

# ‘Van rosse buurt naar yuppenwijk’

Onderzoek over de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers in de Arnhemse gentrification wijk het Spijkerkwartier



Masterthesis Stadsgeografie

Carolien Hulsbergen 3485463



Universiteit Utrecht

# **‘Van rosse buurt naar yuppenwijk’**

Onderzoek over de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers in  
de Arnhemse gentrification wijk het Spijkerkwartier



**Universiteit Utrecht**

**Universiteit Utrecht  
Faculteit Geowetenschappen  
Masterthesis Stadsgeografie**

**Begeleider:  
Dr. B.M. Doucet**

**Tweede lezer:  
Dr. B. Spierings**

**Auteur:  
Ing. C.T.A. Hulsbergen  
Studentnummer:  
3485463**

**Utrecht, juni 2011**

## Voorwoord

Voor u ligt de uitwerking van mijn Masterthesis over de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers. Hierbij worden verschillende motieven en factoren behandeld om inzicht te krijgen waardoor deze doelgroepen in gentrification wijken gaan wonen en blijven wonen. Dit onderzoek is uitgevoerd als afsluiting van mijn opleiding Stadsgeografie aan de Universiteit van Utrecht.

In de voorbereidingsfase van de Masterthesis ben ik in contact gekomen met Ingrid Bosch, tevens studente stadsgeografie en ook op zoek naar een onderwerp voor de scriptie. Wij hebben beide interesse in een onderzoek over het thema 'gentrification' en hebben uitgezocht hoe we het onderzoek met twee personen extra verdieping konden geven. Dit heeft geresulteerd in dit onderzoek naar de woonvoorkeuren en het onderzoek van Ingrid naar de percepties van gentrifiers en non-gentrifiers over de veranderingen die in een wijk plaatsvinden tijdens het gentrification proces. Doordat we de case study gezamenlijk in een gentrification wijk hebben uitgevoerd kunnen de resultaten van beide onderzoeken elkaar aanvullen of ondersteunen. Op deze manier is getracht twee interessante scripties te schrijven die los van elkaar gelezen kunnen worden maar ook een gezamenlijke meerwaarde kennen. De samenwerking met Ingrid Bosch heb ik als zeer positief ervaren waar we op enkele punten elkaar konden ondersteunen maar tevens kritisch te zijn over het onderzoek en de geschreven teksten. Ik ben hier Ingrid zeer dankbaar voor!

Tijdens de case study in de Arnhemse wijk het Spijkerkwartier hebben Ingrid en ik aan onze scriptie gewerkt in het buurthuis 'de Lommerd' en hebben daar ook de meeste interviews uitgevoerd. We hebben het zeer gastvrij gevonden van de vrijwilligers van 'de Lommerd' dat we hier aan het werk konden en ook dat vanuit onze werkplek de wijk hebben ervaren. We zijn getuige geweest van vele gebeurtenissen in de wijk en het buurthuis die ons vele ervaringen rijker hebben gemaakt. Tevens waren vele bewoners van het Spijkerkwartier bereid om mee te werken met een interview of achtergrond informatie te geven over de wijk, mijn dank gaat dan ook uit naar de vrijwilligers van 'de Lommerd' en de geïnterviewde wijkbewoners, door jullie is de periode van de case study een bijzondere ervaring geworden en zijn we vaak zeer open en gastvrij ontvangen.

Graag wil ik Brian Doucet, begeleider vanuit de Universiteit Utrecht en tevens expert op gentrification gebied bedanken voor de inhoudelijke en procesmatige ondersteuning. Zijn inzichten en interessante ideeën hebben mij geholpen tijdens het onderzoek en het schrijven van de thesis. Ook wil ik graag de mensen die informatie over gentrification processen en/of het Spijkerkwartier met mij en Ingrid wilden delen bedanken, wij konden vaak belangeloos bij jullie langskomen. Ten slotte wil ik mijn familie en vrienden bedanken, zij hebben mij gestimuleerd deze scriptie af te ronden en hebben mij door soms hectische periodes heen geholpen. Zonder deze ondersteuning was het afsluiten van de Master Stadsgeografie een veel lastigere periode geweest. Verder wil ik nog vele mensen bedanken voor deze leuke en uitdagende studieperiode in Utrecht.

Veel plezier met het lezen van deze scriptie.

