragraaf 3.3) wordt mede veroorzaakt door huisbazen die geen investeringen meer doen in hun eigen bezit omdat dit niet meer leidt tot gewenste huurverhogingen. Pas wanneer een gentrification proces is gestart in de omgeving van het eigendom, zien huisbazen weer nut in het renoveren van het eigen bezit. Dan blijven de huisbazen zitten met een probleem de huidige lage huurders. Deze oorspronkelijke bewoners zijn in veel gevallen onder druk gezet. Door middel van pesterijen of huurverhogingen wordt het voor arbeiders, migranten en ouderen onmogelijk gemaakt om in de wijk te blijven wonen (Atkinson, 2000; Henig, 1981; Marcuse, 1986).

Het belang van financiële instellingen is in paragraaf 4.3 al genoemd. Smith (1996) is van mening dat het gentrification proces staat of valt bij de mogelijkheid tot leningen krijgen bij consumenten. Leningen en hypotheek van financiële instellingen zijn hierbij vaak essentieel (uitzonderingen daar gelaten). De rol van financiële instellingen in het gentrification proces wordt bepaald door de voorwaarden die gesteld worden door deze actoren. Wanneer het voor consumenten mogelijk wordt gemaakt om te lenen voor aankopen of renovaties, wordt het gentrification gestimuleerd. Wanneer de voorwaarden voor het lenen consumenten beperken, dan gebeurt logischerwijs het omgekeerde. Smith (1996) noemt ook een illegale praktijk die ‘Redlining’ wordt genoemd. Deze waarbij oorspronkelijke bewoners van een wijk niet de mogelijkheid hebben of dat deze wordt ontnomen om een lening af te sluiten bij financiële instellingen om zo het gentrification proces te versnellen en zo leningen en hypotheek af te sluiten met nieuwe meer vermogende bewoners (Smith, 1996). Wanneer een bank zelf een vastgoed positie heeft in een wijk waar een gentrification proces is gestart, zal het eerder geneigd zijn leningen en hypotheek te verstrekken. Dit is een win –win situatie voor een bank.

De ‘gentrifiers’, die Glass (1964) beschreef in haar definitie van gentrification bestaan niet meer. Ley (1996) noemt de gentrifiers belangrijk vanwege hun woonwensen en voorkeur om dicht bij voorzieningen te wonen. Gentrifiers komen naar de goedkopere gebieden en renoveren de woningen omdat dat past bij hun levensstijl en identiteit. In de praktijk zijn gentrifiers niet meer de individuen zoals Glass (1964) en Ley (1996) die beschrijven. De mensen uit de middenklasse, die zich in een buurt met een lage status vestigen en geld investeren in het renoveren of upgraden van de eigen woning worden vervangen door institutionele actoren. Projectontwikkelaars of gemeenten zijn steeds vaker initiatiefnemers van een gentrification proces. De naam

gentrifier zit niet meer vast aan een bepaalde identiteit. Een hedendaagse gentrifier is een initiatiefnemer van het upgraden of renoveren van een wijk. De rol van gentrifiers zijn belangrijk voor het ontstaan van een gentrification proces. Smith (1996) stelt dat gentrifiers nodig zijn om het gentrification proces te starten, want zonder financiële investeringen van een initiatiefnemer zal het proces niet in gang worden gezet, het maakt niet uit welke positie of vorm de initiatiefnemer bezit.

Een belangrijke maar onderschikte rol in het gentrification proces is weggelegd voor de oorspronkelijke bewoners. Oorspronkelijke bewoners worden ondanks investeringen in eigen vastgoed niet gezien als initiatiefnemers van gentrification omdat dit op een te kleine schaal gebeurt (Smith, 1996). Daarnaast worden de bewoners door huisbazen, ontwikkelaars en in sommige gevallen door lokale overheden en financiële instellingen als lastig ervaren. In eerdere paragrafen (zie paragraaf 3.1 en 3.2) is de rol van de oorspronkelijke bewoner al kort aan bod gekomen. De verplaatsing van oorspronkelijke bewoners gaat niet altijd en dit ging in de 2^e golf van gentrification (zie paragraaf 3.1) ging de verplaatsing zelfs gepaard met weerstand en in sommige gevallen met geweld (Belgers, 2011; Pearsall, 2012). In andere gevallen ging de migratie van oorspronkelijke bewoners minder gewelddadig. Door de komst van mensen uit een hogere inkomensklasse van buiten de wijk verandert de sociale structuur en de voorzieningen in de wijk. Het gevolg is dat de oorspronkelijke bewoners zich niet meer thuis voelen in de wijk en verhuizen (Bailey en Robertson, 1997; Uitermark et al, 2007).

Marginale gentrifiers worden gezien als de pioniers van gentrification. Deze gentrifiers vormen de eerste bewoners van buiten de wijk die een wijk met een lage status betrekken. Kenmerken van marginale gentrifiers zijn dat zij geen kapitaal hebben en komen niet direct uit een hogere inkomensklasse dan de oorspronkelijke bewoners (Rose, 1984). Vaak hebben marginale gentrifiers wel een hogere opleiding genoten dan de oorspronkelijke bewoners wat een eerste (sociale) verandering in gang zet. Studenten en kunstenaars behoren dan ook tot de groep marginale gentrifiers. In de literatuur worden marginale gentrifiers als sleutelfiguren gezien wat betreft het aantrekkelijk maken van wijken voor bewoners uit hogere inkomensklassen (Zukin, 1987). Kunstenaars zijn vaak de eerste bewoners van buiten de wijk die interesse tonen in vervallen wijken. Door de komst van kunstenaars ondergaat een wijk veelal een fysieke en sociale verandering, door de galerijen veranderd het straatbeeld en door de hogere opleiding die een kunstenaar vaak heeft veranderd ook de sociale mix in de wijk (Zukin, 1987). Soms worden kunstenaars dan ook tot de middenklasse gerekend, mede door de hogere opleiding die gevolgd is (Caves, 2000; Zukin, 1987). Studenten worden niet tot de middenklasse gerekend. Tevens komen de gevolgen van de komst van studenten in sommige wijken overeen met de gevolgen die optreden bij 'gewone' gentrification (Hubbard, 2009; Smith, 2007). Studenten zijn op zoek naar goedkope woonruimte dicht bij stedelijke voorzieningen als nachtleven, bioscopen, restaurants en cafés (Hubbard, 2008). Dit zijn vaak gebieden dicht bij het centrum van steden. Oorspronkelijke bewoners maken plaats voor studenten en de sociale verhouding en economische status veranderd. Studenten die blijven wonen in hun 'woning' na het behalen van een diploma, aan het hoger onderwijs, verdienen vaak meer dan de oorspronkelijke bewoners en vormen samen een grote groep 'potentiële gentrifiers' (Rose, 1984).

Andere actoren die genoemd worden in de wetenschappelijke literatuur zijn de media, winkeliers en horeca ondernemers, makelaars en speculanten. De rol van de media ligt voornamelijk in het bevestigen van het gentrification proces. De media brengen 'succesverhalen' in het nieuws. Nieuws over wijken die bekend stonden als verwaarloosde wijken met een lage status, die wonderbaarlijk zijn getransformeerd zijn in elite wijken, stimuleert de vraag naar woningen in dergelijke wijken. Winkeliers en horeca ondernemers spelen een rol in de economische en sociale verandering van een gebied (Smith, 1996). De nieuwe bewoners van gentrification wijken hebben vraag naar specifieke (vaak luxere) goederen en voedingsmiddelen. Horeca ondernemers die aan deze vraag kunnen voldoen vestigen zich in de wijken waar deze vraag bestaat. De komst van bewoners uit een hogere inkomensklasse gaat altijd gepaard met de komst van luxere voorzieningen en horeca gelegenheden (Atkinson, 2000; Beauregard, 1986). Makelaars en speculanten kunnen samen in één adem worden genoemd. De rol van deze twee actoren is beperkt tot het goedkoop opkopen en duurder verkopen van vastgoed in wijken voor of tijdens een gentrification proces. Ondanks het gebrek aan wetenschappelijke literatuur over de rol van deze twee actoren is het algemeen bekend dat makelaars onderdeel zijn van het aankopen en verkopen van vastgoed door particulieren en bedrijven. Daarnaast wordt er wel gesproken over individuele consumenten die de woning die zij kopen als investeringsobject zien (Ley, 1996). Wat de precieze rol van deze twee actoren in het gentrification proces is moet nog nader onderzocht worden.

3.5 **Deelconclusie: veelzijdigheid aan effecten**

Het proces dat Glass (1964) vijftig jaar geleden omschreef als gentrification is in al die jaren onderhevig geweest aan vele discussies die vandaag de dag nog steeds bezig zijn. Voor het begrijpen van de context waarin gentrification effecten ontstaan is aandacht besteed aan de belangrijkste wetenschappelijke literatuur die geschreven is over gentrification. Dit hoofdstuk is geschreven om een antwoord te geven op de vraag: *wat zijn de effecten van gentrification?* Onafhankelijk van de verklaring die voor het in gang zetten van het gentrificationproces, of dit komt door het ontstaan van een 'rent gap' of dat de nieuwe middenklasse een stedelijke woonomgeving meer bij de nieuwe manier van leven vindt passen, de effecten zijn hetzelfde (Atkinson, 2004).

De gentrification effecten die ontstaan door verandering in de fysieke dimensie zijn direct zichtbaar in het straatbeeld. De cyclus van langdurige disinvesteringen in onderhoud wordt doorbroken door renovaties van vastgoed en het aanleggen van nieuwe infrastructuur (Smith, 1996). De wijken die deze upgrades ondergaan worden de nieuwe woonomgeving van mensen uit een hogere sociale klasse. De komst van deze nieuwe bewoners verhoogt de aantrekkelijkheid van de wijk en leidt tot een verdergaande upgrade van panden die in eerste instantie niet werden gerenoveerd met als gevolg dat nog meer betaalbare huizen verdwijnen (Smith, 1996). De intrede van een hogere sociale klasse gaat hand in hand met verplaatsing van de oorspronkelijke bewoners die in een eerdere fase zijn uitgekocht, uit hun huis zijn gezet of waarvan hun huurcontract niet is verlengd (Atkinson, 2000ab). Deze verplaatsing, ook wel displacement genoemd, gaat in sommige gevallen gepaard met boosheid onder oorspronkelijke bewoners en conflicten met autoriteiten en de komst van de nieuwe bewoners zorgt voor een nieuwe sociale mix wat weer invloed heeft op de economische dimensie (Atkinson, 2004). De sociale opwaardering van een wijk staat gelijk aan een economische opwaardering van een wijk. De fysieke en sociale veranderingen zorgen voor een prijsstijging van al het onroerend goed in de directe omgeving. Deze prijsstijgingen zorgen er voor dat steeds rijkere nieuwkomers in de wijk komen te wonen wat ten goede komt van de socio-economische diversiteit van de wijk maar ten koste gaat van de terugkeer van oorspronkelijke bewoners (Smith, 1996). Het gevolg is van de prijsstijgingen is dat oorspronkelijke bewoners niet meer terug kunnen keren naar hun wijk en in de omgeving een woning moeten zoeken. Hetzelfde geldt voor oorspronkelijke commerciële en industriële faciliteiten. Dit verhoogt de druk op de omgeving en vergroot de kloof tussen de ge-gentrificeerde wijk en de omgeving die geen gentrification ondergaat.

De veranderingen in de drie dimensies zijn de gentrification effecten die in dit onderzoek centraal staan. De effecten van gentrification op de drie dimensies zijn complementair aan elkaar, ze beïnvloeden elkaar en versterken elkaars effecten. Dit houdt in dat veranderingen in de ene dimensie de andere dimensies beïnvloed maar er is niet één dimensie direct aan te wijzen die hierin het initiatief neemt. De komst van een hogere sociale klasse in de wijk kan leiden tot een volledige transformatie van de wijk maar andersom kunnen enkele renovaties ten grondslag liggen aan de komst van een hogere sociale klasse. Duurdere woningen trekken andere inkomensgroepen aan wat de verdergaande commerciële veranderingen kan stimuleren. Het maken van onderscheidt tussen deze drie dimensies is van belang om aan te tonen dat er meerdere kanten aan het gentrification process zitten en dat er een veelzijdigheid aan gentrification effecten is.

4. Studentenhuisvesting en de omgeving

In het vorige hoofdstuk is toegelicht wat gentrification effecten zijn. Bewust is gekozen voor een apart hoofdstuk over gentrification zonder een directe link met studentenhuisvesting te maken. In de literatuur wordt studentification namelijk vaak genoemd als een op zichzelf staand verschijnsel met een link naar gentrification. Veel effecten die ontstaan door studentification komen overeen met gentrification effecten (Smith, 2005). Studentification wordt ook beschreven als een proces dat kan leiden tot gentrification, waardoor de rol van studenten als marginal gentrifiers (zie paragraaf 3.4) wordt bevestigd. Wat is precies de rol van studentenhuisvesting in het creëren van (gentrification) effecten? Hoe ontstaat studentification en wat is het eigenlijk? In dit hoofdstuk wordt de theorie over studentification toegelicht en wordt aan het einde van het hoofdstuk een koppeling gemaakt met het vorige hoofdstuk over gentrification.

4.1 Studentification

Al sinds de middeleeuwen vestigen veel universiteiten in Europa, in een stad. De voornaamste reden hiervoor was de geografische centrale ligging (Hall, 1997). Studenten trekken naar de universiteitssteden en hebben een impact op de sociale, economische, culturele en fysieke status van de wijken waar zij komen te wonen (Smith, 2005). Vanaf het jaar 2002 wordt in de Britse wetenschappelijke literatuur gerefereerd naar een nieuw fenomeen dat 'Studentification' wordt genoemd. Dit fenomeen omvat de sociale, economische, culturele en fysieke veranderingen die optreden in wijken rondom universiteiten door de toestroom van een groot aantal studenten naar deze wijken (Smith, 2005). 'Studentification' wordt door verschillende onderzoekers als onderdeel van het parapluubegrip 'gentrification' toegepast in de literatuur (Smith, 2005).

Studentification, de oorsprong

Het is opvallend dat pas vanaf 2002 studentification als (sociaal) fenomeen in de wetenschappelijke literatuur wordt genoemd. Tot 2002 werd voornamelijk gesproken over en onderzoek gedaan naar de macro-economische gevolgen door de aanwezigheid van universiteiten in steden (Gemeente Zwolle, 2014). Een universiteit zou positieve (economische) spin-offeffecten in de directe omgeving creëren door het aantrekken van bedrijven door de concentratie 'human capital'⁹ die een universiteit huisvest (Hall, 1997). De sociaal-culturele en fysieke effecten van studentenhuisvesting bleven onderbelicht. Een oorzaak voor deze onderbelichting wordt gegeven door Hubbard (2006). Het is opvallend omdat de omvang van een studentenpopulatie meer sociaal-culturele en sociaaleconomische dan pure economische (inkomensniveau) verschillen bevat. Zo zijn studenten cultureel expressief (Chatterton, 1999), zijn studenten gevormd door hun achtergrond (Dorling, 2005) en bezitten studenten over een bijzonder 'human capital' (Smith, 2005). Naast de drie genoemde kenmerken, meet de student zich als consument een specifieke consumptiebehoefte aan. Hubbard (2006) spreekt daarom, uitgaande van het tot toen bestaande arsenaal aan sociaaleconomische theorieën en begrippen, van een moeilijk definieerbare groep voor wetenschappers. Door de toename aan belangstelling in de gevolgen van grote stromen studenten naar universiteitssteden, kwamen aan het begin van de twintigste eeuw naast de al bekende economische gevolgen ook sociale en fysieke gevolgen aan het licht (Smith, 2005).

Vanuit de Angelsaksische landen wordt in de wetenschappelijke literatuur veel aandacht besteed aan 'studentification' en het stedelijk gebied. Binnen de literatuur over studentification is er sprake van twee verschillende benaderingen. In het ene deel van de literatuur wordt geprobeerd een theoretisch kader voor studentification te creëren en ziet studentification als onderdeel van de theorie over gentrification (Smith, 2005; Bridge, 2006; D. Smith en Holt, 2007; Butler, 2007). Het andere deel benadert studentification door middel van case studies. In deze literatuur worden de effecten van studentification aan de hand van praktijkvoorbeelden beschreven (Kenyon, 1997, Hubbard, 2008; Munro et al, 2009). De literatuur van beide partijen wordt gebruikt in deze thesis. Veranderingen op economisch, sociaal, cultureel en fysiek vlak zijn allemaal redelijk kwantitatief of kwalitatief meetbaar. De eerste effecten van grote stromen studenten naar universiteitssteden zijn bestudeerd in het Verenigd Koninkrijk. Birmingham, Nottingham en Leeds zijn een aantal voorbeelden (Smith, 2005). In het Verenigd Koninkrijk bestaat een 'campuscultuur' wat inhoudt dat de traditie is dat universiteiten zorg dragen voor een onderkomen van studenten die aan de universiteit studeren.

⁹ 'Human capital' is een middel van productie, waarin extra investeringen (zoals studies, trainingen en gezondheidszorg) extra rendementen opleveren. Menselijk kapitaal is vervangbaar, maar niet overdraagbaar zoals, grond, arbeid, of vaste activa (Becker, 1993).

Mede door de grote toestroom van studenten en het tekort aan eigen geld kunnen universiteiten de vraag naar studentenwoningen niet aan. Het gevolg is dat studenten de vrije sector betreden (Hubbard, 2008). Dit leidt tot spanningen met de oorspronkelijke bewoners. In deze universiteitssteden komen buurtgemeenschappen, de private sector en beleidmakers samen om de oorzaken en gevolgen van ‘studentification’ bespreken (zie paragraaf 4.3). Deze eerste stap heeft geleid tot een aantal casestudies waar effecten tijdens en na het studentificationproces zijn gemeten (Hubbard, 2008; Fincher & Shaw, 2009). De effecten van studentification worden verder toegelicht in paragraaf 4.4.

4.2 Het begrip studentification

Gezien de korte geschiedenis van de definitie van ‘studentification’ is het niet opvallend dat de toepassing in vele artikelen hetzelfde is. Studentification heeft in tegenstelling tot gentrification één algemeen toegepaste definitie (Hubbard, 2008). De reden hiervoor is de nog vrij recente definiëring van ‘studentification’ (Hubbard, 2008). De relatie tussen studentification en gentrification vormt de basis voor deze definitie. Het proces dat start met de komst van studenten die leidt tot veranderingen in fysieke, sociale en economische verandering in de buurt wordt in de literatuur gezien als afgeleide of specifiek onderdeel van het gentrification proces (Smith, 2005). Hubbard stelt dat, *“studentification is the process by which specific neighbourhoods become dominated by student residential occupation”* (Hubbard, 2008). Smith gaat een stap verder en noemt de effecten van studentification (vrij vertaald): *“studentification is een proces waarbij de integratie van grote aantallen HBO en WO studenten in bestaande woonwijken als effect heeft dat de economische, sociale, culturele en fysieke dimensie van de directe omgeving veranderd”* (Smith, 2005). Beide zijn van mening dat studentification een proces is maar het verschil zit in de definitie waar Smith (2005) meteen de bijbehorende effecten benoemd. Uit de literatuur wordt duidelijk dat Hubbard (2008) het eens is met de effecten die Smith (2005) toeschrijft aan studentification. Studentification wordt om deze reden als volgt gedefinieerd en toegepast in deze thesis,

“studentification is een proces waarbij een stedelijk gebied een sociale, fysieke en economische verandering ondergaat door de komst van een relatief groot aantal studenten van buiten het gebied.”

De definitie van studentification vertoont veel overeenkomsten met de definitie van gentrification (zie paragraaf 3.2). Het verschil zit in het ontbreken van financiële investeringen in het studentificationproces. Voor het onderbouwen van de keuze voor de definitie worden de drie belangrijkste kenmerken van de definitie, een proces, verandering in drie dimensies en migratie hieronder toegelicht.

Een proces

Volgens Hubbard (2009) en Smith (2005) is er sprake van een overeenkomst tussen studentification en gentrification. De reden hiervoor is dat studentification even als Supergentrification¹⁰ en New-Build Gentrification als een afgeleide van gentrification wordt gezien (Hubbard, 2009; Smith, 2005). Zoals hiervoor is aangegeven bestaat het proces van studentification¹¹ uit een aantal stappen. Het begint met een grote toestroom van studenten naar een stad met een universiteit wat zorgt voor druk op de plaatselijke woningmarkt (Hubbard, 2008). Universiteiten kunnen de huisvestingsvraag niet aan en studenten moeten daarom op zoek gaan naar een onderkomen in de vrije sector. Het gevolg is dat wijken dicht bij de universiteiten worden overspoeld met studenten wat leidt tot veranderingen in de fysieke, economische en sociale status van een wijk. De komst van studenten en de daarop volgende veranderingen vormen het studentification proces (Smith, 2005). Deze studenten blijven voor een jaar of gedurende de hele collegeperiode wonen in de wijk. Het studentificationproces heeft in die zin een korte cyclus, van komst studenten totdat de student weer vertrekt. De verklaring voor de komst van studenten wordt in paragraaf 4.3 verder toegelicht. In de afgelopen jaren heeft het studentification proces veel aan populariteit gewonnen bij onderzoekers. Het proces van studentification lijkt kwalitatief en kwantitatief eenvoudiger te meten dan gentrification mede door de beperkte omvang en de duidelijke verklaring voor het ontstaan van de veranderingen in de wijk door de komst van een groot aantal studenten.