Carolien Hulsbergen

Utrecht, juni 2011

## **Gentrification**

*A game of tag - new money and decay  
reclaim for show and art from industry,  
abandoned rusted buildings to remake  
from peeling paint an opportunity.*

*Liberating new spaces from the old,  
naked pipes and beams now celebrate  
life flowing in artistic statements bold,  
pushing boundaries, shaping modern tastes.*

*Brown bag drinkers standing mouths agape  
stare at tight-jeaned strollers walking dogs  
on streets where boom box youth seek to escape  
working girls in spandex blankly jog.*

*Neighbors worry from stoops in dusty rows  
while magazine men sip their cappuccinos.*

*Richard Sidy (2004)*

# Inhoudsopgave

<b>Lijst met afbeeldingen en tabellen</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Gentrification	8
1.2 Gentrification in Nederland	9
1.3 Aanleiding onderzoek woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers	10
1.4 Doelstelling	12
1.5 Onderzoeksvragen	13
1.6 Case study	14
1.7 Onderzoeksstrategie	16
1.8 Conceptueel model	17
1.9 Overzicht hoofdstukken	17
<b>Theoretisch gedeelte</b>	<b>19</b>
<b>2 Theoretisch kader</b>	<b>20</b>
2.1 Definities gentrification	20
2.2 Golven van gentrification	21
2.2.1 Eerste golf	21
2.2.2 Tweede golf	22
2.2.3 Derde golf	23
2.2.4 Vierde golf	23
2.2.5 Koppeling onderzoek en golven van gentrification	24
2.3 Positieve en negatieve effecten van gentrification	24
2.3.1. Displacement	26
2.4 Gentrification processen in non-globale steden	27
2.5 Woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers	28
2.5.1 Location, location, location	31
2.5.2 Karakteristieke uitstraling vastgoed	32
2.5.3 Economische motivatie	33
2.5.4 Diensten en voorzieningen	36
2.5.5 Sociale motivatie	37
2.5.6 'People like us'	38
2.5.7 Levensloop	39
2.5.8 Marketing	42
2.6 Discourses in stedelijk onderzoek	44
2.6.1 Stedelijk revanchisme	44
2.6.2 Emancipatorische city thesis	44
<b>3 Case study: Spijkerkwartier te Arnhem</b>	<b>46</b>
3.1 Situatieschets	46
3.1.1. Koop en huurverhoudingen	47
3.2 Feiten en cijfers	47
3.3 Indicatoren van gentrification in de wijk	48
3.4 Gemeentelijk en corporatiebeleid	49
3.5 Conclusie	50
<b>4 Methodologie</b>	<b>51</b>
4.1 Kwalitatieve onderzoeksstrategie	51
4.2 Case study	51
4.3 Onderzoeksmethode	51

4.4 Interview	54
4.5 Inhoud interview	54
4.6 Motieven	55
<b>Empirisch gedeelte</b>	<b>56</b>
<b>5 Fysieke motieven</b>	<b>57</b>
5.1 Locatie, locatie, locatie	57
5.2 Karakteristieke uitstraling vastgoed	59
<b>6 Economische motieven</b>	<b>62</b>
6.1 Economische motivatie	62
6.2 Diensten en voorzieningen	65
<b>7 Sociale motieven</b>	<b>68</b>
7.1 Sociale motivatie	68
7.2 'People like us'	69
7.3 Levensloop	71
<b>8 Commerciële motieven</b>	<b>75</b>
8.1 Marketing	75
<b>9 Conclusie</b>	<b>77</b>
9.1 Gentrification	77
9.2 Fysiek	77
9.3 Economisch	78
9.4 Sociaal	79
9.5 Marketing	80
9.6 Woonvoorkeuren gentrifiers/non-gentrifiers	81
<b>10 Discussie</b>	<b>82</b>
10.1 Langzaam gentrification proces	82
10.2 Gemixte bewonerssamenstelling	82
10.3 Displacement	82
10.4 Specialiteitwinkels	83
10.5 Arbeids carrière in de wijk	83
10.6 Woonvoorkeuren	84
<b>Literatuurlijst</b>	<b>85</b>

## Lijst met afbeeldingen en tabellen

De onderstaande afbeeldingen en tabellen zijn door de auteur zelf gecreëerd, tenzij anders vermeld.

### Afbeeldingen:

1.1	Brusselse herenhuizen in het Spijkerkwartier	15
1.2	Overblijfselen van de prostitutietijd in het Spijkerkwartier	16
1.3	Conceptueel model	17
2.1	Karakteristieke panden in het Spijkerkwartier	32
2.2	Rent gap (Smith 1979)	35
2.3	Kapitaalinvestering?	35
2.4	Culturele ontmoetingsplek	37
2.5	Levenscyclusbenadering (Clark en Dieleman 1996, p. 29.)	40
2.6	Levensloopbenadering (Clark en Dieleman 1996, p. 35)	41
2.7	Marketing door projectontwikkelaars	43
2.8	Stedelijk revanchisme I (Curbed Los Angeles 2011)	44
2.9	Stedelijk revanchisme II (Smith 2009)	45
3.1	Ligging Spijkerkwartier in Arnhem (Bestemmingsplan Spijkerkwartier 2008)	46
5.1	Binnenstedelijk wonen	58
5.2	Karakteristieke panden in het Spijkerkwartier	61
6.1	Opwaardering Steenstraat Spijkerkwartier	65
6.2	Kunstenaars in de wijk	67
7.1	Ontmoetingsplek in het Spijkerkwartier?	68
7.2	Studenten in het Spijkerkwartier	72
7.3	Mogelijkheden voor wooncarrière in het Spijkerkwartier	74
8.1	Marketing in het Spijkerkwartier	75