¹⁰ Supergentrification omvat het proces waarbij reeds eerder gentrificeerde wijken door elite worden betrokken (Lees et al, 2008)

¹¹ New-Build Gentrification omvat het proces waarbij delen van leegstaande gebieden (kantoor of industrie) worden gesloopt en op diezelfde locatie nieuwbouw woningen terugkeren voor hogere inkomensgroepen (Slater et al, 2004).

Verandering van drie dimensies

“Pubs have been converted to theme bars, which often shut during the summer months when students have returned to their homes. Fast-food takeaways and off-licences selling cheap alcohol dominate the shopping streets. Schools have seen their class sizes plummet as families move out of the area. House prices have also rocketed as landlords have created a property boom and now people wishing to move house but stay in the area have found themselves priced out of the market (Harris and McVeigh, 2002).” Zoals het citaat uit het onderzoek van Harris en McVeigh (2002) wordt Studentification veelal in verband gebracht met negatieve veranderingen in de status van een wijk. De veranderingen vinden net als gentrification plaats in de fysieke, economische en sociale status van een wijk (Smith, 2005). Culturele veranderingen worden onder sociale veranderingen gerekend omdat deze veel overlapping hebben met elkaar (zie paragraaf 4.4). Culturele veranderingen gaan voornamelijk over de culturele verschillen zoals leefstijl en consumptie patronen en deze veranderingen komen voort uit de sociale veranderingen die in de wijk ontstaan (Hamnett 1991; Warde 1991). Naast de negatieve benadering van studentification effecten spreken meerdere onderzoekers ook over positieve effecten (Smith, 2005). De precieze gevolgen van de toestroom van studenten wordt later in dit hoofdstuk toegelicht (zie paragraaf 4.4).

Migratie

In de definitie van studentification wordt ook een vorm van migratie genoemd. De komst van studenten van buiten de wijk wordt in elke studie waargenomen (Smith, 2005). Een wijk is ‘studentified’ wanneer de totale wijkpopulatie uit meer dan 20% studenten bestaat (National HMO Lobby, 2008). De komst van studenten leidt in veel gevallen tot het vertrek van de oorspronkelijke bewoners (o.a. jonge gezinnen en ouderen), die weg willen door de veranderende sociale verhoudingen. Deze migratie heeft direct verband met de veranderingen in de drie dimensies. De weerstand van oorspronkelijke bewoners neemt net als bij gentrification steeds meer toe. Het gevolg is dat plaatselijke overheden beseffen dat studentification een serieus probleem kan vormen. De lokale overheden zetten zich om die reden steeds meer in om studentification te voorkomen door het toepassen van nieuw beleid over de plaatsing van studentenhuisvesting (Hubbard, 2009). De precieze gevolgen van migratie worden verder toegelicht in paragraaf 4.4.

4.3 Verklaring: explosieve groei, geen beleid

De komst van een groot aantal studenten in een woonwijk is het begin van een studentification proces. De vraag is hoe komt deze stroom op gang? Welke verklaring(en) kan hiervoor gegeven worden? In het Verenigd Koninkrijk is ‘studentification’ een grote kwestie geworden, terwijl een dergelijke grote toestroom naar studentensteden in Nederland nooit heeft plaatsgevonden (Butler, 2007). In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van studentenhuisvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk omschreven als basis voor het beschrijven van de oorzaken voor het ontstaan van studentification. Ondanks het ontbreken van de grote stroom aan studenten naar de studentensteden is de theorie ‘studentification’ wel van toepassing voor studentensteden in Nederland. Hier ligt ten grondslag de clustering van studenten in traditionele woonwijken. Om die reden wordt in deze paragraaf de ontwikkeling van de studentenhuisvestingsmarkt in Nederland beschreven en een verklaring gegeven waarom in Nederland de effecten van studentenhuisvesting op de directe omgeving weinig zijn onderzocht.

De ontwikkeling van de studentenhuisvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk

De invoering van de ‘Further and higher Education acts’ in 1992 heeft geleid tot een massale toestroom van studenten naar universiteitssteden. De universiteiten in het Verenigd Koninkrijk kent een sterke campus cultuur waar studenten studeren en wonen (Hubbard, 2008). De invoering van deze ‘acts’ stimuleerde de toetreding van studenten tot het hoger onderwijs door middel van het transformeren van colleges in universiteiten (Tapper, 2007). In tegenstelling tot vele andere Europese universiteiten zijn de universiteiten in het Verenigd Koninkrijk veelal net buiten de stad gevestigd. De huisvesting voor studenten werd om deze reden vaak ‘on-campus’ en door de Universiteiten zelf geregeld (Sage, Hubbard & Smith, 2012). Door de plotselinge explosieve groei van inschrijvingen bij de nieuwe universiteiten, van 520.000 fulltime studenten in 1997 naar 2.340.275 studenten in het college jaar 2012/2013 (HESA, 2014) en het laissez-faire beleid van de centrale overheid (Hall en Soskice, 2001) waren universiteiten niet in staat om aan de nieuwe vraag naar studentenhuisvesting te kunnen voldoen. De combinatie van veel nieuwe universiteiten en het tekort aan ‘on-campus’ studentenhuisvesting heeft geleid tot het massaal betreden van de particuliere huursector door studenten. De studenten gingen op zoek naar alternatieve woonruimten en kwamen terecht in de woonwijken nabij de universiteiten. Deze wijken kregen grote aantallen studenten te verwerken en het gebrek aan lokaal

beleid leidde tot transformatie van veel eengezinswoningen naar HMO's. HMO is de afkorting van 'Houses in Multiple Occupation' en zijn eengezinswoningen die door particuliere verhuurders getransformeerd worden door de woningen geschikt te maken voor meerdere studenten om in te wonen (Hubbard, 2008). In bepaalde wijken van Leeds heeft de komst en clustering van studenten als gevolg gehad dat 50% tot 100% van de wijkpopulatie uit studenten bestond (Armstrong, 1997). In vergelijkbare studentensteden van het Verenigd Koninkrijk zagen steeds meer particuliere verhuurders winst in de komst van deze studenten en werd het woningaanbod aangepast aan de wensen van studenten wat de wijken verder populairder maakte voor studenten als woongebied (Hubbard, 2008). Andere steden waar ook hoge percentages studenten in verhouding met het totale aantal bewoners is geobserveerd zijn Birmingham, Nottingham en Loughborough (Hubbard, 2008). Uit onderzoek van King Sturge (2007) blijkt dat een ware revolutie gaande is in de studentenhuysvestingsmarkt,

"In the last five years we have witnessed a revolution in the supply of UK student accommodation (...). The overall quality of new private sector accommodation is continuing to rise. En-suite facilities are now considered standard in most bedrooms. (...) Many schemes now include additional facilities such as social areas, study areas and gymnasiums" (King Sturge, 2007, p. 9).

De constante stroom aan studenten naar de particuliere huurmarkt is voor veel private verhuurders een aantrekkelijk alternatief gebleken voor de normale verhuur van woningen (Rugg et al, 2002). In 2013 woonde 59% van het totale aantal studenten in verhuurde 'Houses in multiple occupation' (Savills Research, 2013). De komst van grote hoeveelheden studenten heeft in veel wijken tot spanningen geleid met de lokale bewoners. Verschillen in leef ritmes en veranderende sociale verhoudingen in de wijken zijn twee oorzaken voor het verhuizen van lokale bewoners (Ley, 2003). De gevolgen volgens een onderzoek van Universities UK,

"There can be physical disadvantages of having large concentrations of students in a neighbourhood. A general decline in the proportion of owner-occupiers can lead to physical changes including generally unkempt properties, squalor and dereliction. Such neighbourhoods can also suffer more permanent 'street blight', which may include estate agents' letting boards, neglected/concreted-over front gardens and unsightly extensions" (Universities UK, 2006, p. 15).

De wijken die de grote hoeveelheid aan studenten kregen te verwerken, worden gekenmerkt door terrasvormige huizen, met een ligging nabij het stadscentrum en in de buurt van een universiteit, deze zijn in grote getalen aanwezig in de meeste Europese steden (Smith, 2000, p. 80). Door de komst van grote hoeveelheden studenten in de wijk, gaat deze in eerste instantie achter uit (Universities, 2006). Het gevolg is dalende huizenprijzen. De huizen worden voor private verhuurders die actief zijn in de buurt interessant omdat het rendement door lagere aanschafprijzen voor woningen toeneemt. Het gevolg is dat door de onderlinge competitie voor woningen in de wijken die studentificatie ondergaan de huizenprijzen langzaam stijgen (Hubbard, 2008). De particuliere huurders die veel HMO's op de markt zetten hebben bijgedragen aan het clusteren van studentenhuysvesting. De oorzaak van het clusteren ligt dus bij de particuliere verhuurders en verklaart ook het hoge percentages studentenhuysvesting in de wijken van Leeds (Smith, 2002). Dat meer dan de helft van alle studenten een particuliere woning huurt komt dus niet alleen door de procentuele groei van deze groep, maar ook door het feit dat particuliere verhuurders inspringen op het onvermogen van hogere onderwijsinstellingen om in voldoende studentenhuysvesting te voorzien (Smith, 2004; Hubbard, 2008). De particuliere woningverhuur aan studenten is in een vrij korte periode uitgegroeid tot een lucratieve niche van de woningmarkt. Er kan veel meer verdiend worden op een eengezinswoning die door vier of vijf studenten bewoond wordt, dan wanneer er slechts één gezin in woont (Hubbard, 2008). De onderlinge competitie tussen de particuliere verhuurders en de grote vraag naar studentenhuysvesting leidt tot toenemende huurprijzen (Groves et al, 2000). De toenemende huurprijzen ontstaat onder andere door de schaarste die optreedt in wijken waar studenten willen wonen wat de competitie tussen particuliere verhuurders versterkt. De prijsstijgingen voor het aanschaffen van potentiële HMO's worden door verwerkt in de huurprijzen voor studenten (Groves et al, 2000).

Een survey uit 2007 van NUS toont dat de gemiddelde wekelijkse huur uitkwam op £81.80 (€103,31). In zeven jaar tijd is de gemiddelde huur gestegen met 38% naar £117 (€139) (Savills Research, 2013). Waar de studenten-huysvestingsmarkt bekend stond om contractduren van 40 weken kunnen huiseigenaren nu tijdens

de weken in de zomer minstens de halve huur of zelfs volledige huur vragen. Het tekort aan studentenhuisvesting heeft stijgende huurprijzen en toenemende contractduren tot gevolg (Rugg et al, 2002). Het gevolg van stijgende prijzen en contractduur plus het tekort is dat er een toename is in het aantal studenten dat in het ouderlijk huis blijft wonen en lokaal gaat studeren (Sage, Hubbard & Smith, 2012). De prijsstijging gaat wel gepaard met een verbetering van de kwaliteit van studentenhuisvesting dat wordt aangeboden door universiteiten en private partijen. De keuze voor studenten om in HMO's te gaan wonen in plaats van 'on campus' heeft meerdere redenen dan alleen het tekort aan 'on campus' studentenhuisvesting (Hubbard, 2008). De keuze voor een eigen kamer komt voort uit de vergelijking met de drukke accommodatie van de universiteit. Dit komt door het grote aantal studenten en de afkeer tegen het delen van voorzieningen met een groot aantal studenten zijn twee redenen waarom studenten zelf HMO's als voorkeur hebben (Hubbard, 2008). Deze argumenten komen ook van studenten die het eerste jaar 'on campus' hebben gewoond. Het argument dat hoe ouder de studenten worden uit de universitaire accommodaties vertrekken en dat de meer zelfstandige vorm van wonen, in HMO's, hun voorkeur heeft van Smith en Holt (2007) wordt hiermee bevestigd. De locatie heeft ook invloed op de keuze van de student, ondanks dat studenten niet altijd een goed overzicht hebben waar kamers beschikbaar zijn, heeft een locatie waar meerdere studenten wonen en nabij faciliteiten voor boodschappen en het nachtleven de voorkeur (Hubbard, 2009). De huurprijs van een HMO ligt vaak hoger en de kwaliteit veel lager dan die van de universitaire accommodaties maar dat maakt de locatie en de mate van zelfstandigheid goed. Sommige studenten maken duidelijk een beweging tegen de bovenstaande voorbeelden in, door in hun 3^e jaar terug te keren naar universitaire accommodaties vanwege de kosten, kwaliteit van de woonruimte of de mate van structuur zoals maaltijden op een vaste tijd en de ontwikkelingen in 'on campus' voorzieningen zoals een eigen gym (Hubbard, 2008).

De blijvende vraag naar studentenwoningen en de grote druk die de clustering van studenten in HMO's uitoefend op wijken vraagt om alternatieven. Hier lijkt een rol te zijn weggelegd voor de universiteiten. Het bouwen van studentgerichte huisvesting ter vervanging van HMO's zou 66.000 woningen door het Verenigd Koninkrijk, terug op de markt kunnen brengen wat de kwaliteit van studentenhuisvesting ten goede komt (Savills Research, 2014). Deze vorm wordt door lokale overheden omarmd en heet 'Purpose-built Student Accommodations' die op verschillende locaties zijn te realiseren (Sage, Smith, Hubbard, 2012). Deze 'purpose-built' studentenhuisvesting komen overeen met de studentcomplexen in Nederland. Dit zijn nieuwbouwlocaties, gebouwen van hoge kwaliteit en vaak met extra luxe zoals verzekeringen voor bezittingen, welkompakketen, een gebouwmanager, een eigen badkamer, fitnessruimten, draadloos internet en complexbeveiliging (Sage, Smith, Hubbard, 2012). Deze studentenhuisvesting is niet goedkoop en varieert tussen de £169 (€214) en £310 (€392) per week (GLA, 2011). In vergelijking met de gemiddelde kamerhuur in het Verenigd Koninkrijk van £117 (€139) per week scheelt dit aanzienlijk. Door dit vervangingsaanbod te creëren wordt de druk verlicht die de clustering van studenten heeft in wijken zoals in Leeds. Het bouwen van vervangingsaanbod is al deels gaande door een toename in het aantal bachelor studenten die terug keren naar studenten accommodaties van universiteiten (Savills Research, 2014). Door de verhoging van het collegegeld door de centrale overheid is in het college jaar van 2012/2013 een afname van 7,1% studenten die studeren aan een HBO of universiteit geconstateerd (Savills Research, 2014). Het effect van deze afname blijft voor de markt beperkt, daar de studentenhuisvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk namelijk nog wordt gekenmerkt door een tekort aan 290.000 studentenkamers, mede door de toename van het aantal internationale studenten die in het Verenigd Koninkrijk willen studeren (Savills Research, 2014).

De onderzoekers van studentification zijn het in grote lijnen eens over de verklaring van het ontstaan van studentification (Hubbard, 2008; Smith, 2005). De komst van grote hoeveelheden studenten zet het proces in gang. Particuliere verhuurders maar ook woningontwikkelaars zien het potentieel in de woningen die worden achter gelaten door verhuizende oorspronkelijke bewoners, om te verhuren aan studenten. Dit versterkt het proces en het gebrek aan beleid vanuit de lokale overheid heeft voor lange tijd gezorgd dat de transformatie van eengezinswoningen naar HMO's heeft stand gehouden.

De ontwikkeling van de studentenhuisvestingsmarkt in Nederland.

De invoering van de zogenaamde 'Mammoetwet' in 1963, waarin het voortgezet onderwijs werd hervormd naar een basisvorm die lijkt op het hedendaagse voortgezet onderwijs (Knippenberg en van der Ham, 1993), maakte het voor iedereen die aan het voortgezet onderwijs deelnam mogelijk om toe te treden naar het hoger onderwijs. Deze 'verbreding' van het onderwijs leidde tot een korte explosieve groei van het aantal studenten in de jaren direct na invoering van de 'Mammoetwet' (CBS, 2012). In 1950 studeerden 50.000 studenten aan het hoger onderwijs (Kences, 2012). In het college jaar 2012/2013 studeerden 660.891 studenten aan het

hoger onderwijs (ABF Research, 2013). De groei van studenten die huisvesting zochten in studentensteden in Nederland gebeurde op een veel gelijkmatigere manier dan in het Verenigd Koninkrijk (CBS, 2012). Het grootste verschil tussen betreding van de particuliere woonmarkt door studenten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk is dat in Nederland deze ontwikkeling al gaande is sinds de 1960. In Nederland kan de aanwezigheid van studenten in woonwijken van steden gezien worden als een ingebed verschijnsel, terwijl in het Verenigd Koninkrijk deze ontwikkeling pas in 1992 en zeer plotseling plaatsvond (Hubbard, 2008). De geleidelijke groei van het aantal studenten is mogelijk een verklaring voor het gebrek aan wetenschappelijke aandacht voor de ontwikkeling van de studentenhuisvestingsmarkt en het effect op de omgeving in Nederland en wordt hier verder toegelicht.

De studentenhuisvestingsmarkt in Nederland is te onderscheiden in twee afzonderlijke delen. Eén is de particuliere woningvoorraad die bestaat uit kamers die worden verhuurd door particuliere eigenaren. Het andere deel is de voorraad die in bezit is van woningcorporaties en beleggers. In tegenstelling tot het Verenigd Koninkrijk wordt studentenhuysvesting in Nederland gezien als sociale huisvesting waardoor de overheid een belangrijke positie heeft in het realiseren van studentenhuysvesting (Savills, 2013). De huysvestingstaak van studenten werd voor lange tijd gedomineerd door de woningcorporaties die fungeerde als de uitvoerende partij voor de overheid. Vanaf het moment dat universiteiten een groei doormaakte door de verbreding van het onderwijs in de 1960 ontstond de vraag naar en daarmee ook het eerste tekort aan studentenhuysvesting. De woningcorporaties die nu actief zijn op gebied van studentenhuysvesting zijn vaak ontstaan als huysvestingstak van een universiteit (bijv. SSH en DUWO) die een ontwikkeling hebben doorgemaakt tot een zelfstandige woningcorporatie. De dominantie van de woningcorporaties is sinds de crisis van 2008 afgenomen en andere partijen hebben de studentenhuysvestingsmarkt betreden. De reden voor de afname in dominantie is de onrendabele top die de bouw en exploitatie van sociale woningen met zich meebrengt die niet meer opgevangen kan worden door de verkoop van huurwoningen door de woningcorporaties (SSH, 2014). In de huidige situatie nemen de gemeenten, woningcorporaties en de nieuwe toegetreden partijen, beleggers als het Britse City Living, het Nederlandse Syntrus Achmea Vastgoed en het Duitse International Campus, samen een belangrijke positie in, in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland.

De studentenhuysvestingsmarkt wordt gekenmerkt door het bestaande tekort, het groeiende aantal studenten tot 2025 en het overheidsbeleid. Volgens de laatste resultaten groeit het aantal studenten dat gaat studeren in Nederland naar rond de 45.000 tot 2025 (Savills, 2014). Dit aantal wordt mogelijk beïnvloed door het in 2014 ingevoerde beleid van de centrale overheid met als hoofdpunten de afschaffing van de studiefinanciering en het in werking treden van het sociale leenstelsel (Savills, 2014). Veel partijen speculeren over de gevolgen van deze verandering (Savills, 2014; ABF Research, 2014), maar deze partijen zijn het grotendeels met elkaar oneens over de kwantitatieve impact. Nederland is aantrekkelijk voor internationale studenten mede door het collegegeld en de grote hoeveelheid onderwijsprogramma's die in het Engels worden gegeven (Savills, 2014). De verwachting is dat het aantal buitenlandse studenten gemiddeld met 3,9% per jaar blijft toenemen. In de komende jaren worden 17.000 nieuwe kamers gebouwd wat de druk op het tekort verlicht. Toch zonder de gevolgen van het veranderde overheidsbeleid in de berekening mee te nemen verwacht Savills (2014) een tekort aan 70.000 kamers tot 2025, dit is inclusief de 17.000 die verwacht worden. Ondanks de uitzonderlijke positie van de woningcorporaties, heeft de constante groei van het aantal studenten aan het hoger onderwijs en de bijbehorende vraag geleid tot een aanzienlijk tekort aan huysvesting, in overeenstemming met de situatie in het Verenigd Koninkrijk. In overeenkomst met de studentenhuysvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk zijn interessante rendementen te verdienen, minimaal 5,75% is reëel (Savills, 2014). De gemiddelde huurprijs per 1 juli 2013 voor een onzelfstandige kamer bedraagt €80 per week¹² wat net iets hoger is dan de gemiddelde huurprijs in het Verenigd Koninkrijk. Voor kamers met zelfstandige voorzieningen betalen studenten in Nederland gemiddeld €105 per week maar voor deze kamers kan huursubsidie aangevraagd worden wat het bedrag aanzienlijk kan verlagen. De prijzen van The Student Hotel, een relatieve nieuwkomer die zich focust op de top van de markt, dat luxe kamers aanbiedt met vele opties liggen vele malen hoger dan de gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer. De prijs voor een kamer varieert tussen de €600 en €1000 per maand, omgerekend €138 en €231 per week. Tot op heden vindt ook van deze kamers in het luxe segment hevig aftrek maar Jan Benschop, directeur van Duwo, ziet weinig toekomst voor duurdere studentenwoningen, *"Als oude rot in het vak denk ik dat dit niet lang goed kan gaan. Studenten willen betaalbare woningen als de basisbeurs verdwijnt."* (FD, 2014b).

¹² Omgerekend van een bedrag van €346 per maand naar jaarbedrag van €4152 gedeeld door 52 weken.

Een vergelijking

In vergelijking met de situatie in wijken van studentensteden in het Verenigd Koninkrijk zijn er in de Nederlandse universiteitssteden wijken zijn aan te wijzen waarvan de bevolkingsopbouw gedomineerd wordt door studenten, toch lijkt het erop dat studentification hier zelden als een probleem ervaren. Het lijkt alsof er meer acceptatie bestaat onder de bewoners van de bekende studentensteden waar een groot aandeel studenten woont een geaccepteerd verschijnsel is. Het grootste verschil tussen betreding van de particuliere woonmarkt door studenten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk is dat in Nederland deze ontwikkeling al gaande is sinds de jaren 60. In Nederland kan de aanwezigheid van studenten in woonwijken van steden gezien worden als een ingebed verschijnsel, terwijl in het Verenigd Koninkrijk deze ontwikkeling pas in 1992 en zeer plotseling plaatsvond (Hubbard, 2008). De toename van studenten die een woonruimte zoeken in studentensteden in Nederland komt voort uit de verbreding van het 'onderwijs' (zie paragraaf 3.2). De toegang tot het hoger onderwijs werd zo in de jaren 60 voor veel mensen mogelijk. De locatie van de universiteit en de voorzieningen die aanwezig zijn in het stadscentra worden als pullfactoren gezien voor studenten om dicht bij beide factoren een woning te zoeken. Volgens SSH (2014) is deze verklaring nog steeds van toepassing. Studenten wonen het liefst tussen de universiteit en de voorzieningen van een stad in (Smith, 2007). Deze vermenging van studenten met de stad is een historisch ingeslepen gegeven. In universiteitssteden als Amsterdam, Leiden en Delft vormen studenten duidelijk aanwijsbare, historisch gewortelde subcultuur, die in belangrijke mate bepalend is voor de identiteit van de stad. Studenten en de stad zijn in veel gevallen onlosmakelijk met elkaar verbonden. Naast dat de aanwezigheid van studenten historisch geankerd is, wordt ook hernieuwde aanwezigheid van studenten in Nederland toch vooral als iets positiefs gezien. Een algemene heersende opinie is dat studenten als afzonderlijke bevolkingsgroep voor een bepaalde levendigheid en sfeer in een wijk kunnen zorgen (Butler, 2007). Daarnaast worden studenten door beleidsbepalers vaak als geschikte doelgroep gezien om achtergestelde stadsbuurten met een homogene bevolkingsopbouw te diversifiëren (Gemeente Leiden, 2014). Tevens kunnen studenten door hun zwakke economische positie geen hoge eisen aan hun woonomgeving te stellen (Smith, 2007). Om terug te komen op het verschil tussen Nederland en het Verenigd Koninkrijk, is in het Verenigd Koninkrijk de menging van studenten in woonwijken geen historisch ingebed verschijnsel is, maar een trend die zich pas sinds een paar jaar en steeds sterker voordoet (Hubbard, 2008). Een oorzaak hiervoor is het onderwijssysteem dat het Verenigd Koninkrijk heeft. Het Angelsaksische onderwijssysteem, dat afwijkt van het Nederlandse onderwijssysteem, heeft traditioneel een sterke campuscultuur waarin de universiteiten ook zorg dragen voor de huisvesting van studenten. Dit verschilt sterk met Nederland waar onderwijs en studentenhuisvesting los van elkaar gezien worden.

4.4 Studentification en de directe omgeving

In de vorige paragraaf is al kort genoemd dat vanuit Nederlands perspectief moeilijk voor te stellen is, dat een hoge studentendichtheid in het Verenigd Koninkrijk als een probleem wordt ervaren (Hubbard, 2008; Smith, 2005). In paragraaf 3.2 is al kort een mogelijke verklaring gegeven voor het gebrek aan wetenschappelijke aandacht aan de relatie tussen studenten en de stedelijke omgeving. Het verschil aan groei en het feit dat de menging van studenten in woonwijken een historisch ingebed verschijnsel zijn mogelijke verklaringen voor de andere benadering die de wetenschap in Nederland er op na houdt. In het Verenigd Koninkrijk is veel aandacht besteed aan de effecten van studenten die op de universiteitscampus wonen. Sinds 2002 is deze aandacht gericht op de impact van studenten die 'off campus' in gewone woonwijken wonen (Christie et al, 2001; Russo en Capel, 2007; Smith and Holt, 2007).

Hubbard (2008) zet hiernaast de kanttekening dat dit soort negatieve verhalen overwegend afkomstig is uit wijken waar het gemiddelde opleidingsniveau aanzienlijk lager is dan dat van de studenten waarmee hij insinueert dat de problemen wellicht al bestonden voordat de nieuwe bewoners hun kamers betrokken. Uit een vergelijking van de studentenpopulatie en totale wijkpopulatie in een groot aantal Britse wijken blijkt bovendien dat uit lang niet alle wijken met veel studenten klachten komen. Hubbard (2009) concludeert dan ook dat hier nader onderzoek naar moet worden gedaan. Een extra kanttekening moet gemaakt worden bij deze paragraaf vanwege het ontbreken van een directe actoren deel. De actoren en de rollen die zij vervullen in studentification komen grotendeels overeen met de actoren die zijn beschreven in paragraaf 3.1 en 3.2 en worden om die reden niet hier niet apart herhaald. De invloed van de rollen van de actoren die actief zijn in het studentification proces op de directe omgeving wordt kort beschreven bij de effecten zelf.

Effecten

In paragraaf 5.2 is aandacht besteed aan het ‘tipping point’ wat in de literatuur gezien wordt al een kenmerk voor een wijk die ‘studentified’ is. De National HMO Lobby werkzaam in het Verenigd Koninkrijk, gaat uit van een wijk die studentified is wanneer de totale wijkpopulatie uit 20% of meer studenten bestaat (National HMO Lobby, 2008). Het overschrijden van dit ‘tipping point’ leidt tot de gemeten effecten in verschillende woonwijken (Hubbard, Sage en Smith, 2013). De mate waarin studenten clusteren in een stad is minstens evenveel of zelfs meer van belang dan de totale hoeveelheid studenten die gaan wonen in een stad (Kenyon, 1997). In artikelen over studentification wordt aandacht besteed aan de gevolgen (effecten) van een toenemende studentendichtheid en de spanningen die daardoor ontstaan in de wijk tussen de studenten en de lokale bewoners (Hubbard, 2008; Smith, 2005). Lofland (1967) stelt dat leefgemeenschappen een beperkt absorptie- en aanpassingsvermogen hebben. Gemeenschappen vormen zich door de jaren heen en blijken niet bestand tegen een explosieve instroom van een ander type bevolkingsgroep.

De effecten van de stroom aan studenten werd versterkt door particuliere verhuurders die gebruik maakte van de behoefte aan nieuwe studentenwoningen. Lofland (1967) en Kenyon (1997) waren er over eens dat een toename van het aantal studenten tot verpaupering en verwaarlozing van wijken zou leiden. De prijzen van de woningen in de door studenten ‘bezette’ wijken zouden te maken krijgen met sterkte prijsdalingen. De praktijk laat het tegenovergestelde zien. De toenemende interesse van private partijen en particuliere verhuurders heeft juist voor een sterke stijging van de woningprijzen gezorgd. Deze stijging was in veel gevallen relatief sterker dan in wijken die niet zijn ‘studentified’ (Rugg et al, 2000). De effecten die ontstaan in ‘studentified’ wijken in het Verenigd Koninkrijk worden niet als positief gezien. Voor oorspronkelijke bewoners weegt de huizenprijsstijging niet op tegenover de sociale veranderingen en zien zij hun oude vertrouwde wijk terug. De effecten van studentification op de stedelijke leefomgeving zijn net als bij gentrification (zie paragraaf 4.4) onder te verdelen in drie dimensies, de fysieke, de economische en de sociale dimensie.

Fysieke dimensie

De komst van grote aantallen studenten naar studentensteden in het Verenigd Koninkrijk ging in een aantal wijken gepaard met een kleine volksverhuizing (Smith, 2005). Afhankelijk van de lokale situatie in de wijken waar studenten naar een woonruimte zoeken kan de komst van studenten leiden tot een fysieke ‘downgrading’ van het straatbeeld (Smith en Holt, 2005). Samen met de transformatie eengezinswoningen naar HMO’s verandert het straatbeeld mee. De toename van het gemiddelde huishouden in de wijken zorgt voor een grotere populatie dichtheid. Deze dichtheid heeft naast meer drukte in de straten als gevolg nog andere effecten op de fysieke omgeving. In veel van de HMO’s wonen 5 á 6 studenten samen in een woning en hebben meerdere studenten een auto. De straten kunnen de hoeveelheid auto’s niet aan wat het straatbeeld volgens de oorspronkelijke bewoners aantast. Naast de HMO’s wordt in meerdere mate ‘purpose-built’ accommodatie dat niet in lijn past met het stedelijke karakter (architectuur). Het onderhoud dat normaal door de oorspronkelijke bewoners werd uitgevoerd blijft achter door het gebrek aan investeringen door de eigenaren. In sommige gevallen is er sprake van vervuilde straatbeelden, door de hoeveelheid rommel, dat rondzwerft. De fysieke effecten van studentification komen voort uit het perspectief van de oorspronkelijke bewoners en lokale overheden. In het verenigd koninkrijk ondervinden particuliere verhuurders geen of weinig last van het slechte onderhoud omdat de studenten minder eisen stellen aan de kamers en meer waarde hechten aan locatie of prijs (Savills Research, 2014). Lokale overheden zijn daar in eerste instantie blij dat de HMO’s de grote vraag naar studentenhuisvesting wordt opgevangen door de particuliere markt.

Economische dimensie

In Nederland is onderzoek gedaan naar de waarde van de kenniseconomie voor de Nederlandse economie. De Kenniseconomie die wordt gevormd door de studenten en bijbehorende spin-offs zoals creatie van banen en het opzetten van nieuwe bedrijven (Kences, 2012). De waarde van de kenniseconomie komt neer op 25.000 per student. Studenten aan het hogere onderwijs hebben een hogere productiviteit dan lager opgeleiden en de aanwezigheid van deze hoger opgeleiden verhoogd ook de productiviteit van lager opgeleiden (Moretti, 1998, 2002). Daarnaast leveren buitenlandse studenten een bijdrage aan de economie (Michael et al, 2004). Deze uitkomsten komen voort uit onderzoeken die kijken naar heel Nederland. Of het niveau van een gemeente of een wijk is nog weinig onderzoek gedaan. Door de flexibele inzetbaarheid en de lage lonen van studenten zijn zij interessante arbeidskrachten (Curtis en Lucas, 2001).

Hoewel er behoorlijk wat wetenschappelijke interesse lijkt te zijn voor de impact die de universiteit heeft op de lokale economie, is er nog weinig bekend over de economische effecten die specifiek samenhangen met de

studentification van bepaalde woonwijken in de universiteitssteden. Studenten zijn een sterk onderscheidende subcultuur met een eigen levensstijl en een uitgavenpatroon dat daar bij past (Munro et al, 2009). Studentification heeft daarom gevolgen voor de woningmarkt, de vraag en aanbod naar lokale diensten en services en de arbeidsmarkt. Ten eerste is er sprake van een huizenprijsinflatie door de concurrentie die ontstaat tussen private verhuurders en andere private actoren. Eengezinswoningen zijn aantrekkelijk omdat hier meerdere studenten in geplaatst kunnen worden en wat hogere huurinkomsten betekend (Smith en Holt, 2005). Het gevolg van het wegtrekken van oorspronkelijke bewoners leidt tot een verdergaande clustering van studenten. De strijd om woningen drijft de prijs op, in tegenstelling tot een prijsdaling wat een logisch gevolg zou zijn van de effecten op de fysieke dimensie. In de woningvoorraad van 'studentified' wijken vind ook een verschuiving van eigen bezit naar huur plaats door de transformatie van koopwoningen naar HMO's. De komst van de studenten heeft ook een effect op de faciliteiten in de wijk. Fast-food ketens, drankwinkels zonder licentie, etc. worden aangetrokken door de studenten (Harris and McVeigh, 2002). De aanwas voor scholen en kinderopvang neemt af en zijn genoodzaakt te sluiten. Het gebrek aan dergelijke faciliteiten draagt bij aan de 'onaantrekkelijkheid' van de buurt voor gezinnen om er te blijven wonen of er naar toe te verhuizen (Smith en Holt, 2005). In het Verenigd Koninkrijk was het vanwege de huurprijzen tot op heden normaal om kamers te huren alleen tijdens de duur van het college jaar (Kenyon, 1997). Een college jaar duurt gemiddeld 40 weken wat betekend dat studenten 12 weken lang hun kamer, werk en de wijk verlaten. Tijdens deze periode ondergaan wijken een totale leegloop wat leidt tot het sluiten van winkels en cafés (Hubbard, 2008). Deze leegloop wordt minder vaak ervaren mede door de hoge vraag naar studenten die steeds minder hun kamers verlaten in de vakantie periode of het contract doorbetalen (zie paragraaf 3.1).

Sociale dimensie

In meerdere paragrafen van deze thesis wordt al gesproken over het wegtrekken van oorspronkelijke bewoners door de komst van grote hoeveelheden studenten. Wat in feite gebeurd is dat de oorspronkelijke bewoners worden vervangen (displacement, zie paragraaf 3.1) door een groep die bestaat uit algemeen jonge en ongetrouwde mensen afkomstig uit de middenklasse. Deze displacement komt niet voor in elke wijk en niet in alle wijken in het Verenigd Koninkrijk is een grote hoeveelheid studenten te meten (Hubbard, 2008). In sommige wijken wordt de komst van studenten als een positieve verandering gezien (Hubbard, 2009). Hierbij moet wel gezegd worden dat in deze gevallen geen sprake is van een clustering van een grote hoeveelheid studenten. De gevolgen van de komst en clustering van studenten voor de fysieke en economische dimensies hangen samen met de sociale dimensie. De nieuwe sociale verhoudingen leiden tot nieuwe patronen van sociale concentratie en segregatie (Smith en Holt, 2005). De clustering (concentratie en segregatie) van jonge personen met een gedeelde cultuur en levensstijl, consumptiepatronen worden gelinkt aan bepaalde type faciliteiten (Ley, 1996). Dit komt overeen met de effecten van studentification op het winkelaanbod en de afname van vraag naar kinderscholen in de wijk. De meeste spanningen tussen de oorspronkelijke bewoners en studenten ontstaan door het verschil in leef ritme van beide groepen. De verschillen in leef ritme tussen studenten die in hun studententijd een beperkte mate van verantwoordelijkheid ervaren en een aardig inkomen wat vaak gepaard gaat met een ander dag en nachtritme in vergelijking met de oorspronkelijke bewoners (Chatterton, 2000). Naast de competitie tussen particuliere verhuurders ontstaat er tussen studenten ook een competitie naar verhuurde kamers onder studenten. De toenemende vraag leidt tot toenemende huurprijzen op gewilde locaties (Savills Research, 2013). De grote hoeveelheid studenten gaat gepaard met een toename in antisociaal gedrag (geluidsoverlast en vandalisme) en toenemende criminaliteit. De mate van overlast en de toenemende criminaliteit kan worden verklaard door het slechte onderhoud van woningen, waardoor inbreken eenvoudiger is. Tevens zijn muren vaak niet goed geïsoleerd wat het geluidsoverlast versterkt wanneer een HMO of studentenwoning naast een huis met een gezin staat (Hubbard, 2008). De clustering van grote hoeveelheden studenten in wijken heeft ook een effect op de gebieden die de wijk omringen. Een toenemende druk op diensten zoals lokaal beleid, buurt onderhoud en autowegen in de omgeving zijn ook te verwachten (Gemeente Groningen, 2014; Smith en Holt, 2005). Op het eerste gezicht zou het stijgen van de woningwaarde ook voor de oorspronkelijke bewoners die een eigen huis bezitten een voordeel moeten zijn. Hun woning wordt door de sterke prijsstijging immers ook meer waard. Toch blijkt dit voordeel voor veel zittende bewoners die een emotionele band met de buurt hebben veelal niet tegen de nadelen op te wegen (Hubbard, 2008). Het opkopen van eengezinswoningen door particuliere verhuurders met als doel deze geschikt te maken voor studentenhuisvesting, is voor veel huidige bewoners een doorn in het oog. Deze bewoners zijn niet direct op zoek naar economisch gewin: zij willen het liefst hun oude vertrouwde woonomgeving terug. Een woonomgeving waar de burens elkaar kennen en die niet gedomineerd wordt door studenten.

4.5 *Gentrification en studentification*

Nu de theorie over studentification en gentrification bekend is, is het mogelijk een brug te slaan naar verschillen en overeenkomsten van studentification en gentrification. Studentification heeft sinds begin van de 21e eeuw al veel naam gemaakt als wetenschappelijk begrip. Binnen de literatuur is een tweedeling ontstaan die in paragraaf 5.1 is beschreven. In het Verenigd Koninkrijk, waar het fenomeen vandaan komt, is een discussie ontstaan over de inpassing van studentification in het paraplubegrip gentrification. In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is enkele keren al een verwijzing gemaakt naar hoofdstuk 4 over gentrification. De onderzoekers die studentification zien als een onderdeel van gentrification (Smith, 2005; Bridge, 2006; Smith en Holt, 2007; Butler, 2007). Dit hoofdstuk borduurt verder op de verwijzingen in de tekst over studentification naar de theorie over gentrification en gaat hier dieper op in om inzicht te geven in hoe de relatie tussen studentification en gentrification in de literatuur wordt beschreven.

Definitie, proces en effecten

Door de jaren heen heeft de definitie van gentrification vele veranderingen ondergaan (zie paragraaf 4.2). De verscheidenheid aan stedelijke ontwikkelingen die de naam gentrification hebben gekregen maakt van gentrification een paraplubegrip. Gentrification wordt in deze thesis als een proces gezien waarbij een wijk fysieke, economische en sociale veranderingen ondergaat door de komst van financiële investeringen wat gepaard gaat met de komst van mensen van buiten het gebied. Deze toepassing wordt steeds breder mede door het ontstaan van nieuwe vormen van gentrification (zie paragraaf 4.1). Studentification wordt gezien als een onderdeel van de theorie over gentrification (Smith, 2005; Bridge, 2006; Smith en Holt, 2007; Butler, 2007). De discussie gaat voornamelijk over de kenmerken die overeenkomen tussen de beide theorieën.

Dat studentification niet direct te vergelijken is met gentrification wordt al meteen duidelijk in de verschillen in het proces. Gentrification is een proces dat gepaard gaat met de komst van mensen van buiten de wijk. Deze mensen kopen de woningen en het eigendom gaat gepaard met de intentie dat de gentrifiers voor een lange periode willen blijven wonen (Smith, 2005). Bij studentification gaat het om studenten die in sommige gevallen maar 40 weken (zie paragraaf 5.1) of gedurende de studieperiode een kamer huren. Het eigenwoningbezit onder studenten is vrijwel niet bestaand, wat inhoudt dat investeringen in de fysieke ruimte vanuit de private verhuurders moet komen. Dit drukt de winst van de verhuurders en de waarde vermeerding die bij gentrification gepaard gaat met de komst van nieuwe mensen blijft bij studentification om die manier achterwege (Smith, 2005). In tegenstelling tot het gentrificationproces dat vaak als kenmerk heeft dat een buurt voor een lange periode met disinvesteringen te maken krijgt voordat de opwaardering vorm krijgt, is dit bij studentification niet het geval. De grote vraag naar studentenwoningen zorgt voor de stijging van de potentiële waarde en om die reden verschilt de 'rent-gap' van studentification met die van gentrification (zie paragraaf 3.3). Daarnaast wordt met de komst van de studenten de vaak meer kapitaalkrachtige bewoners verdreven terwijl bij gentrification minder kapitaalkrachtige bewoners te maken krijgen met displacement (zie paragraaf 3.4).

Overeenkomsten tussen gentrification en studentification zijn er ook. Hubbard (2009) en Smith (2005) zijn er over eens dat studentification net als 'Supergentrification' en 'New-Build Gentrification' als een afleiden gezien moet worden van gentrification. Ten eerste lijkt studentification net als gentrification een kapitaal gestuurd proces te zijn. In de wijken waar grote hoeveelheden studenten komen wonen in naar HMO's getransformeerde woningen hebben private verhuurders en andere private actoren actief ingespeeld op de grote vraag vanuit de studentenpopulatie (Smith, 2005). Deze verhuurders hebben duidelijk gebruik gemaakt van de 'rent-gap' tussen de potentiële waarde van eengezinswoningen en de waarde die deze woningen hebben als meerdere studenten er een kamer huren. Het valt te discussiëren of studenten op eigen gelegenheid in dezelfde wijken zouden gaan wonen. Dus evenals gentrification is studentification een economisch gestuurd proces, waar het kapitaal alleen vele male lager is dan bij de transformatie en renovatie van grootschalige projecten in het geval van gentrification (Smith en Holt, 2007). De andere verklaring van gentrification vanuit de aanbodzijde toont ook overeenkomsten met studentification. De derde gentrificationgolf wordt gekenmerkt door de verspreiding van gentrification over meerdere gebieden dan alleen de binnenstad en het ontstaan van andere vormen van gentrification. Daarnaast betreden gentrifiers wijken zonder zelf te investeren in renovaties wat in studentification ook gebeurt (Hubbard, 2009). Klein verschil is alleen wel het eigen woningbezit van gentrifiers, wat studenten niet kunnen door het gebrek aan kapitaal (Smith, 2005).

Het studentenleven dat door Ley (1986) is beschreven als een plek om te leren en het aanwenden van cultureel kapitaal. Tijdens de studietijd doen veel studenten kennis, levenservaringen, culturele interesses en normen en waarden op die de studenten vormen totdat zij mogelijk zelf gentrifiers worden. Hubbard (2009) noemt het mogelijk dat studenten die in 'studentified' wijken, de gentrifiers van de toekomst kunnen zijn. Een sterker argument kan gegeven worden over de overeenkomst tussen studentifiers en de 'marginale gentrifiers'. Marginale gentrifiers verschillen veel van klassieke gentrifiers in de zin van kapitaalkracht en cultureel kapitaal. Het economische en het culturele kapitaal van 'marginale gentrifiers' komt overeen met die van studenten (Rose, 2004). Daarnaast komen de levensstijlen en de rollen die de groepen in de eerste golf van gentrification vervulden met elkaar overeen. Beide groepen worden gekenmerkt door hun lage economische kapitaal, de beperkte vrijheid op de woningmarkt en een beperkte deelname aan de arbeidsmarkt (Rose, 1984). De komst van marginale gentrifiers in wijken draagt bij aan het aantrekkelijk maken van de wijken voor de meer kapitaalkrachtige gentrifiers. De galerijen, cafés en andere faciliteiten dragen bij aan een interessant straatbeeld. De komst van grote hoeveelheden studenten in de wijk heeft zeker tot een veranderd straatbeeld geleid (zie paragraaf 4.3. De door studentification toe te wijzen veranderingen aan het straatbeeld dragen in tegenstelling tot de veranderingen door de marginale gentrifiers niet bij aan het interessant maken van de wijk voor andere kapitaalkrachtige doelgroepen. Integendeel zelfs, de clustering van grote hoeveelheden studenten maakt het voor gezinnen en andere doelgroepen ongewenst om in buurten te blijven wonen of er naar toe te verhuizen (Smith en Holt, 2005). De sociale diversiteit neemt af even als in 'gentrified' wijken (Atkinson, 2004).

De veranderingen in het straatbeeld zijn bij studentification niet afhankelijk van het soort huis. Uit de empirische resultaten van twee casestudies in Leeds en Brighton (Smith, 2005) blijkt dat een verscheidenheid aan twee-onder-een kap woningen en rijtjeshuizen met meerdere verdiepingen als geschikte huisvesting voor studenten. Dat er geen onderscheid wordt gemaakt in de huizenkeuze van actoren in het studentificationproces is ook een overeenkomst met gentrification (Beauregard, 1986, p. 41). Het studentification proces vindt veelal plaats in locaties in de binnenstad waar in het Verenigd Koninkrijk en Nederland veel geschakelde woningen zijn met minimaal twee verdiepingen (Hubbard, 2009). In het Verenigd Koninkrijk waar universiteiten traditioneel buiten de steden zijn gevestigd is dit te verklaren door het tekort aan kamers voor studenten op de universiteitscampussen. De studenten zoeken naar alternatieve woonruimte en vinden deze in de wijken nabij de universiteiten die vaak al een gentrificationproces hebben ondergaan. Smith (2005) stelt om die reden de vraag of studentification, gezien de effecten en de komst van minder kapitaalkrachtige groepen, niet een process van 'degentrification' is. Hier valt iets voor te zeggen gezien de effecten van studentification in de fysieke, economische en sociale dimensies ondergaat de wijk een downgrading.

De rol van studentenhuysvesting wordt hier pas echt duidelijk. Het gentrificationproces is afhankelijk van de mate waarin vastgoed gerenoveerd wordt, studentification is afhankelijk van de mate waarin studentenhuysvesting wordt gerealiseerd (Sage, Smith, Hubbard, 2012). De mate waarin deze gerenoveerde woningen en studentenhuysvesting beschikbaar zijn, bepaald in hoeverre effecten ontstaan. Al vaker is genoemd dat studentification ontstaat door de clustering van grote hoeveelheden studenten in wijken. De private verhuurders maken dit mogelijk door het transformeren van oorspronkelijke woningen naar HMO's. Het belang van studentenhuysvesting blijft in de literatuur onderbelicht en wordt ondergesneeuwd door de invloed die studenten hebben op de omgeving (Hubbard, 2008; Hubbard, 2009; Sage, Smith, Hubbard, 2012). Het is waar dat in het studentificationproces de studenten een belangrijke rol vervullen in het ontstaan van effecten en dat gentrifiers dezelfde rol hebben in het gentrification proces maar zonder studentenhuysvesting en zonder gerenoveerde woningen zouden studenten en gentrifiers op de eerste plaats niet gaan wonen in de wijken. Wanneer de relatie tussen studentenhuysvesting en gentrification effecten vanuit deze benadering bekeken wordt zijn er bekeken zijn meerdere overeenkomsten aan te wijzen. Ten eerste in de toenemende vastgoedprijzen. In de wijken die te maken hebben met gentrification en studentification vindt een stijging van de vastgoedprijzen plaats (Hubbard, 2008). Mede door deze toenemende prijzen nemen de lokale fiscale rendementen toe voor particuliere verhuurders en beleggers. Bij studentification geldt dit voor de particuliere verhuurders bij gentrification voor ontwikkelaars en institutionele beleggers en op kleinere schaal bij particuliere eigenaren. In Nederland zijn prijsstijgingen wenselijk voor de beleggers en in zekere mate bij woningcorporaties (Achmea Syntrus Vastgoed, 2014; DUWO, 2014; SSH, 2014; The Student Hotel, 2014). Prijsstijgingen worden door beide partijen gezien als een investeringsbescherming. Andere wenselijke effecten zoals een toenemende sociale mix door de komst van studentenhuysvesting komt voort uit de 'purpose-built' studentenhuysvesting in buurten in Brighton (Sage, Smith, Hubbard, 2012). De komst van gereguleerde en gerichte hoeveelheden studentenhuysvesting in de vorm van 'purpose-built' studentenhuysvesting draagt bij

aan de diversiteit in de straten en uiteindelijk het aantrekkelijker maken van de wijk (Sage, Smith, Hubbard, 2012).

De bovenstaande verschillen en overeenkomsten tussen gentrification en studentification zijn één voor één punten van discussie. Smith (2005) probeert de discussie over studentification en gentrification te benaderen vanuit een ander perspectief. De migratiestromen van gentrification zijn een zeer interessant maar een onderbelicht onderwerp (Bondi, 1999). Bij beide processen is er sprake van migratie door de komst van nieuwe mensen van buiten de wijk. In het geval van gentrification zijn dit mensen vanuit een hogere inkomensklasse terwijl bij studentification, zoals eerder aangegeven, niet het geval is. De overeenkomst zit dan voornamelijk in de vorm van displacement van oorspronkelijke bewoners wat in beide gevallen gepaard kan gaan met tegenstand. Zoals in paragraaf 4.3 al genoemd is zijn oorspronkelijke bewoners geen voorstanders van de komst van grote hoeveelheden studenten en heeft het gebrek aan beleid in het Verenigd Koninkrijk geleid tot effecten die veelal als negatief worden ervaren door de oorspronkelijke bewoners (zie paragraaf 5.4). In NYC is een duidelijk voorbeeld van opstand tegen gentrification waarbij meerdere malen gevechten tussen aan de ene kant de oorspronkelijke bewoners en demonstranten en aan de andere kant de lokale overheid en politie agenten (Smith, 1996). De migratiestromen en gevolgen zoals hierboven beschreven zijn van belang om meer inzicht te krijgen in verschillende levensfasen en woon carrières van bepaalde doelgroepen (Smith, 2005). Dit is tevens ook de grootste kritiek op het boek van Smith uit 1996.

4.6 Deelconclusie: studentenhuisvesting en gentrification effecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in het studentificationproces. De theorie van studentification geeft vooral voorbeelden van wijken in het Verenigd Koninkrijk. Op basis van de semigestructureerd interviews en literatuur over studentification in studentensteden in Nederland is getracht een beeld te schetsen over enkele gevallen van studentification in wijken waar studenten vestigen in Nederland. Op basis van deze voorbeelden moet een antwoord gegeven worden op de vraag welke relatie bestaat er tussen studentenhuisvesting en gentrification?

Uit de literatuur wordt duidelijk dat studentenhuisvesting niet specifiek één dezelfde soort woning is. Voor de private verhuurders is het wel van belang voor het rendement dat het huis de mogelijkheid biedt om meerdere kamers te verhuren. Verder blijft de rol van studentenhuisvesting in de vergelijking van studentification en gentrification in de literatuur veelal onderbelicht. Studentenhuisvesting heeft als primaire rol het huisvesten van studenten maar studentenhuisvesting is ook een voorwaarde voor het ontstaan van effecten door studentification. Als de eerdere hoofdstukken van dit onderzoek nader worden bekeken blijkt dat het clusteren van studenten(huisvesting), de hoeveelheid studenten(huisvesting) en de locatie van de studenten(huisvesting) drie belangrijkste kenmerken voor het ontstaan van effecten zijn. De wijken waar de grootste veranderingen in de fysieke, economische en sociale dimensie zijn gemeten zijn de wijken waar particuliere verhuurders in het Verenigd Koninkrijk en woningcorporaties Nederland eengezinswoningen hebben getransformeerd of gelabeld naar HMO's en studentenkamers (Hubbard, 2009; Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Leiden, 2014). Wanneer het 'tipping point' in de populatie van de wijk wordt overschreden is er een grote kans dat bepaalde effecten ontstaan. De effecten als prijsstijgingen van vastgoed, afname van sociale diversiteit, gemeenschappelijke boosheid en conflicten en vormen van displacement worden gemeten in cases van gentrification en studentification. Een te grote dichtheid van studenten(huisvesting) in een wijk leidt tot deze effecten. De komst van studenten naar bepaalde wijken is afhankelijk van het aantal beschikbare studentenkamers maar andersom zijn de actoren die studentenhuisvesting realiseren afhankelijk van de vraag van studenten naar studentenhuisvesting. Studenten en studentenhuisvesting zijn om die reden onmisbaar in studentification en vervullen beide prominente een rol in het creëren van gentrification effecten (Smith, 2005).

5. Allocatie van studentenhuysvesting

In de vorige twee hoofdstukken is de theorie over gentrification (hoofdstuk 3) en de relatie tussen studentenhuysvesting en gentrification (hoofdstuk 4) beschreven. Al kort zijn een aantal actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuysvesting genoemd. Private verhuurders die een grote rol vervullen in de studentenhuysvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk en woningcorporaties die in Nederland een zelfde soort rol vervullen op de studentenhuysvestingsmarkt (Hubbard, 2008). Om kennis en inzichten te verzamelen over het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland wordt het allocatieproces van studentenhuysvesting in het Verenigd Koninkrijk als referentiekader gebruikt. Sinds het begin van de 21^e eeuw wordt in het Verenigd Koninkrijk veel aandacht besteed aan het fenomeen 'studentification' (zie hoofdstuk 4). In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst over het allocatieproces van studentenhuysvesting aan de hand van de rollen die actoren hebben die actief zijn in het allocatieproces in het Verenigd Koninkrijk. Het geschetste beeld wordt gebruikt als referentiekader voor de rollen van de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuysvesting in Nederland.

5.1 Allocatieproces van studentenhuysvesting in het Verenigd Koninkrijk

De actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuysvesting in het Verenigd Koninkrijk zijn lokale overheden, universiteiten en private partijen en werken in sommige gevallen al samen (Hubbard, 2008; Smith, 2005). De rollen die deze actoren hebben in het allocatieproces verschillen onderling en worden in deze paragraaf beschreven.

Rol overheid

De rol van de centrale overheid wordt voornamelijk gekenmerkt door het effect dat het beleid heeft op de totale studentenpopulatie. De stijging van het collegegeld zoals in paragraaf 4.3 is beschreven heeft direct als effect dat het aantal studenten dat gaat studeren met 7,1% afneemt (Savills research, 2014). In de literatuur wordt weinig gesproken over de rol die de centrale overheid heeft in het allocatieproces van studentenhuysvesting in het Verenigd Koninkrijk. De verantwoordelijkheid ligt grotendeels op decentraal niveau bij de lokale overheden. Veel lokale overheden worden beschuldigd van zwak beleid als het gaat over het initiatief tonen om verdere clustering van studentenhuysvesting tegen te gaan (Smith, 2008). De clustering van grote hoeveelheden studenten(huysvesting) gaat vanuit het perspectief van lokale bewoners vaak gepaard met negatieve effecten (Smith, 2008). De voornaamste beschuldigingen gingen over het feit dat lokale overheden zich in hadden moeten zetten om studentenpopulaties beter te verspreiden over de stad om zo meer gebalanceerde wijken te creëren (Smith, 2008). De onvrede die lokale bewoners uitten kwam voornamelijk door het gebrek aan beleid na de komst van grote hoeveelheden studenten in de woonwijken van deze bewoners. In sommige gevallen was sprake van een letterlijke overspoeling van wijken door studenten (Hubbard, 2008). Deze overspoeling heeft tot een discussie geleid over wat voor beleid overheden moeten voeren tegen de clustering van studenten. Het duurde in sommige gemeenten tot rond 2005 voordat het eerste beleid werd toegepast om de clustering van studenten tegen te gaan (Belfast City Council, 2006; Birmingham City Council, 2005; Exeter City Council, 2007; Newcastle City Council 2007; Sheffield City Council, 2005). De vraag waar en hoe studenten gehuysvest moeten worden samen met het ontwikkelen van vitale en duurzame wijken wordt steeds meer opgenomen in politieke agenda's (Raco, 2004) Deze aandacht komt voort uit de kritiek die is ontstaan op de tekortkoming van de wetgeving op gebied van studentenhuysvesting in het Verenigd Koninkrijk (Smith, 2008). Volgens een aantal onderzoekers heeft deze tekortkoming de overproductie van HMO's in gang gezet (Leyshon en French, 2009). De discussie over HMO's is lang blijven hangen door de aandacht die is besteed aan studentification en de bijbehorende transformatie van woonwijken in 'studenten ghetto's' (Allison, 2006). In paragraaf 4.3 worden kort een paar voorbeelden beschreven van de eerste vormen van lokaal overheidsbeleid tegen het op grote schaal transformeren van eengezinswoningen naar HMO's. In Birmingham, Exeter en Sheffield werd door de lokale overheden gericht wijken aangewezen waar de transformatie van woningen naar HMO's werd verboden. De lokale overheid had zo een sterke rol in het beperken en sturen van verdere verspreiding van HMO's in de steden (Birmingham City Council, 2005; Exeter City Council, 2007; Sheffield City Council, 2005). In Leeds en Loughborough heeft beperkend beleid tegen de verspreiding van studentenhuysvesting in de vorm van HMO's niet het gewenste effect gehad. In Leeds werd het beleid, dat gericht is op één doelgroep, als discriminerend en daardoor als illegaal gezien en in Loughborough was beperkte data beschikbaar om dergelijk beleid uit te kunnen voeren (Hubbard, 2008).

Tijdens de discussie welk beleid gevoerd moest worden tegen HMO's hebben academici nieuwe vormen van studentenhuisvesting aangedragen. De nieuwe vormen van studentenhuisvesting worden: 'Purpose-Built Student Accommodations' genoemd (Sage, Smith, Hubbard, 2012). Deze 'purpose-built' studentenhuisvesting is te vergelijken met de studentencplexen in Nederland en is vaak off-campus (Hubbard, 2009). Volgens sommige auteurs is het lokale beleid dat gericht is op het beperken van de negatieve effecten van studentification grotendeels ineffectief, omdat de vraag naar studentenhuisvesting blijft bestaan en dat particuliere verhuurders zich gaan richten op andere wijken (Smith, 2008). Mede door deze ineffectiviteit hebben beleidsmakers de 'Purpose-built' studentenhuisvesting omarmd als oplossing voor de grote vraag naar studentenhuisvesting en voor het tegen gaan van verdere clustering in wijken waar de al sprake is van overconcentratie van studenten (Sage, Smith, Hubbard, 2013). Met 'purpose-built' studentenhuisvesting kan namelijk gericht gestuurd worden op de locatie waar de huisvesting moet komen (nieuwbouw) en de hoeveelheid kamers die gebouwd mogen worden door beleggers. Lokale overheden kunnen met 'purpose-built' studentenhuisvesting voldoen aan het beleid om een sociale mix te creëren in studenten ghetto's en tegelijkertijd aan het beleid van de centrale overheid dat gericht is op het creëren van duurzame sociaal gemixte buurten (Raco, 2004).

Om een goed beeld te krijgen van lokaal overheidsbeleid in het Verenigd Koninkrijk worden een aantal situaties in studentensteden beschreven. In 2004 heeft de Nottingham City Council een plan opgesteld waarmee voorkomen moest worden dat studenten doorstromen op de particuliere woningmarkt betreden door meer gericht studentenhuisvesting toe te voegen (Nottingham City Council, 2014). De lokale overheid van Belfast maakt ook gebruik van 'purpose-built' studentenhuisvesting om de clustering van studenten en het tekort aan huisvesting tegen te gaan van (Belfast City Council, 2006). In het plan tot en met 2015 staat beschreven dat nieuwbouw studentenhuisvesting beter aan de behoeftes van de studenten en de gemeente kan doen dan het labelen van eengezinswoningen (Belfast City Council, 2006). Het woonbeleid van Newcastle City Council heeft zelfs vijftig potentiële 'brown-field sites' aangewezen die geschikt zijn voor purpose-built studentenhuisvesting en in de loop van komende jaren ingevuld moeten worden (Newcastle City Council, 2007). Deze drie lokale overheden voeren beleid dat gericht is op het realiseren en faciliteren van studentenhuisvesting door het aanwijzen van locaties en het soort studentenhuisvesting (purpose-built). In Birmingham, Exeter en Sheffield wordt juist een 'beperkend' beleid gevoerd dat gebieden aanwijst waar geen studenten mogen wonen. Het beperken van locaties kan bijdragen aan het bouwen van 'purpose-built' studentenhuisvesting in gebieden buiten de concentratie van studenten in HMO's (Birmingham City Council, 2005; Exeter City Council, 2007; Sheffield City Council, 2005). In studentensteden waar geen grote clustering van studenten in HMO's voorkomt wordt 'purpose-built' studentenhuisvesting ook gezien als de oplossing om het tekort tegen te gaan. Het bepalen van de locatie en het aantal kamers dat gerealiseerd mag worden biedt namelijk het hoofd tegen binnenstedelijke problemen zoals een tekort aan parkeerplaatsen en andere vormen van overlast (Sage, Hubbard & Smith, 2011). In Lancaster werd door de lokale overheid het woonbeleid op de clustering van studenten aangepast (Armstrong, 1997). Het beleid om verdere toename van studenten te beperken door beperkingen op te leggen aan lokale nieuwe eigenaren van panden in wijken dicht bij universiteiten ontstond een waterbed effect naar omliggende wijken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een toename van een bezettingsgraad van 22% van het totale huuraanbod naar 52% van het totale huuraanbod door studenten in Lancaster (Armstrong, 1997). In Loughborough werd in 2006 als eerste studentenstad en beperking in de vorm van een maximaal percentage gehandhaafd. Zo mocht in de woonwijken waar het aandeel studenten boven de 20% van de totale bevolking uitmaakte geen transformatie van eengezinswoningen naar HMO's meer plaatsvinden (Charnwood Borough Council, 2005).

Rol universiteiten

Tot 1992 waren universiteiten de grootste studentenhuisvesters. Dit gebeurde 'on campus' nabij de zogenaamde HEI (Higher Education Institution). In de periode kort na 1992, waarin een grote stroom van studenten naar de particuliere huurmarkt ontstond, hebben universiteiten niet stil gezeten. Universiteiten hebben gereageerd door het uitbreiden van hun eigen accommodaties uit te breiden, niet alleen traditioneel op on-campus locatie, ook off-campus behoort nu tot de locaties waar universiteiten actief zijn (Sage, Hubbard & Smith, 2012). Dit gebeurt veelal in overeenkomst met de private sector, vooral door het gebrek aan financiële middelen. Investerings van de universiteiten gebeurd vaker in 'off campus' gebieden omdat die locaties aantrekkelijker zijn voor private partijen vanwege de beperkte verscheidenheid aan functies dat vastgoed kan hebben op een campus terrein. Naast de financiële hulp voor het bouwen van nieuwe studentenhuisvesting hebben universiteiten de hulp van private partijen in geroepen voor het onder handen nemen van verouderd bezit. Rond 2005/2006 was een bedrag van £80.000.000 aan vastgoed bezit

overgedragen van universiteiten naar private partijen (Sage, Hubbard & Smith, 2012). De accommodaties die universiteiten nu nog bouwen zijn voornamelijk voor het verlichten van de lokale woningmarkten die te maken hebben met een te grote clustering van studenten. Door het aantrekkelijker maken van de ‘on-campus’ studentenhuisvesting door meer opties aan te bieden als avond maaltijden, internet, kabel-tv, etc. hopen universiteiten ook studenten vast te houden na hun eerste college jaar (Sage, Hubbard & Smith, 2012). Duidelijk is dat de prominente rol van universiteiten in het huisvesten van studenten in het Verenigd Koninkrijk sinds de invoering van de ‘acts’ in 1992 is afgenomen.

Rol private actoren

In de fase voor dat op grote schaal eengezinswoningen door private verhuurders werden getransformeerd naar HMO's leefden maar op kleine schaal studenten in particuliere kamers (Smith, 2005). Het beschikbaar stellen van een aantal HMO's heeft als effect gehad dat veel studenten die naar een kamer zochten ‘on campus’ zich gingen oriënteren op de particuliere huurmarkt. Pas nadat duidelijk werd dat een grote hoeveelheid studenten openstonden voor het huren van een particuliere kamer, zoals Hamnett (1991, p. 191) stelt ‘*most developers are risk averse and will not risk entering an area until demand is proven*’. Het blijvende tekort aan studentenhuisvesting samen met de toenemende vraag vanuit andere landen naar HBO en WO studies in het Verenigd Koninkrijk heeft de interesse van particuliere actoren gewekt om te investeren in deze snel volwassen geworden markt.

“Student housing can no longer be regarded as an emerging asset class. The market is now estimated to be worth 6.6 billion and we expect it to grow to over 20 billion with a further 78,000 bedspaces delivered to the market over the next six years. Student numbers have increased by 31% over the past decade and now total 2.34 million full-time and part-time students. We expect this figure to surpass three million by 2014” (Savills Research, 2007, p. 2).

De ontwikkeling van studentenhuisvesting dat in privaat bezit is heeft de afgelopen jaren een flinke groei meegemaakt. Ondanks het significante bezit van studentenhuisvesting door universiteiten, hebben er altijd al private accommodaties bestaan. UNITE was in 1995 de grootste met 500 kamers. In 2004 bestond het private bezit uit ongeveer 61.000 kamers, wat in 2007 verdubbeld is naar 133.000 kamers. De verwachting van onderzoeksbureau Knight Frank (2014) is dat dit aantal de komende jaren blijft groeien tot zeker meer dan 30% van de totale markt. Voor de beeldvorming op dit moment is meer dan twee derde van de markt in bezit van private partijen en particulieren (Knight Frank, 2014).

De rol van private partijen bestaat voornamelijk uit het realiseren van studentenhuisvesting in samenwerking met universiteiten. De interesse van particuliere verhuurders en woningontwikkelaars in studenten accommodaties is niet verbazend, gezien het gegeven dat studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk wordt gezien als de snelst groeiende sector van de vastgoedmarkt (Levene, 2007). De vraag is zo hoog dat een bezettingsgraad 90 tot 100% niet onwaarschijnlijk is. Daarnaast kenmerken studenten zich als zeer meegaand met prijsverhogingen en hebben zij een lage schuldenlast. Vanuit de overheid wordt samenwerking gestimuleerd door het geven van een gegarandeerde meegroeiende retail rente percentage, wat voor private partijen het interessant heeft gemaakt om hun huidige bezig te verkopen en zich te richten op het bezit en nog te ontwikkelen huisvesting van universiteiten. De verhoging van het collegegeld heeft als gevolg dat het aantal studenten dat gaat studeren afneemt en dit heeft er toe geleid dat private partijen steeds minder de samenwerking opzoeken met universiteiten en vaker zelf ontwikkelen op ‘off-campus’ locaties. De kwaliteit van deze woonruimten zijn hoogstaand en voldoen aan vele eisen die naar voren komen uit studenten enquêtes (Sage, Hubbard & Smith, 2012). Hierbij kan gedacht worden aan kabel tv, gemeenschappelijke ruimtes, frisdrankautomaten, autoparkeerruimte, cafés, etc. Sinds de crisis die begon in 2008 zijn private partijen veel actiever geworden op gebied van studentenhuisvesting. De marktleders hadden de mogelijkheid om hun portofolio uit te breiden door het overnemen van vastgoed in het bezit van noodlijdende universiteiten en private partijen. Naast de sterke prijsdaling van vastgoed is het hoge rendement dat te behalen valt op studentenhuisvesting, 6 of 7%, zeer aantrekkelijk in een verder neergaande vastgoedmarkt (Savills Research, 2014). In een aantal gevallen kiezen bedrijven voor individuele investeerders als partner voor het bouwen en managen van eenheden. Deze eenheden worden gebouwd voor beleggers en andere partijen die graag een kamer willen kopen om te verhuren, maar niet een geheel complex in bezit willen hebben (Levene, 2007). Zo werden ontwikkelaars in staat gesteld hun aanbod te diversifiëren door studio's en andere woonvormen voor studenten te ontwikkelen (Sage, Hubbard & Smith, 2012). Naast het overnemen van het bezit met de financiële

garantie van universiteiten is in heel het Verenigd Koninkrijk is de trend van de laatste jaren dat veel ontwikkelingen plaats vinden op 'off-campus' locaties in of nabij het centrum. Deze locaties komen voort uit de wensen van studenten die graag willen wonen waar het nachtleven en andere faciliteiten goed bereikbaar zijn door de aanwezigheid van openbaar vervoer. Tevens zien de private partijen een rol voor zichzelf weggelegd in het verbeteren van de kwaliteit van de binnenstad door het terug laten keren van jonge mensen en financiële investeringen in stadscentrums waar tot op heden weinig verbetering en leven werd geconstateerd (Sage, Hubbard & Smith, 2012).

De laatste ontwikkeling waar grotere private actoren zoals ontwikkelaars en beleggers een rol in spelen is de bouw van de 'purpose-built' studentenhuisvesting (Sage, Smith, Hubbard, 2012). Zoals hierboven is beschreven wordt de bouw van 'purpose-built' studentenhuisvesting als de oplossing gezien voor het tegen gaan van verdere studentification in studenten steden in het Verenigd Koninkrijk (Sage, Hubbard & Smith, 2012). Een rol voor de grotere institutionele beleggers en ontwikkelaars is weggelegd voor de verdere ontwikkeling van studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk.

Rol lokale bewoners

In tegenstelling met het beleid van de lokale overheden, zijn veel lokale bewoners er over eens dat de nieuwe 'purpose-built' studentenhuisvesting de buurten niet aantrekkelijker maakt voor andere doelgroepen dan studenten (Tyler, 2007). De voornaamste rol van de lokale bewoners bestaat voornamelijk het uitten van ongenoegen dat wordt gevoed door het gebrek aan lokaal beleid dat opkomt voor de oorspronkelijke bewoners van buurten die nu worden gedomineerd door HMO's bewoond door studenten. Om een voorschot te nemen op hoofdstuk 5, ervaren lokale bewoners door de overconcentratie van studenten HMO's negatieve effecten in de zin van geluidsoverlast, rommel en criminaliteit (Smith, 2008). Smith (2008) pleit voor het goed afwegen van de voordelen en nadelen van het strategisch verplaatsen van studenten populaties, vanwege de implicaties die deze verhuizing kan hebben.

Rol studenten

Studenten in het Verenigd Koninkrijk spelen geen directe rol in het allocatieproces van studentenhuisvesting. De woonkeuzes die studenten maken is voor het beschrijven van de context waarin de allocatie van studentenhuisvesting plaatsvindt wel belangrijk. Tot op heden is nog weinig onderzoek gedaan naar achterliggende gedachte van keuzes die gemaakt worden door studenten op het gebied van wonen (Christie et al, 2002; Rugg et al, 2004). Maar door te begrijpen waarom studenten bepaalde keuzes maken kan beter worden begrepen hoe de overheid en bedrijven deze keuzes beïnvloeden of hoe de strategie van bedrijven en lokale overheden worden beïnvloed door de keuzes van studenten. In paragraaf 3.1 is eerder genoemd dat de studentenhuisvestingsmarkt gekenmerkt wordt door het clusteren van studenten in woonwijken. De clustering van studenten in woonwijken wordt versterkt door een bepaald 'tipping point'¹³ dat aangeeft dat een straat wordt 'gedomineerd' door studenten (Hubbard, 2008). Bij overschrijding van het 'tipping point' worden straten of hele wijken als onaantrekkelijk gezien voor andere doelgroepen dan studenten (Hubbard, 2008). Het gevolg is dat de woningen die leeg komen te staan ook door studenten worden bewoond. Het blijkt daarnaast een onmogelijke taak om nieuwe studenten te motiveren om ergens anders te gaan wonen (Rugg et al, 2002). Studenten hebben met hun woonkeuzes een significant effect op de lokale woningmarkt (Groves et al, 2000).

Uit interviews onder studenten in Loughborough wordt aangetoond aan dat er geen één studentenvoorkeur is (Hubbard, 2009). Dit maakt het aanpassen van het woonbeleid moeilijk voor lokale overheden en private partijen. Wat recent wel is opgemerkt is dat veel studenten een 'woon carrière' meemaken. Studenten willen na het eerste college jaar 'on-campus' doorgebracht hebben liever een zelfstandige woonruimte (Hubbard, 2008). Het argument dat hoe ouder de studenten worden uit de universitaire accommodaties vertrekken en dat de meer zelfstandige vorm van wonen, in HMO's of 'purpose-built, hun voorkeur heeft van Smith en Holt (2008) wordt hiermee bevestigd. De locatie heeft ook invloed op de keuze van de student, ondanks dat studenten niet altijd een goed overzicht hebben waar kamers beschikbaar zijn, heeft een locatie waar meerdere studenten wonen en nabij faciliteiten voor boodschappen en het nachtleven de voorkeur (Hubbard, 2009).

¹³ Het 'tipping point' waar over gesproken wordt is 20% van het huizen aanbod dat bewoond wordt door studenten, maar ook 1 op de 10 huizen (10%) wordt genoemd (Hubbard, 2009;).

Het ontbreken van één algemene voorkeur kan het succes van de ‘purpose built’ studentenhuisvesting verklaren. De grote mate van zelfstandigheid en het hebben van eigen voorzieningen samen met de nieuwbouwkwaliteit en de locaties van de woonruimten die beter zijn dan de ‘on campus’ accommodaties zijn voor veel studenten een reden om voor deze vorm van studentenhuisvesting te kiezen. Voor ‘purpose built’ studentenhuisvesting lijkt een grote rol te zijn weggelegd in de nabije toekomst vanwege de goede ‘value for money’ wat belangrijk is geworden na de verhoging van het collegegeld naar £9.000. Daarnaast blijkt uit een onderzoek van UNITE¹⁴ (2014) dat veiligheid en het hebben van eigen voorzieningen ook belangrijk is. Partijen die omheinde, veilige en gestructureerde ‘Purpose-built’ studentenhuisvesting kunnen een grote rol spelen in het creëren van aantrekkelijke huisvesting voor studentenhuisvesting.

5.2 *Allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland*

De grootste verschillen en overeenkomsten tussen Nederland en het Verenigd Koninkrijk in het allocatieproces van studentenhuisvesting worden duidelijk door de rollen van de actoren die actief zijn in het allocatieproces in Nederland te beschrijven. Dat het initiatief moet komen vanuit de private partijen komt overeen met de rol die private partijen hebben in het Verenigd Koninkrijk. Daarentegen verschilt de rol van lokale bewoners die in Nederland geen noemenswaardige rol spelen en woningcorporaties zijn door hun positie meer een semipublieke partij dan een private partij. Voorheen waren voornamelijk de gevestigde partijen zoals woningcorporaties en kleine particulieren die actief waren in de allocatie (locatiekeuze, soort en hoeveelheid) van studentenhuisvesting. De woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in studentenhuisvesting merken dat het zwakker worden van hun (financiële) positie leidt tot het betreden van nieuwe partijen in het allocatieproces van studentenhuisvesting (DUWO, 2014; SSH, 2014). De woningcorporaties worden in toenemende mate afhankelijk van financierders in de vorm van banken en beleggers. De rollen die actoren hebben in het studentificationproces verschillen veel van de rollen van actoren die actief zijn in het gentrificationproces. Het zal blijken dat de actoren die actief zijn in het studentificationproces grotendeels overeen komen met de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting.

Rol overheid

De rijksoverheid in Nederland heeft een invloedrijke positie op het gebied van onderwijsbeleid. Het rijksoverheidsbeleid raakt elke student en alle actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting. In paragraaf 4.3 wordt al duidelijk dat de invoering van het sociale leenstelsel ten koste van de studiefinanciering een effect heeft dat geldt voor alle actoren (ABF Research, 2013). De rol van de centrale overheid blijft wel beperkt in het allocatieproces van studentenhuisvesting omdat het woningbouwprogramma waar in de meeste gemeenten studentenhuisvesting onder valt lokaal wordt vastgesteld.

Lokale overheden hebben voornamelijk een faciliterende rol in het allocatieproces van studentenhuisvesting. Wel zijn er uitzonderingen, namelijk een aantal gemeentes hebben de realisatie van studentenhuisvesting gestimuleerd door middel van subsidies in de vorm van aankoop van grond of de verkoop van grond (Gemeente Leiden, 2014; Gemeente Maastricht, 2014; Gemeente Zwolle, 2014), maar de gemeentes zijn geen eigenaars van studentenhuisvesting (Gemeente Amsterdam, 2014; Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Den Haag, 2014; Gemeente Utrecht, 2014). De faciliterende rol wordt geuit in het aanwijzen van locaties (Gemeente Delft, 2014; Gemeente Den Haag, 2014; Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Maastricht, 2014; Gemeente Nijmegen, 2014), het maken van afspraken met woningcorporaties over het opvangen van toekomstige groei (Gemeente Almere, 2014; Gemeente Zwolle, 2014), ontwikkelen van een woningbouwprogramma (locatie en aantallen) waar studentenhuisvesting tot behoort (Gemeente Maastricht, 2014), dialoog aangaan met private partijen (Gemeente Nijmegen, 2014) en het organiseren van kennistafels met geïnteresseerde partijen (Gemeente Utrecht, 2014). Dit is een greep uit de verzameling van rollen die lokale overheden van studentensteden in Nederland kunnen aannemen. In tegenstelling tot lokale overheden in het Verenigd Koninkrijk nemen lokale overheden in Nederland vaak een faciliterende rol aan.

In de voorgaande paragraaf zijn een aantal cases beschreven waarin lokaal overheidsbeleid op gebied van studentenhuisvesting leidt tot gewenste effecten. De effecten die ontstaan worden door de actoren als positief of wenselijk geacht en komen tot stand door gericht beleid op de allocatie van studentenhuisvesting. Enkele voorbeelden zijn in UK het beperken van transformatie naar HMO's, het promoten van ‘Purpose-built’

¹⁴ De grootste ‘purpose built’ studentenhuisvester in het VK met 41,000 gehuisveste studenten.

studentenhuisvesting en het aanwijzen van locaties waar geen studentenhuisvesting gerealiseerd mag worden (Sage, Smith, Hubbard, 2012). In Nederland zijn ook een aantal voorbeelden van beleid te noemen dat met een gerichte allocatie van studentenhuisvesting ook leidt tot gewenste situaties en bijbehorende effecten. In Groningen wordt gewerkt met maximaal percentage aan kamerverhuur in straten (Gemeente Groningen, 2014). De beleidsadviseur wonen van de gemeente Groningen noemt jongerenhuisvesting een gevoelig onderwerp. De eerste vragen die de gemeente stelt gaan over wat het effect is op de sociale structuur, de leefbaarheid of de veiligheid in zo een wijk (Gemeente Groningen, 2014). De gemeente werkt graag mee aan projecten om studentenhuisvesting te stimuleren maar ziet dat veel private partijen zoals ontwikkelaars aan ‘cherry picking’ doen (Gemeente Groningen, 2014). De projecten moeten binnen de doelstellingen vallen van de gemeente en een echte bijdrage zijn aan het al bestaande aanbod aan studentenhuisvesting (Gemeente Groningen, 2014). De rol van de gemeente stopt niet alleen bij het realiseren van studentenhuisvesting. In de stad Groningen geldt een 15% norm wat inhoudt dat straten niet meer dan 15% uit kamers mogen bestaan om niet wenselijke effecten te voorkomen (Gemeente Groningen, 2014). Naast de 15% norm geldt een flankerend beleid voor de gehele stad,

“...dat is vrij breed en zo hebben wij in Groningen al denk ik jaar of 8 twee politiefunctionarissen voor studenten, door de politie twee agenten vrij gemaakt die houden zich puur alleen bezig met studenten en daarnaast hebben wij een campagne leven in de stad heet dat daar proberen wij de ontmoeting studenten en andere inwoners van Groningen mee te stimuleren en daar zijn dus subsidies dus als dingen georganiseerd worden tussen bewoners en studenten samen kunnen ze subsidie krijgen om dat uit te voeren en daar zit ook een soort informatie campagne achter van nou hoe je je zou moeten gedragen dus als je nieuw in de wijk komt wonen dat je je even voorstelt in combinatie met leefregels nou we plaatsen bijvoorbeeld fietsenrekken in wijken waar heel veel jongeren wonen...” (Gemeente Groningen, 2014)

In Nijmegen wordt naar eenzelfde soort percentuele norm gekeken om de nadelige effecten van een verder groeiende particuliere markt, die uit ongeveer 15.000 eenheden bestaat in Nijmegen, te voorkomen (Gemeente Nijmegen, 2014), in Leiden wordt studentenhuisvesting gefinanciërd maar wordt er ook gesproken over een vorm van beperkend beleid (Gemeente Leiden, 2014) en in Nederland is de gemeente Zwolle een voorbeeld van een studentenstad dat gericht wijken aanwijst waar geen studenten mogen wonen (Gemeente Zwolle, 2014). De vraag naar sociale huurwoningen in Zwolle is erg hoog en daarom heeft de gemeente er voor gekozen de labeling en transformatie van sociale huurwoningen naar studentenwoningen in bepaalde wijken te verbieden. In Delft is gericht studenten en studentenhuisvesting ingezet om meer diversiteit in bepaalde flatgebouwen te creëren (Gemeente Delft, 2014). Door studenten intrek te laten nemen en zo bij te dragen aan een nieuwe sociale mix in de flatgebouwen waar veel sprake was van grote gezinnen die veel overlast veroorzaakten ontstond een onverwachte situatie,

“En wat wij zien en dat is op zich wel grappig, mensen associëren studenten vaak met overlast, maar de overlast in die flats is afgenomen. Want vaak zijn het toch grote gezinnen, moeilijke gezinnen, veel geluidsoverlast, vaak mensen zonder werk. We hebben dus buurtscores gezien die omhoog gingen nadat er studenten gingen wonen. Zonder dat die studenten eigenlijk heel veel doen voor de buurt.” (Gemeente Delft, 2014).

Met dit voorbeeld wordt dus aangetoond dat alleen de aanwezigheid van een aantal studenten al effect kan hebben op een omgeving en de rol van ‘marginale gentrifier’ waar kan maken (Zukin, 1987). De bovenstaande vormen van gemeentebestuur op het allocatieproces van studentenhuisvesting geven een goed beeld van de diversiteit aan mogelijkheden voor gemeenten om gericht te sturen in het allocatieproces van studentenhuisvesting. De meeste respondenten die werkzaam zijn bij de gemeente zijn het er over eens dat je als overheid wel afhankelijk blijft van andere partijen (Gemeente Almere, 2014; Gemeente Amsterdam, 2014; Gemeente Delft, 2014; Gemeente Den Haag, 2014; Gemeente Leiden, 2014; Gemeente Nijmegen, 2014; Gemeente Utrecht, 2014; Gemeente Zwolle, 2014). Dit wordt mooi verwoord door de beleidsmedewerker wonen van de gemeente Den Haag,

“maar hoe veel stuur je daar op hebt, je kan de ambitie in ieder geval verwoorden en hoe hard je daar aan kan trekken, is dus dingen mogelijk maken.” (Gemeente Den Haag, 2014).

Het beleid van gemeenten op studentenhuisvesting is dus vooral gericht op het huisvesten van alle studenten met een huisvestingsvraag, hiervoor worden locaties aangewezen en aantallen bepaald op basis van de verwachte vraag op de korte en lange termijn (Gemeente Amsterdam, 2014; Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Utrecht, 2014). Gemeenten ontwikkelen niet en doen geen investeringen in studentenhuisvesting. In die zin zijn gemeenten dus afhankelijk van de plannen van marktpartijen die willen investeren of ontwikkelen. De afhankelijkheid van gemeenten voor initiatieven vanuit de markt is groot, maar door de hoge mate van publiek belang en het feit dat studentenhuisvesting op de politieke agenda staat bij alle gemeenten worden er tot op heden 17.000 nieuwe kamers bijgebouwd. De rol van de gemeente wordt verder bemoeilijkt door het sociale domein dat zwaar meetelt in de afweging of ergens wel of geen studentenhuisvesting gerealiseerd gaat worden (Gemeente Groningen, 2014). Uit de interviews wordt duidelijk dat het beeld over studenten in vele gevallen nog steeds negatief is. Uit het interview met de gemeente Maastricht (2014) worden tegen de komst van studenten argumenten als *“de student plast alleen maar uit ramen”* gebruikt. Dit negatieve beeld is te verklaren op basis van de effecten die studentenhuisvesting en de bijbehorende studenten hebben op de directe omgeving die in hoofdstuk 4 zijn toegelicht (Smith, 2005). Het termijn waarop het beleid wordt vastgesteld voor de allocatie van studentenhuisvesting omvat bij de meeste gemeenten vier jaar, de lengte van een (gemeente)raadsperiode (Gemeente Amsterdam, 2014; Gemeente Delft, 2014; Gemeente Leiden, 2014; Gemeente Utrecht, 2014; Gemeente Zwolle, 2014). Ook wordt gekeken naar de toekomst, 2020-2025, en wordt het beleid op basis van jaarlijkse onderzoeksresultaten bijgesteld. Gemeenten maken voornamelijk gebruik van informatie die wordt verzameld door grote onderzoeksbureaus (ABF) of overkoepelende organisaties zoals Kences (Gemeente Almere, 2014; Gemeente Amsterdam, 2014; Gemeente Delft, 2014; Gemeente Den Haag, 2014; Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Maastricht, 2014; Gemeente Nijmegen, 2014; Gemeente Zwolle, 2014). De doorslaggevende factor voor gemeente om een rol te spelen in het allocatieproces komt voort uit het maatschappelijke belang van studentenhuisvesting dat wordt onderkend door de wethouders en gemeenteraadsleden van veel studentensteden (Gemeente Almere, 2014; Gemeente Amsterdam, 2014; Gemeente Delft, 2014; Gemeente Den Haag, 2014; Gemeente Leiden, 2014; Gemeente Nijmegen, 2014; Gemeente Utrecht, 2014; Gemeente Zwolle, 2014).

Rol woningcorporaties

In tegenstelling tot de studentenhuisvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk waar de kleine private actoren (particuliere verhuurders en woningontwikkelaars) de grootste partijen die actief zijn in het allocatieproces, wordt in Nederland de markt geleid door semipublieke actoren, de woningcorporaties. De rol van woningcorporaties in studentification in Nederland wordt vergeleken met die van de private verhuurders in het Verenigd Koninkrijk. In het Verenigd Koninkrijk zijn private verhuurders van groot belang voor het allocatieproces van studentenhuisvesting. De woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in studentenhuisvesting hebben het exploiteren van studentenhuisvesting zo geoptimaliseerd dat deze winstgevend is, mede door de huidige lage rente (DUWO, 2014; Idealis, 2014; SSH, 2014). Eigen bezit is hierdoor niet per definitie meer nodig. Beleggers of andere actoren nemen het onroerend goed bezit op zich en de woningcorporaties voeren de exploitatie van de studentenwoningen uit. De rol van gespecialiseerde studentenhuisvesters DUWO, SSH en Idealis in het allocatieproces dus gericht is op het aanbieden van kamers aan studenten zonder deze in eigen bezit te hebben. Tot eind van 1990 van de vorige eeuw werd studentenhuisvesting nog gebouwd met behulp van overheidssubsidies (SSH, 2014). Mede door het wegvallen van de rijkssubsidies, zijn een aantal specialistische woningcorporaties overgebleven die door middel van het reduceren van de kosten van de bedrijfsvoering, IFD bouwen en de lage rentestand het exploiteren van studentenhuisvesting winstgevend kunnen maken (DUWO, 2014; Idealis, 2014; SSH, 2014).

Woningcorporaties zijn in grote mate afhankelijk van de huidige lage rentestand waardoor goedkoop geld geleend kan worden dat geïnvesteerd kan worden in de eigen bedrijfsvoering. Met een stijging van de rente kunnen de gespecialiseerde woningcorporaties studentenhuisvesting niet winstgevend maken want studentenhuisvesting heeft niet een onrendabele top als normale sociale huisvesting, maar een onrendabele top van *“10.000 euro was geen uitzondering”* (DUWO, 2014). De woningcorporaties zijn hierdoor in veel gevallen afhankelijk van de mogelijkheid tot samenwerken met andere (ontwikkeling)partijen. Samen met de gemeente wordt gezocht naar geschikte locaties, de juiste hoeveelheid en het soort studentenhuisvesting (DUWO, 2014; Idealis, 2014; SSH, 2014). Dit ligt natuurlijk anders wanneer een woningcorporatie wil bouwen

op grond in eigen bezit. Bij een traditionele woningcorporatie als Ymere, die niet direct gespecialiseerd is in studentenhuisvesting, is door de sociale woning schaarste de nadruk minder komen te liggen op studentenhuisvesting (Ymere, 2014). SSH (2014) bouwt nog wel maar vooral vanwege het in bezit hebben van bouwlocaties en ook vanuit de gedachte dat als wij niet bouwen, dan doet iemand anders het wel en dan wordt onze marktpositie ook kleiner. Verder zijn de ontwikkelingstakken van deze woningcorporaties gekrompen en behoort, ontwikkelen niet meer tot de corebusiness van de corporaties (DUWO, 2014; SSH, 2014). De doorslaggevende factor voor het actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting is dat de woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in studentenhuisvesting dit hun corebusiness is, *“daarvoor zijn we opgericht”* (SSH, 2014). Om die reden willen de woningcorporaties ook de studentenkamers betaalbaar houden en vragen daarom geen huurprijzen boven de €395 per maand, wat ook weer de winstmogelijkheid voor corporaties drukt.

Tijdens de interviews werd ook aan de respondenten van de woningcorporaties gevraagd in welke mate zij studentenhuisvesting inzetten voor het creëren van wenselijke effecten. Bij Idealis (2014) bleek dat de rol van studentenhuisvesting en studenten nog niet direct in relatie werd gebracht met veranderingen in de omgeving maar, *“met het kader van ons ondernemingsplan met de gemeente over praten zijn kunnen wij wat meer in de toekomst ook studenten wat meer, ja laten integreren met buurten of wijken kunnen we bijvoorbeeld denken aan helpen met huiswerk begeleiding, of wat bepaalde klussen in een wijk.”* (Idealis, 2014). Een aantal respondenten van de woningcorporaties zien in de doelgroep studenten de rol van ‘marginal gentrifiers’ weggelegd (Ymere, 2014; SSH, 2014). Het realiseren van studentenhuisvesting op locaties zoals lege industrieterreinen of bedrijventerreinen kan zorgen voor een opwaardering van het gebied op de lange termijn en andere initiatieven aanwakkeren in het gebied (SSH, 2014). Ymere noemt een aantal studentencomplexen waaronder in Ossdorp en Zuidoost Amsterdam die op de lijst stonden om gesloopt te worden waarvoor nu een andere oplossing gevonden moeten worden door de opleving van het complex en de omgeving (Ymere, 2014). Ymere plaatst wel een belangrijke kanttekening bij de impact van studentenhuisvesting, *“in Almere zijn die studentenhuisvesting zo beperkt dat heeft helemaal geen impact...”* (Ymere, 2014). Uit het interview van Ymere werd duidelijk dat er wel sprake moet zijn van een bepaald aantal studentenwoningen wil dit een effect hebben op de omgeving dit komt overeen met de theorie van studentification en gentrification (zie paragraaf 3.3, 3.4, 4.3, 4.4).

Rol beleggers

Tot op heden is de rol van beleggers in het allocatieproces van studentenhuisvesting beperkt. Tijdens het schrijven van deze thesis lijkt hier langzaam verandering in te komen. In 2009 nam City Living met het concept The Student Hotel het initiatief op de studentenhuisvestingsmarkt in Nederland (FD, 2014b). Met €60 mln. werden de eerste 700 kamers gerealiseerd in Amsterdam en staan nu nog twee Student Hotels op de planning in Den Haag en Rotterdam (The Student Hotel, 2014). In navolging van City Living neemt Syntrus Achmea Vastgoed een tweede positie in met het realiseren van 1200 kamers in samenwerking met DUWO. Deze portefeuille bedraagt een belegd vermogen van €100 mln. (Syntrus Achmea Vastgoed, 2014). De Duitse investeringsmaatschappij International Campus heeft met €150 mln. de grootste portefeuille wederom in samenwerking met DUWO, 2250 kamers (FD, 2014a). Uit deze berichten lijkt een nieuwe trend te ontstaan op de markt van studentenhuisvesting in Nederland.

De rol van beleggers is onder te verdelen in het investeren in, het aanschaffen van en ontwikkelen van studentenhuisvesting. Hierin is het inkopen van eerder gerealiseerde studentenhuisvesting de voornaamste rol, maar deze partijen ontwikkelen zelf ook (Achmea Syntrus Vastgoed, 2014; The Student Hotel, 2014). De rol van deze partijen in het allocatieproces bestaat uit locatiekeuze, het afstemmen van de vraag en de hoeveelheid te bouwen eenheden en het soort huisvesting. In het geval van de locatie en de hoeveelheid zijn beleggers wel afhankelijk van het gemeentelijk beleid op studentenhuisvesting (Achmea Syntrus Vastgoed, 2014; Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Maastricht, 2014; The Student Hotel, 2014). De reden om zelf te ontwikkelen komt voort uit de mogelijkheid om te sturen op locatie en hoeveelheid. De beleggers noemen het tekort (undersupply) aan studentenhuisvesting en de potentiële groei van de universiteiten de belangrijkste factoren voor investeringen in of het ontwikkelen van studentenhuisvesting (Achmea Syntrus Vastgoed, 2014; The Student Hotel, 2014). Daarnaast wordt de studentenhuisvestingsmarkt in Nederland gekenmerkt door rendementen tussen de 6% en 8% p de bouw en exploitatie van vooral luxere studentenwoningen en het tekort aan studentenwoningen oploopt tot 70.000 eenheden, waarop investeerders kunnen rekenen op stabiele inkomsten op de lange termijn (FD, 2014a). In overeenstemming met de ontwikkeling in het Verenigd Koninkrijk ontstaat door de komst van de beleggers ook nieuwe vormen van studentenhuisvesting. In het

Amstelkwartier worden koopwoningen van 28 vierkante meter aangeboden aan particulieren (Villa Mokum, 2014). De uiteindelijke doorslaggevende factor om studentenhuisvesting te kopen of te ontwikkelen is de locatie. Een locatie dicht bij de onderwijsinstelling of de binnenstad heeft de voorkeur bij studenten en vanzelfsprekend ook bij de beleggers. De strategietermijn van deze partijen liggen tussen de 10 en 20 jaar en is gebaseerd op de tijd dat een project in de portefeuille wordt gehouden (Syntrus Achmea Vastgoed, 2014).

Rol studenten

Studenten in Nederland hebben net als hun collega's uit het Verenigd Koninkrijk geen directe rol in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. Uit een aantal interviews met gemeenten en woningcorporaties kwam wel naar voren dat de wensen van studenten wel een rol spelen in de keuzes die zij op strategisch niveau maken, bijvoorbeeld de locatiekeuze die ook voor de woningcorporaties van belang is (DUWO, 2014; SSH, 2014; Gemeente Groningen, 2014).

De redenen die studenten in Nederland geven voor hun woonkeuzes komen in grote mate overeen met die van studenten in het Verenigd Koninkrijk. Studenten willen een zelfstandige kamer (70%) in de stad waar zij studeren (67%) en graag op locaties dicht bij de universiteit of bij de stedelijke voorzieningen (ABF Research, 2013; Gemeente Groningen, 2014). Zelfstandige kamers zijn in grote mate nieuwbouw en zoals in het Verenigd Koninkrijk 'purpose-built'. De woon carrière waar in het Verenigd Koninkrijk over wordt gesproken lijkt ook te gelden in Nederland. Studenten komen het eerste jaar vaak in kamers met gedeelde voorzieningen terecht en willen op korte termijn naar een zelfstandige ruimte (ABF Research, 2013). Dit wordt verklaard door het ouder en serieuzer worden wat betreft de studie van de studenten (Smith en Holt, 2007).

5.3 Gerichte allocatie door samenwerking

De bovenstaande actoren en rollen geven stof tot nadenken. In Nederland wordt het allocatieproces van studentenhuisvesting vormgegeven door gemeenten in samenwerking met woningcorporaties en beleggers. Veelal zijn de woningcorporaties en beleggers de partijen die plannen ontwikkelen, met of zonder inspraak van lokale overheid, voor de realisatie van studentenhuisvesting en die deze aanbieden aan de gemeenten. De gemeenten toetsen deze plannen aan het lokale beleid op studentenhuisvesting. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de hoeveelheid en het soort huisvesting in de vorm van labeling of complexvorming. Dit is één manier hoe het allocatieproces van studentenhuisvesting tot stand komt. Op basis van zes casestudies in Brighton, Canterbury, Leeds, Loughborough, Machester/Salford en Nottingham, een grootschalige studie van 2005 waar een analyse over de beschikbare literatuur over studentification, enquêtes, HMO lobby groepen en geselecteerde lokale overheden aan hebben meegewerkt is een rapport opgesteld. In dit rapport staan de uitkomsten van het onderzoek met daar in een aantal belangrijke actiepunten en tips met betrekking tot het probleem 'studentification'. De actiepunten en tips zijn niet alleen belangrijk voor het aanpakken van 'studentification' maar kunnen ook breder gezien worden in het belang van een algemene aanpak van studentenhuisvesting (Universities UK, 2006). Vandaag de dag wordt dit rapport nog steeds gezien als het leidraad voor de allocatie van studentenhuisvesting (Sage, Smith, Hubbard, 2012).

Gericht beleid

In het allocatieproces van studentenhuisvesting zou beleid gevoerd moeten worden waarbij rekening wordt gehouden met het welzijn van studenten en de traditionele woonwijken en haar bewoners (UK Universities, 2006). Door gericht beleid te voeren kan gekeken worden wat de wensen en behoeften zijn van alle partijen en tegelijkertijd problemen bespreekbaar maken. Hierbij is samenwerken de sleutel tot het aanpakken van de vraagstukken over studentenhuisvesting en 'studentification'. De complexiteit van deze vraagstukken vraagt om onderlinge samenwerking tussen belanghebbenden (Universities UK, 2006). In Nederland wordt al veel samengewerkt met belanghebbenden zoals woningcorporaties, beleggers en bewoners (Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Leiden, 2014; Gemeente Amsterdam, 2014). De wijk Sloterveer, Amsterdam, dat wordt gekenmerkt door veel duplexwoonvormen ging gebukt onder jarenlange disinvesteringen. De komst van andere doelgroepen ging gepaard met criminaliteit (Stadgenoot, 2013). Door een interventie van gemeente en politie in de wijk kwamen een aantal woningen leeg te staan. De gemeente had geen geld voor het slopen en de oplossing werd gevonden in samenwerking met woningcorporaties in het labelen van de leegstaande woningen naar studentenhuisvesting. Het gevolg was een toenemende leefbaarheid, de komst van een Albert Heijn en meer sociaal contact tussen de burens (Gemeente Amsterdam, 2014; Stadgenoot, 2013). De samenwerking is gebaad bij effectieve communicatie kanalen, waarmee ervaringen gedeeld kunnen worden door betrokken actoren en andere belanghebbenden (Universities UK, 2006). Dit kan bijvoorbeeld door het

opzetten van een regionaal netwerk en het organiseren van bijeenkomsten. Het is belangrijk dat alle belanghebbende en andere betrokken actoren eenzelfde visie hebben over de situatie. Het ontwikkelen van initiatieven of strategieën moet aangepast worden aan de lokale context gezien het feit dat geen enkel geval van studentification of een allocatieproces van studentenhuisvesting hetzelfde is (Universities UK, 2006). De actoren van het allocatieproces onderkennen het feit dat elk vraagstuk op het gebied van de allocatie van studentenhuisvesting vanuit de lokale context benaderd moet worden (Gemeente Maastricht; Idealis, 2014; Syntrus Achmea Vastgoed, 2014). Bijvoorbeeld in het geval van de 'purpose-built' studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk dat wordt gezien als 'de' oplossing voor de overconcentratie van studenten (Raco, 2004). Wordt zo een 'purpose-built' studentencomplex in de verkeerde wijk, als voorbeeld kan een wijk in Newcastle gebruikt worden waar al sprake was van een overconcentratie van studenten was en met het bouwen van nieuwe 'purpose-built' studentenhuisvesting is de situatie verergerd en zijn nieuwe problemen ontstaan (Newcastle Evening Chronicle, 2009; Tyler, 2007). Een ander voorbeeld is het achter stellen van andere woningzoekende groepen in Islington wat geleid heeft tot een opstand (Islington Gazette, 2010). De gemeente Zwolle is een voorbeeld waar gekozen is voor het verlenen van voorrang van andere groepen die huisvesting om problemen als in Islington te voorkomen (Gemeente Zwolle, 2014).

Naast deze punten moet ook rekening gehouden worden met dat de groei van de studentenpopulatie in wijken positieve en negatieve effecten kan hebben. Dit komt overeen met de situatie in wijken in Nederland, waar een te grote studentenpopulatie (Gemeente Groningen, 2014; Gemeente Leiden, 2014) kan leiden tot negatieve effecten als gemeenschappelijke boosheid en conflicten en waar een gerichte inpassing van studenten (Gemeente Delft, 2014; Gemeente Maastricht, 2014) leidt tot opwaardering van de wijk.

5.4 Deelconclusie: samenwerking door afhankelijkheid

In dit hoofdstuk is getracht een beeld te schetsen over het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. Hierbij is gebruik gemaakt van de wetenschappelijke literatuur over de allocatie van studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk. Deze literatuur is als referentiekader gebruikt om een antwoord te geven op de deelvraag: Hoe wordt de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland vormgegeven? De ontwikkeling van de studentenhuisvestingsmarkt in het Verenigd Koninkrijk en Nederland vormt een overeenkomst in dat de particuliere markt het grootste deel van de studentenpopulatie huisvest. Maar waar in het Verenigd Koninkrijk pas vrij recent door private partijen ingezet wordt op nieuwbouw in de vorm van 'purpose-built' studentenhuisvesting gebeurt dit al jaren in Nederland. De drie actoren die een directe rol hebben in het allocatieproces van studentenhuisvesting zijn de lokale overheden van een studentenstad, de woningcorporaties en in toenemende mate beleggers.

In tegenstelling tot lokale overheden in het Verenigd Koninkrijk is rol van lokale overheden in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland faciliterend. De gemeenten nemen initiatief in dit proces maar zijn wel afhankelijk van de mate waarin andere actoren de samenwerking willen aangaan omdat de gemeente zelf niet ontwikkeld. De lokale overheden hebben een belangrijke rol in de locatiekeuze waar studentenhuisvesting gerealiseerd mag worden en ook in het labelen van leegstaande woningen kan invloed uitgeoefend worden. Vanuit de studies die door andere partijen worden gedaan vormen gemeenten hun eigen beleid waarin aantallen staan beschreven die gerealiseerd mogen worden. De voornaamste factor om een actieve rol te vervullen in het allocatieproces van studentenhuisvesting komt naar voren in de politieke agenda's van veel gemeenten waar studentenhuisvesting een prominente rol plaatsneemt.

Waar in het Verenigd Koninkrijk de private partijen de grootste portefeuille aan studentenwoningen bezitten zijn dat in Nederland woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in studentenhuisvesting. Vanaf de jaren '60 toen de eerste vormen van woningcorporaties hun bestaansrecht kregen hebben corporaties een prominente rol gespeeld in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. Deze rol bestond uit het ontwikkelen van, het investeren in en exploiteren van studentenhuisvesting. Door het wegvallen van de rijkssubsidie is deze rol afgenomen tot alleen nog het exploiteren van studentenhuisvesting. De corporaties zijn met hun bedrijfsvoering afhankelijk van andere partijen die het vastgoed in bezit willen nemen als beleggingsobject zonder de exploitatie op zich te nemen. Door de nieuwe positie zijn woningcorporaties afhankelijk in het allocatieproces van studentenhuisvesting en zijn om die reden afhankelijk van de samenwerking met lokale overheden of beleggers.

Beleggers krijgen steeds meer invloed in het allocatieproces. De rol van beleggers bestaat uit het ontwikkelen van en investeren in vaak grote aantallen studentenhuisvesting. Het hoge rendement dat gepaard gaat met een constante vraag maakt studentenhuisvesting in Nederland een interessante belegging. In Nederland werken beleggers voornamelijk samen met in studentenhuisvesting gespecialiseerde woningcorporaties. Deze samenwerking is voor beide partijen interessant omdat beleggers hun portefeuille uit kunnen breiden zonder om te hoeven kijken naar de exploitatie die door de woningcorporaties wordt uitgevoerd. Beleggers zijn in het allocatieproces wel afhankelijk van de doelstellingen van de lokale overheden op gebied van studentenhuisvesting. Om die reden zitten beleggers graag vanaf het begin van de samenwerking aan tafel om mee te kunnen beslissen met het lokale overheidsbeleid op studentenhuisvesting.

Samenwerking lijkt het summum in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. Lokale overheden zijn afhankelijk van de projecten die geïnitieerd worden, woningcorporaties zijn afhankelijk van beschikbaar vastgoed en beleggers afhankelijk van het lokale overheidsbeleid. Voorbeelden van wenselijke effecten die ontstaan door gerichte allocatie van studentenhuisvesting in Nederland bevestigen dat deze drie actoren in staat zijn om de eigen primaire doelstellingen te behalen en dat de actoren daarbij verder kunnen kijken dan alleen het object dat geplaatst wordt in een wijk.

6. Conclusie

Het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland wordt door drie actoren vormgegeven. De lokale overheden sturen met beleid dat gericht is op het reguleren en verspreiden van studentenhuisvesting binnen de stad. Studenten worden gezien als een belangrijk onderdeel van de fysieke, economische en sociale dimensies van de stad. Tegelijkertijd heeft de komst van studenten naar de stad ook effect op de fysieke, economische en sociale dimensies van de stad (Smith, 2005). Uit de literatuur over studentification blijkt dat het clusteren van studentenhuisvesting, de hoeveelheid studentenhuisvesting en het soort studentenhuisvesting de drie belangrijkste kenmerken voor het ontstaan van effecten in het studentificationproces zijn (Hubbard, 2008). In Nederland hebben lokale overheden veel macht in het allocatieproces van studentenhuisvesting. Met bestemmingsplannen en beleidsdoelen wordt veel vastgelegd. De lokale overheden hebben daardoor veelal een bepalende positie in de keuze voor de locatie, voor de hoeveelheid eenheden en van het soort studentenhuisvesting.

Uit de resultaten van de interviews blijkt dat de lokale overheden niet alleen zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting. Veel samenwerking vindt plaats met woningcorporaties en in toenemende mate met beleggers die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. Woningcorporaties waren jaren lang de enige grootschalige studentenhuisvesters in Nederland, maar de corporaties raken deze positie langzaam aan kwijt aan beleggers. Woningcorporaties zijn steeds vaker alleen de exploitant en beleggers nemen een steeds prominentere rol in beslag aan tafel met lokale overheden. Beleggers zijn in verschillende rollen actief in het allocatieproces van studentenhuisvesting. Zij financieren, ontwikkelen en kopen studentenhuisvesting en doen dit zo vroeg mogelijk in het proces om mee te beslissen over de locatie, hoeveelheden en soort studentenhuisvesting. Nu de context waarin de allocatie van studentenhuisvesting in Nederland plaatsvindt is beschreven kan een antwoord gegeven worden op hoe het beleid van de lokale overheden en de strategieën van woningcorporaties en beleggers samen leidt tot gentrification effecten.

Gentrification is een proces waarbij een stedelijk gebied een sociale, fysieke en economische verandering ondergaat mede door nieuwe financiële investeringen die gepaard gaan met de komst van mensen uit een hogere inkomensklasse van buiten het gebied (Smith, 2005). Deze fysieke, sociale en economische veranderingen zijn de effecten van gentrification. De relatie tussen studentenhuisvesting en gentrification wordt duidelijk in het maken van vergelijking tussen het studentificationproces en het gentrificationproces. De ontwikkeling van het gentrificationproces is afhankelijk van de mate waarin vastgoed gerenoveerd wordt, studentification is afhankelijk van de mate waarin studentenhuisvesting wordt gerealiseerd (Sage, Smith, Hubbard, 2012). De hoeveelheid beschikbare gerenoveerde woningen en studentenhuisvesting zijn van belang voor het ontstaan van effecten. Wanneer een grote hoeveelheid studentenhuisvesting wordt geclusterd dan leidt dit veelal tot negatieve effecten voor oorspronkelijke bewoners (Hubbard, 2008). Dit wordt duidelijk in de studentenstad Groningen waar een met 15% norm een verdergaande clustering wordt voorkomen. In Leiden waar veel woningen worden getransformeerd naar studentenhuisvesting ontstaan dezelfde problemen met lokale bewoners.

Wanneer studentenhuisvesting wordt gerealiseerd op locaties waar dit kan leiden tot een toename in de sociale diversiteit en dit gebeurt in beperkte hoeveelheden verspreid over de stad of in complexvorming, dan zijn de effecten veelal wenselijk. Dit wordt duidelijk in Delft waar een afname van overlast en toenemende diversiteit het gevolg is van het op kleine schaal labelen van gezinswoningen naar studentenhuisvesting in bestaande flats. In Nijmegen en Amsterdam is sprake van een toenemende vitaliteit van woonwijken door de aanwezigheid van studenten en studentenhuisvesting.

Studentenhuisvesting kan nou eenmaal moeilijk los gezien worden van studenten. De effecten die ontstaan door de komst van studentenhuisvesting in een wijk hangen altijd samen met de bewoners, de studenten. Maar met het gezamenlijk sturen op de locatie, de hoeveelheid en het soort studentenhuisvesting kan gericht worden ingezet op het creëren van wenselijke (gentrification) effecten.

Zo blijkt dat afhankelijk van het lokale overheidsbeleid en de samenwerking met de actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting de allocatie van studentenhuisvesting tot gentrification effecten leidt.

7. Discussie

In deze discussie praat ik vrij over de validiteit van het onderzoek, de resultaten en mijn verwachtingen, de beperkingen en een aanbeveling voor een mogelijk vervolg of verdiepend onderzoek.

De onderzoeksopzet, de literatuur en het conceptueel model vormen de basis voor dit onderzoek. Door verschillende academische literatuur te koppelen, is er een brede en diepgaande achtergrond aan kennis gevormd om de relatie tussen studentenhuisvesting en gentrification effecten aan te tonen. Op basis van de nieuwe kennis die voortkwam uit de literatuur over het allocatieproces van studentenhuisvesting en de verzamelde empirie, is de probleemstelling en het conceptueel een aantal keer bijgesteld. Naar verwachting heeft dit invloed gehad op de betrouwbaarheid en de validiteit van de gegevens. Het nadeel van het bijstellen van de probleemstelling en het conceptueel model is dat het onderzoek meer naar de resultaten wordt gevormd en dit kan effect hebben op de validiteit van de uitkomsten. Aan de andere kant is voor kwalitatief onderzoek van belang dat de waarheid zo breed mogelijk wordt weergegeven vanuit zoveel mogelijk perspectieven (Brymann, 2012). Door het gebrek aan kennis over het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland en de effecten van studentenhuisvesting op de directe omgeving in Nederland heeft het aanpassen van de probleemstelling en het conceptueel model wel bijgedragen aan het verzamelen van een zo breed mogelijke dataset. Het conceptueel model zoals weergegeven in 2.1 is alweer verouderd door het feit dat beleggers op dit moment de ontwikkelaars en investeerders in het allocatieproces van studentenhuisvesting zijn.

Het gebruik van literatuur en semigestructureerde interviews heeft bijgedragen aan het verkrijgen van een brede basis aan inzichten van verschillende actoren die actief zijn in het allocatieproces van studentenhuisvesting. Aan de hand van het beantwoorden van de deelvragen is een antwoord geven op de centrale vraag van dit onderzoek. Mijn gebrek aan kennis voorafgaand van dit onderzoek over het allocatieproces van studentenhuisvesting heeft geleid tot uitkomsten die niet overeen komen met mijn verwachtingen. De invloed van de lokale overheden in het allocatieproces is veel groter dan ik had verwacht. Het beeld dat ik had van woningcorporaties als machtige organisaties is met dit onderzoek aardig onderuit gehaald. Daarnaast is het interessant dat nu ook internationale beleggers deel uitmaken van het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. De markt van studentenhuisvesting in Nederland wordt als een serieuze markt gezien. De vraag is of deze ontwikkeling andere spelers naar de markt toe zal leiden. Zelf denk ik van niet mede door de sterke positie van de lokale overheden in het allocatieproces van studentenhuisvesting.

Dat de samenwerking tussen verschillende actoren en de gestelde doelstellingen en strategieën van deze actoren van invloed zijn op het ontstaan van gentrification effecten lag in de lijn der verwachting. De relevantie van dit onderzoek komt naar voren in de verschillende voorbeelden waaruit blijkt dat de context van het allocatieproces van studentenhuisvesting van invloed is op het ontstaan van (gentrification) effecten. De keuzes tussen locaties binnen of buiten de stad, in wijken met veel of weinig studenten, grote hoeveelheden of kleine groepen, verspreid over een gebied of geclusterd in een wijk hebben één voor één invloed het ontstaan van gentrification effecten. De gekozen methodologie is geschikt gebleken om deze kennis en inzichten te verzamelen.

Het gebrek aan voorbeelden van casestudies over studentification heeft geleid tot de keuze om het Verenigd Koninkrijk als referentiekader te nemen. Is dit een beperking? Ja, ik vind van wel. Had dit anders gekunt? Nee, ik denk van niet. Het hoger onderwijs systeem, de wetgeving en de actoren van het Verenigd Koninkrijk en Nederland verschillen in veel opzichten. Dit blijft een kwestie bij elke vergelijking tussen landen. Het blijkt dat studentification nog een relatief nieuw fenomeen is en nog in beperkte mate onderzocht wordt in andere landen met een sterke hoger onderwijs. Daarom hoop ik met deze thesis een bijdrage te leveren aan de wetenschappelijke kennis met het beeld dat ik heb geschetst heb van het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland.

In paragraaf 2.8 is verwezen naar de discussie over het criterium '*transferability*'. Kwalitatief onderzoek staat bekend om zijn relatief zwakke '*transferability*' (Bryman, 2012). Het maken van algemene conclusies over een grotere groep dan de testgroep is niet altijd mogelijk door de verschillen die kunnen optreden in de uitkomsten als dezelfde respondenten worden geïnterviewd op een later tijdstip (Bryman, 2012). De conclusie zoals

hierboven beschreven spreekt over het allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland. Hiervoor zijn een aantal actoren die actief zijn in dit allocatieproces gesproken. Ondanks de variatie in studentensteden en in studenten gespecialiseerde woningcorporaties, zijn er nog veel studentensteden die er wellicht ander beleid op nahouden. De woningcorporaties die voor dit onderzoek zijn benaderd zijn actief in veel van de gemeenten die hebben meegewerkt aan dit onderzoek. De beleggers Achmea Vastgoed en The Student Hotel zijn beide ook actief in een aantal studentensteden. Aangezien het beleid van acht van de dertien grootste studentensteden in Nederland is onderzocht voor dit onderzoek en de uitkomsten van de analyse van de semigestructureerde interviews veel overeenkomsten vertonen met de literatuur, kan gesproken worden over 'het' allocatieproces van studentenhuisvesting in Nederland.

Een andere beperking van dit onderzoek is vrij algemeen en geldt waarschijnlijk voor veel scripties. De beschikbare tijd om een uitgebreid onderzoek te doen en daarover een thesis te schrijven is een beperkende factor voor dit onderzoek geweest. In paragraaf 2.3 werd de voorkeur gegeven aan casestudies als methode voor dataverzameling. Het uitvoeren van casestudies kost veel tijd en was in het beschikbare tijdsbestek niet mogelijk. De 16 semigestructureerde interviews namen veel tijd in beslag. De tijd die nodig is voor het maken van een afspraak en het uitwerken van de interviews vormt een beperkende factor op het aantal interviews dat afgenomen kan worden in een paar maanden tijd.

Als aanbeveling voor een vervolgonderzoek kan ik aanraden om als dataverzamelmethode te kiezen voor een combinatie van het uitvoeren van een aantal casestudies en het afnemen van semigestructureerde interviews bij. Het observeren in een aantal wijken waar studentenhuisvesting gerealiseerd kan worden kan waardevolle informatie geven over de specifieke context in een wijk en hoe de rollen en posities van actoren het allocatieproces beïnvloeden. Hierbij kan gemeten worden wat het resultaat is van het allocatieproces in de wijk en dit kan inzicht geven in wat het effect is van studentenhuisvesting op de directe omgeving. De interviews geven inzicht in hoe de actoren het proces hebben ervaren en vormen een extra beveiliging of de observaties van de onderzoeker overeenkomen met de perspectieven van de actoren. Als aanvulling op dit onderzoek zou hetzelfde interviewblad als in bijlage 1 gebruikt kunnen worden om de perspectieven te verzamelen van groter aantal studentensteden en woningcorporaties.

Literatuurlijst

- ABF Research. (2012). Apollo-model: vraag en aanbod van studentenhuisvesting. Delft: ABF Research, in opdracht van Kences en ministerie van BZK.
- ABF Research. (2013). Landelijke monitor studentenhuisvesting. Delft: ABF Research, in opdracht van Kences en ministerie van BZK.
- ABF Research. (2014). De vraag naar studentenhuisvesting en het effect daarop van de kabinetsmaatregelen Hoger Onderwijs. Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Academie van de Stad. (2014). <http://www.academievandestad.nl/index.html>. Geraadpleegd op 2 juli 2014.
- Allinson, J. (2006). Over-educated, overexuberant and over here? The impact of students on cities. *Planning practice and research*, 21: 79–94.
- Armstrong, H. , Darrall, J., Grove-White, R. (1997). Maximising the local economic, environmental and social benefits of a university: Lancaster University. *GeoJournal*, 41: 339-350.
- Atkinson, R. (2000a). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1): 149-165.
- Atkinson, R. (2000b). The hidden cost of gentrification: Displacement in central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15: 307-326.
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance? *European Journal of Housing Policy* 4(1): 107-131.
- Baarda, D., Goede, de M. (2006). Basisboek methoden en technieken. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.
- Bagli, C. (1991). 'De-gentrification' can hit when boom goes bust. *The New York Observer*, August, 5–12.
- Bailey, N., Robertson, D. (1997). Housing renewal, urban policy and gentrification. *Urban studies*, 34: 561–78.
- Becker, G. (1964, 1993). *Human capital: A theoretical and empirical analysis, with special reference to education*. Chicago, University of Chicago Press.
- Belfast City Council. (2006). Houses in multiple occupation (HMOs): subject plan Belfast City Council area 2015. Draft plan, Planning Service, Department of Environment, Northern Ireland http://www.planningni.gov.uk/AreaPlans_Policy/Plans/BMA/HMO/supplementary_docs/Draft_Plan.pdf. Geraadpleegd op 24 mei 2014.
- Beauregard R. (1986). The chaos and complexity of gentrification. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, 35-55.
- Belgers, J. (2011). Een moccachino-latte in plaats van een broodje shoarma. <http://napnieuws.nl/2011/10/28/een-moccachino-latte-in-plaats-van-een-broodje-shoarma>. Geraadpleegd op 27 januari 2014.
- Birmingham City Council. (2005). Unitary development plan 2005. http://www.birmingham.gov.uk/GenerateContent?CONTENT_ITEM_ID=69717&CONTENT_ITEM_TYPE=0&MENU_ID=1454. Geraadpleegd op 24 mei 2014.
- Blankers, I., Ede, van, S. en Goudriaan, R. (2010). *Studenten maken de stad? De impact van Nederlandse en buitenlandse studenten op hun gaststad – lessen voor Den Haag*, Den Haag: APE.

- Boeije, H. (2009). *Onderzoekmethoden*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Boersma, K., Langen, H., Smets, P. (2013). Paradoxes of studentification: Social mix versus gentrification in a disadvantaged neighborhood in Amsterdam East. *The open urban studies journal*, 6(1): 40-49.
- Bondi, L. (1999). Gender, class, and gentrification: enriching the debate. *Environment and Planning* 17: 261-282.
- Bourne, L. (1993). The demise of gentrification? A commentary and prospective view. *Urban Geography*, 14(1): 95-107.
- Bridge, G. (2001). Bourdieu, rational action and the time, space strategy of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers new series*, 26: 205-216.
- Bridge, G. (2006). It's not just a question of taste: gentrification, the neighbourhood en cultural capital. *Environment and Planning A*, 38: 1965- 1978.
- Bryman, A. (2008). *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Bryman, A. (2012). *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Butler, T. (2007). For Gentrification? *Environment and Planning A*, 39: 162-181.
- Cameron, S. (1992). Housing, gentrification and urban regeneration policies. *Urban studies*, 29(3): 3-14.
- Caulfield, J. (1989). Gentrification and desire. *Canadian review of sociology and anthropology*, 26(4): 617- 632.
- Caves, R. (2000). *Creative industries*. Cambridge, Harvard.
- CBS, Centraal bureau voor de statistiek. (2010). *Jaarboek onderwijs in cijfers 2012*. <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/3036B4E1-A671-4C9E-95BF-90C0493B4CD9/0/2012f162pub.pdf>. Geraadpleegd op 4 juli 2014.
- CBS Statline. (2012). *Prognose bevolking naar leeftijd (18 t/m 25 jaar) 2010-2030*. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81584NED&D1=0&D2=0&D3=19-26&D4=0&D5=0-17&VW=T>. Geraadpleegd op 5 december 2013.
- Chatterton, P. (1999). University Students and City Centres – The Formation of Exclusive Geographies. *GeoForum*, 30: 117-133.
- Chatterton, P. (2000) The cultural role of universities in the community: Revisiting the university community debate. *Environment and Planning A*, 32: 165-181
- Charnwood Borough Council. (2005). *Student housing provision in Loughborough. Supplementary planning document consultation draft*, Charnwood Borough Council, Loughborough.
- Christie, H., Munro, M., Rettig, H. (2001). Making ends meet: Student incomes and debt. *Studies in Higher Education*, 26: 363–383.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge, in: R. Atkinson and G. Bridge . *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, 256–264. London: Routledge.
- Curtis, S., Lucas, R. (2001), A coincidence of needs? Employers and full-time students. *Employee Relations*, 23(1): 38-54.
- Dale, Van. (2014a). *Van Dale - Proces*. <http://vandale.nl/opzoeken?pattern=proces&lang=nn>. Geraadpleegd op 23 januari 2014.

Dale, Van. (2014b). Van Dale - yuppie. <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=yuppie&lang=nn>. Geraadpleegd op 23 januari 2014.

Dangschat, J. (1991). Gentrification in Hamburg. In Weesep van J, Musterd S. Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe, 63-88.

Davidson, M., Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning* 37(7): 1165-1190.

Dorling, D. (2005). 'New geographies', the geography of the UK. London: Sage. 84-102.

Engels, B. (1999). Property ownership, tenure and displacement: in search of the process of gentrification. *Environmental and Planning A*, 31: 1473-1495.

Exeter City Council. (2007). Draft supplementary planning guidance on student residential development. Exeter City Council, Civic Centre, Paris Street. Exeter, Devon.

FD, Financiële Dagblad. (2014a). Duitsers investeren € 150 mln in studentenwoningen. Geraadpleegd op 15 juli 2014.

FD, Financiële Dagblad. (2014b). Ontwikkelaars en beleggers ontdekken de student die grif voor luxe kamer betaalt. Geraadpleegd op 15 juli 2014.

Figuroa, R. A. (1995). A housing-based delineation of gentrification: A small area analysis of Regina, Canada. *Geoforum*, 26(2): 225 -236.

Fincher, R., Shaw, K. (2009). The unintended segregation of transnational students in central Melbourne. *Environment and Planning*, 41: 1884-1902.

Freeman, L., F. Braconi (2004). Gentrification and displacement. *Journal of the American Planning Association*, 70(1): 39-52.

GLA, Greater London Authority. (2011). London rents map (<http://legacy.london.gov.uk/rents/search/results.jsp?x=530271.998378&y=183234.998779&propertyType=studio>). Geraadpleegd op 26 juni 2014.

Glass, R. (1964). London: Aspects of Change. MacGibbon and Kee, St Albans, Herts.

Grier, G., Crier, E. (1978). Urban displacement: A reconnaissance. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.

Groves, R., Revel, K., Leather, P. (2000). The changing nature of the housing market in Sely Oak. Unpublished report by the Centre for Urban and Regional Studies.

Hackworth, J. (2002). Postrecession gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37(6): 815-843.

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

Hall, P. (1997). 'The university and the city', *GeoJournal*, 41(4): 301-309.

Hall, P., Soskice, D. (2001). *Varieties of Capitalism: The Institutional Foundations of Comparative Advantage*. Oxford: Oxford University Press

Hamnett, C. (1984). Gentrification and residential location theory. A review and assessment. In: Herbert D. T, Johnston R. J. *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*, 6. Chichester, John Wiley and Sons Ltd., 283- 319.

Hamnett, C. (1991). The blind man and the elephant: The explanations of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16: 173-189.

Hamnett, C., Randolph, B. (1986). Tenurial transformation and the flat beak-up market in London: The British condo experience. In Smith, N., Williams, P. *Gentrification of the city*, 121-152.

Hamnett, C., Williams, P. (1979). *Gentrification in London 1961-71, an empirical and theoretical analysis of social change*. Birmingham: University of Birmingham.

Harris, P., McVeigh, T. (2002). Student take over alarms cities. <http://www.theguardian.com/society/2002/jul/21/urbandesign.highereducation>. Geraadpleegd op 19 december 2013.

Harvey, D. (1985). *The Urbanisation of Capital*. Baltimore: John Hopkins University Press.

Henig, J. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: an empirical analysis. *Gerontologist*, 21: 67–75.

HESA, Higher Education Statistics Agency. (2014). *Headline statistics: UK total 2012/2013*. <https://www.hesa.ac.uk/>. Geraadpleegd op 22 juli 2014.

Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A*, 40: 323-341.

Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives? *Environment and Planning*, 2009, 41: 1903-1923.

Islington Gazette (2010) Student 'ghetto' alarm, 22 April (www.islingtongazette.co.uk). Geraadpleegd op 24 mei 2014.

Kences. (2012). Kennis als economische motor. http://www.dekenniseconomie.nl/wp-content/uploads/2012/03/kennis_als_economische_motor_publicversie.pdf. Geraadpleegd op 23 juni 2014.

Kences. (2013). Ruim 10.000 studenten minder door leenstelsel. <http://www.kences.nl/nl/nieuws/nieuwsberichten/25-02-2013-ruim-10.000-studenten-minder-door-leenstelsel.html>. Geraadpleegd op 6 december 2013.

Kenyon, E.L. (1997). Seasonal sub-communities: the impact of student households on Residential Communities. *British Journal of Sociology*, 48: 286-301.

King Sturge. (2007) King Sturge newsletter: UK student accommodation market 2007. http://resources.kingsturge.com/contentresources/library/1/research/2007/01Mar/010320073639_pdf.pdf. Geraadpleegd op 16 april 2014.

Knippenberg, H., van der Ham, W. (1993). *Een bron van aanhoudende zorg. 75 jaar ministerie van Onderwijs [Kunsten] en Wetenschappen 1918-1993*. Assen. 476.

Knight Frank. (2014). *Student Property 2014*. http://www.knightfrank.co.uk/resources/commercial/brochure/student_report_2013.pdf. Geraadpleegd op 6 mei 2014.

Lang, M. (1982). *Gentrification amid Urban Decline: strategies for America's Older Cities*. Cambridge, MA: Ballinger.

Lees, L. (1994). Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography* 18: 137-150.

Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in human geography*, 24: 389-408.

Lees, L., Bondi, L. (1995). De-Gentrification and economic recession: The case of New York City. *Urban Geography*, 1995, 16(3).

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

Levene, T. (2007). Student housing. *The Guardian Education* 27 March, page 4. Geraadpleegd op 25 mei 2014.

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

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

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

Leyshon, A., French, S. (2009). We all live in a 'Robbie Fowler house': the geographies of the buy-to-let market in the UK, *British Journal of Politics and International Relations*, 11, 438–460.

Lofland, J. (1968). The youth ghetto. *Journal of Higher Education*, 39(3): 121-143.

LSVB, (Landelijke Studenten Vakbond). (2012). Actieplan Donner: 16.000 extra studentenkamers. <http://lsvb.nl/2012/02/02/actieplan-donner-16-000-extra-studentenkamers/>. Geraadpleegd op 3 december 2013.

Marcuse, P. (1986). Abandonment, gentrification, and displacement: The linkages in New York City. In Smith N, Williams, P. *Gentrification of the city*.

Ministerie van OCW (2012). Referentieraming 2012. Den Haag: Ministerie van OCW.

Ministerie van OCW (2013). Referentieraming 2013. Den Haag: Ministerie van OCW.

Mullis, D. (2013). Gentrification: die debatte in der schweiz 2010 - eine Bestandsaufnahme. *Aanpassing van Smith (1996, p. 64)*. <http://rageo.twoday.net/stories/6353472/comment>. Geraadpleegd op 21 januari 2014.

Mulder, K., Boer, H., Wegstapel, J., Jansen, S. en Klomp, F. (2010). *Contrasten in de kamermarkt*. Den Haag: Laagland Advies in opdracht van het Ministerie van VROM.

Munro, M., Turok, I. en Livingston, M. (2009). Students in cities: a preliminary analysis of their patterns and effects. *Environment of Planning A*, 41: 1805-1825.

Munt, I. (1987). Economic restructuring, culture, and gentrification: a case study in Battersea, London. *Environment and Planning* 19(9): 1175-1197.

Musterd, S., Weesep, van, J. (1991). European gentrification or gentrification in Europe? In Weesep van J, \ Musterd S. *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*, 11-16.

National HMO Lobby. (2008). *Balanced communities and studentification: problems and solutions*. hmolobby.org.uk/39articles.pdf. Geraadpleegd op 22 April 2014.

Newcastle City Council. (2007). *Local development framework: draft interim planning guidance on purpose built student housing*. Consultation draft 24 April, Department of Planning and Transportation, Newcastle City Council, Civic Centre, Newcastle upon Tyne. Geraadpleegd op 24 mei 2014.

Newcastle Evening Chronicle. (2009). More Newcastle student flats set for green light, 15 October www.chroniclelive.co.uk/northeast-news/evening-chronicle-news/2009/10/15/more-newcastle-student-flats-set-for-green-light-72703-24937761/. Geraadpleegd op 24 mei 2014.

Newman, K., Wyly, E., Elvin, K. (2006). The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1): 23-57.

Nottingham City Council. (2004). Draft integrated action plan on students. City Executive, Nottingham. <http://open.nottinghamcity.gov.uk/comm/download3.asp?dctype=inline&filename=F26762/040720%20Student%20report.doc>. Geraadpleegd op 24 mei 2014.

Nuffic (2013) Studenten mobiliteit, naar en vanuit Nederland. <http://www.nuffic.nl/bibliotheek/studentenmobiliteit-wereldwijd-naar-en-vanuit-nederland.pdf>. Geraadpleegd op 18 december 2013

Nus. (2014). Accommodation costs survey 2006/07. http://www.cusu.cam.ac.uk/campaigns/fair/2006-7/NUS_Accommodation_Survey_final.pdf. Geraadpleegd op 17 juni 2014.

Ovam. (2014). Brownfields. <http://www.ovam.be/brownfields>. Geraadpleegd op 8 juli 2014.

Oxford Dictionaries (2014). Oxford Dictionaries – process. <http://www.oxforddictionaries.com/definition/english/process?q=process>. Geraadpleegd op 23 januari 2014.

Pearsall, H. (2012). Moving out or moving in? Resilience to environmental gentrification in New York City. *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability*, 17(9): 1013-1026.

Raco, M. (2004). Building sustainable communities: Spatial policy and labour mobility in post-war Britain. Bristol: Policy Press.

Rérat, P. (2012). Gentrifiers and their choice of housing: Characteristics of the households living in new development in Swiss cities. *Environment and Planning*, 44(1): 221-236.

Rijksoverheid (2012). Wat is een zelfstandige en onzelfstandige woning? Geraadpleegd op 18 december 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-eenonzelfstandige-woning.html>

Rijksoverheid. (2014). Publiek-Private Samenwerking (PPS) bij het Rijk. <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/publiek-private-samenwerking-pps-bij-het-rijk>. Geraadpleegd op 22 januari 2014.

Rose, D. (1984). Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2: 47-74.

Rose, D. (2004). Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: A Montréal case study. *Canadian Journal of Urban Research*, 13(2): 278-316.

Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A. (2000). The nature and Impact of student demand on housing markets. *Onderzoek van de Joseph Rowntree Foundation*, 1-45.

Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A. (2002). Studying a niche market: UK students and the private rented sector. *Housing Studies*, 17(2): 289-303.

Russo, A.P., Capel-Tatjer, L. (2007). From citadels of education to Cartier Latins (and Back?): The changing landscapes of student populations in European Cities. *Geography Compass*, 1(5): 1160-89.

Sage, J., Smith, D. And Hubbard, P. (2011). The rapidity of studentification and population change: There goes the (student)hood†. *Popul. Space Place*, 18: 597–613.

Sage, J., Smith, D. And Hubbard, P. (2012). *New-build Studentification: A panacea for balanced communities?* London: Sage. *Urban studies*, 50(13): 2623–2641.

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

Savills Research. (2007). Student housing report. FPD Savills. Als in Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives? *Environment and Planning*, 2009, 41: 1903-1923.

Savills Research. (2013). Spotlight student housing in the Netherlands. <http://pdf.euro.savills.co.uk/the-netherlands/commercial---dutch-other/netherlands-spotlight-on-student-housing---summer-2014.pdf>. Geraadpleegd op 7 juni 2014.

Savills Research. (2014). Spotlight UK student housing. http://pdf.savills.com/documents/Spotlight_UK_Student_Housing2014.pdf. Geraadpleegd op 7 juni 2014.

Savills World Research. (2013). Spotlight European Student Housing. http://pdf.savills.com/documents/European_Student_Spotlight_2013.pdf. Geraadpleegd op 7 juni 2014.

Sheffield City Council. (2005). Local development framework: local development scheme. <http://www.sheffield.gov.uk/your-city-council/council-meetings/cabinet/agendas-2005/agenda-9th-March-2005/local-development-framework>. Geraadpleegd op 24 mei 2014.

Slater, T., Curran, W., Lees, L. (2004). Gentrification research: new directions and critical scholarship. *Environment and Planning*, 36(7): 1141-1150.

Smith, D. (2002a). Extending the temporal and spatial limits of gentrification: A research agenda for population geographers. *International Journal of Population Geography*, 8: 385-394.

Smith, D. (2002b). Patterns and processes of 'studentification' in Leeds. *Regional review*, 12: 14–16.

Smith, D. (2005), 'Studentification': The gentrification factory?'' Uit: 'Gentrification in a global context: The new urban colonialism', R. Atkinson, G. Bridge Londen: Routledge. 72-89.

Smith, D. (2008). The politics of studentification and '(Un)balanced' urban populations: Lessons for gentrification and sustainable communities? *Urban Stud*, 45: 2541.

Smith, D., Holt, L. (2007). Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39: 142-161.

Smith, N. (1986). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In Smith, N., Williams, P. *Gentrification of the city*, 15-34.

Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the association of the American geographers*, 77: 462-478.

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*. London, Routledge.

Smith, N. (2000). *Gentrification. The Dictionary of Human Geography*. Oxford: Blackwell.

Smith, N., Williams, P. (1986). Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate. In Smith, N., Williams. P, *Gentrification of the city*, 1-14.

Spit, T. & P. Zoete (2009), *Ruimtelijke ordening in Nederland. Een wetenschappelijke inleiding in het vakgebied*.

Den Haag: Sdu Uitgevers.

Stadgenoot (2013) Niet slopen? Opknappen maar! http://www.stadgenoot.nl/media/3289/stadleven-1-2013_lrdef.pdf. Geraadpleegd op 26 mei 2014.

Tapper, T. (2007). The governance of British higher education, the struggle for policy control. Oxford Centre for Higher Education Policy Studies, Dordrecht: Springer.

Tyler, R. (2007). Purpose-built development: national HMO lobby support. <http://hmolobby.org.uk/natlocalplans.htm> Geraadpleegd op 12 juni 2014.

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

Unite Students. (2014). Students matter. http://www.unite-group.co.uk/binaries/907/908/unite_long_report_2014.pdf. Geraadpleegd op 7 juli 2014

Universities UK. (2006). Studentification: a guide to opportunities, challenges and practic. Geraadpleegd op 2 juni 2014, van www.universitiesuk.ac.uk/Publications/Pages/Publication-232.aspx

Vastgoedmarkt. (2013). IVBN: heffing rem voor investeringen in huurwoningen. <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2013/03/05/IVBN-heffing-rem-voor-investeringen-in-huurwoningen>. Geraadpleegd op 5 december 2013.

Wyly, E., Hammel, D. (2003). In: Rose, D. (2004).

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*, 13: 129-147.

Interviews:

DUWO. (2014), interview met Van der Zon, F. op 15 april, duur 42:22 minuten.

Gemeente Almere. (2014), interview met Hagens, E & Mooijaart, R. op 25 maart, duur 46:28 minuten.

Gemeente Amsterdam. (2014), interview met Van Bennekom, N. & Vinken, L. op 3 april, duur 1:10:36 minuten.

Gemeente Delft. (2014), interview met Guldemon, P. & Eisenga, S. op 7 april, duur 39:52 minuten.

Gemeente Den Haag. (2014), interview met Van der Meer, J op 21 maart, duur 1:05:17 minuten.

Gemeente Groningen. (2014), interview met De Boer, M op 19 maart, duur 1:01:42 minuten .

Gemeente Leiden. (2014), interview met De Vos, P. op 11 april, duur 1:29:40 minuten.

Gemeente Maastricht. (2014), interview met Bunk, F. & Jans, K. op 26 maart, duur 1:28:44 minuten.

Gemeente Nijmegen. (2014), interview met Van der Velde, W. op 9 april, duur 52:01 minuten.

Gemeente Utrecht. (2014), interview met Van Beckhoven, E. op 16 april, duur 27:03 minuten.

Gemeente Zwolle. (2014), interview met Koelewijn, G. op 24 april, duur 52:34 minuten.

Idealis. (2014), interview met Harkema, J. op 9 april, duur 55:35 minuten.

SSH. (2014), interview met Jochems, T. op 16 april, duur 40:45 minuten.

Syntrus Achmea Vastgoed. (2014), interview met Van Wijk, G. op 1 april, duur 39:52 minuten.

The Student Hotel. (2014), interview met Macgregor, C. op 22 april, duur 26:36minuten.

Ymere. (2014), interview met Bots, H. & Wielink, M. op 17 april, duur 28:14 minuten.

Foto voorpagina

Treasureismine (2014) #23 of Things to do if you have a Death Wish – Biking through Amsterdam.
<http://treasureismine.wordpress.com/>. Gerdaadpleegd op 27 juli 2014.

Bijlagen

Bijlage 1: Interviewblad

Bijlage 2: Overzicht respondenten interviews

Bijlage 3: Analyse interviews en transcripties

Bijlage 1: Interviewblad

Interviewblad thesis gemeente/investeerder/ontwikkelaar

Doel:

- antwoord geven op,

Hoe leidt de allocatie van studentenhuisvesting tot gentrification effecten?

Algemeen

- Voorstellen
- Vragen naar functie en dagelijkse taken geïnterviewde
- Wat voor soort Investeerders zijn vooral geïnteresseerd in studentenhuisvesting (en waarom).
- Vraag waarom geen andere bestemming? (luxe meer rendabelere appartementen?)
- Hoe maken ze studentenhuisvesting rendabel?
- Wat zijn aantrekkelijke plekken voor nieuwe studentenwoningen?
- Hoe gaat de vraag zich op korte/middellange en lange termijn ontwikkelen?
- Hoe gaat de vraag zich kwalitatief ontwikkelen (luxe studentenhotels)?
- Hoe gaat het aanbod zich ontwikkelen?
- Waar zijn nu tekorten en overschotten aan studentenhuisvesting?

Deel 1: Vormgeving allocatie studentenhuisvesting

Onderwerpen:

- Rol partij allocatie studentenhuisvesting
- Onderzoek/studie voor allocatie
- Termijn/toekomst
- Doorslaggevende factor realisatie studentenhuisvesting
- Afhankelijkheid

Voorbeeldvragen:

- Wat is de rol van de partij in het allocatie (toewijzing van hoeveelheid, soort en locatie) proces van studentenhuisvesting?
- Welke studies gaan aan de allocatie van studentenhuisvesting vooraf?
- In welke mate is de partij afhankelijk van andere partijen?
- Wanneer wordt de keuze gemaakt voor het realiseren van studentenhuisvesting?
- Voor welk termijn worden de plannen meestal opgesteld?

Deel 2: Gentrification proces

Toelichting: Gentrification is het proces waarbij een wijk een fysieke, sociale en economische verandering ondergaat door financiële investeringen, die gepaard gaan met de komst van nieuwe mensen van buiten de wijk. Veranderingen kunnen zijn nieuwe samenstellingen bevolking, gerenoveerde gebouwen en andere winkels voor de nieuwe samenstelling.

Onderwerpen:

- Rol partij in gentrification proces
- Rol gentrification in strategie
- Gentrification effecten
- Wenselijke gentrification effecten
- Sturing na realisatie
- Termijn

Voorbeeldvragen:

- In hoeverre is er sprake van dergelijke effecten of processen in de partij?
- In welke mate speelt de partij een rol hierbij?

- Welke gentrification effecten heeft deze partij ervaren of ervaart?
- Wat zijn voor een partij wenselijke gentrification effecten?
- In hoeverre treden deze wenselijke gentrification effecten op?
- In welke mate stuurt de partij na de realisatie nog op het creëren of beperken van bepaalde effecten?

Deel 3: relatie tussen allocatie studentenhuysvesting en gentrification

Onderwerpen:

- Rol studentenhuysvesting in creëren effecten
- Mening rol studentenhuysvesting in gentrification effecten
- Wenselijke effecten
- Sturing na realisatie
- Meting effecten door invloed partij
- Termijn

Voorbeeldvragen:

- In welke mate wordt studentenhuysvesting ingezet om bepaalde gentrification effecten te creëren of te beperken? (bijvoorbeeld verhogen van cohesie voor verbeteren status/waarde voor verkoop)
- In welke mate heeft studentenhuysvesting volgens de partij een rol in het gentrification proces en het creëren van, de eerder genoemde, wenselijke gentrification effecten?
- Welke rol kan studentenhuysvesting verder hebben in het creëren van wenselijke effecten?
- Hoe zit die rol er uit en in hoeverre heeft studentenhuysvesting invloed op het verloop van een gentrification proces?
- In hoeverre stuurt de partij nog na realisatie op het creëren van bepaalde effecten?
- Hoe worden dergelijke effecten gemeten?
- Bestaat er een bepaald termijn waarin dergelijke effecten (moeten) ontstaan?

Bijlage 2: Overzicht respondenten interviews

Uit privacy overwegingen wordt alleen op deze plek de achternamen van de respondenten genoemd.

Tabel bijlage 1.1 Overzicht respondenten interviews				
Interview nummer	Datum interview	Naam	Organisatie	Functie
1	19-3-2014	M. de Boer	Gemeente Groningen	Beleidsadviseur wonen
2	21-3-2014	J. van der Meer	Gemeente Den Haag	Accounthouder studentenhuysvesting afdeling wonen
3	25-3-2014	E. Hagens R. Mooijaart	Gemeente Almere	Mooijaart: Programmamedewerker Almere Centrum Hagens: Beleidsadviseur wonen
4	26-3-2014	F. Bunk K. Jans	Gemeente Maastricht	Jans: Teammanager Ruimte-ontwerp, Bunk: Senior beleidsmedewerker wonen
5	1-4-2014	G. van Wijk	Syntrus Achmea Vastgoed	Vermogensbeheerder
6	3-4-2014	N. van Bennekom L. Vinken	Programmabureau Amsterdam	Vinken: Programmamanager Jongerenhuysvesting Van Bennekom: Projectmanager
7	7-4-2014	P. Guldemond	Gemeente Delft	Wethouder studentenhuysvesting
8	9-4-2014	J. Harkema	Idealis	Hoofd wonen, adjunct directeur
9	9-4-2014	W. van der Velde	Gemeente Nijmegen	Senior beleidsadviseur wonen
10	11-4-2014	P. de Vos	Gemeente Leiden	Beleidsadviseur wonen
11	15-4-2014	F. van der Zon	DUWO	Manager strategie en beleid
12	16-4-2014	T. Jochems	SSH (Utrecht)	Directeur
13	16-4-2014	E. van Beckhoven	Gemeente Utrecht	Beleidsadviseur wonen
14	17-4-2014	H. Bots M. Wielink	Ymere	Wielink: Adviseur Beleid en Innovatie Bots: Woonmakelaar
15	22-4-2014	C. Macgregor	The Student Hotel/City Living	Founder Student Hotel
16	23-4-2014	G. Koelewijn	Gemeente Zwolle	Beleidsadviseur wonen

Bijlage 3: Analyse interviews en transcripties

Analyse interviews zie USB stick voorkant

Transcriptie interviews zie USB stick voorkant