### Tabellen:

1.1	Factoren woonvoorkeuren gentrifiers (onder andere uit Moore (2009))	30
3.1	Percentage particuliere huur, koop en corporatiebezit in 2009 (Gemeente Arnhem, 2010).	48
4.1	Persoonskenmerken geïnterviewde bewoners	53

# 1. Inleiding

## 1.1 Gentrification

Gentrification is een proces dat in beperkte vorm al speelde in de Middeleeuwen, in Groot-Brittannië werden kleine winkeltjes ‘vervangen’ door grote villa’s door degene die meer macht en geld hadden. Het woord gentrification is pas later tot stand gekomen en stamt af van het woord gentry wat afgeleid is van het oud Franse woord ‘gentrise’ oftewel ‘gentle birth’ en ‘people of gentle birth’. In Engeland betekende deze ‘gentry’ de hoogste sociale klasse in de sociale hiërarchie onder de adel (Harper 2001). Het woord gentrification doelt dan ook op vervanging van de oorspronkelijke bewoners door een ‘gentry’. De term gentrification wordt in 1964 voor het eerst gebruikt door Ruth Glass, een Marxist en een vluchteling van het Duitse Nazi regime. Glass was een van de eerste Europese socialisten en gebruikte de term gentrification met opzet ironisch en spottend. In een discussie over gentrification in *London: Aspects of change* (1964), betoogt zij: “*While the cores of other large cities in the world, especially of those in the United States, are decaying, and are becoming ghettos of the ‘under privileged’, London may soon be faced with an embarrassment of riches in her central area – and this will prove to be a problem too* (Glass 1964). In dit citaat laat zij zien dat ‘ghetto’ vorming van lagere sociale klassen problemen met zich mee brengt, maar ‘ghetto’ vorming bij de hogere sociale klassen ook problematisch kan zijn. Glass geeft hierbij meteen een negatief signaal af over het net ontwikkelde begrip gentrification. Davidson en Lees (2005) stellen dat deze definitie van Glass (1964) verouderd is en geven een nieuwe definitie. Tevens zijn er vele andere onderzoekers die hun eigen begripsbepaling geven van de term gentrification. Het begrip gentrification blijft hierdoor in ‘beweging’ en kent geen eenduidige begripsbepaling.

Toen het begrip gentrification geïntroduceerd werd, werd gentrification met name in Amerika anders genoemd, zo werd het ‘brownstoning’ in New York genoemd, ‘homesteading’ in Baltimore en ‘red-brick chic’ in San Francisco (Williams 1965). Amerikaanse onderzoekers vonden het begrip gentrification teveel een klassenaanduiding wat ze in het ‘vrije’ Amerika toch liever niet zagen, dit was ook uit een periode dat met name de negatieve effecten werden onderzocht en zichtbaar werden (Lees et al 2008). In een later stadium werd gentrification ‘back-to-the-city movement’ of ‘neighbourhood revitalisation’ genoemd welke allemaal dezelfde onderdelen bevatten als wat onder het gentrification proces werd verstaan. Het begrip ‘brownstoning’ uit New York komt voort doordat de binnenstedelijke wijken vaak met bruine zandsteen werden gebouwd. Er heerste een positieve sfeer onder de gentrifiers die daar woonden en wonen in een brownstone huis werd gezien als het hebben van passie voor de wijk en de brownstone panden. In ‘The Brownstoner’ oordeelde een pionier gentrifier over de oude panden “*Pipes can be fixed, cracked walls repaired, painted woodwork stripped. Those are incidentals. What really counts is love... To the non-lover it is merely a rowhouse*” (The Brownstoner 1969). Hierin wordt gesteld dat gentrification niet alleen het renoveren van oude binnenstedelijke woonwijken is maar ook de sfeer die daar omheen hangt. De ‘Brownstone’ bewoners waren zelf erg positief over gentrificatie en stelden dan ook dat “*Gentrification is not ‘genocide’ but ‘genesis’*” (The Brownstoner 1984). Echter is dit een Amerikaanse situatie waar onder andere de negatieve effecten van gentrification groter zijn dan bijvoorbeeld in Nederland, hier wordt je doorgaans niet dakloos doordat je woning in een gentrification wijk ligt en de huur explosief stijgt of dat je onteigend wordt.

In Groot-Brittannië weigerden ze eerst ook de naam gentrification te gebruiken, ook als beleid precies over een gentrification fenomeen ging. Neil Smith (1982) stelde “*A number of other terms are often used to refer to the process of gentrification, and all of them express a particular attitude towards the process*”. Ook in Londen (Groot-Brittannië) zijn één voor één de arbeidersbuurten getransformeerd door de komst van de hogere sociaal economische klassen. Bijna alle woningen, in welke fysieke status ze ook verkeerden, zijn overgenomen door private of publieke partijen en hebben nu een elegante uitstraling en bevinden zich in de hogere prijsklassen qua koop en huur. Als eenmaal een gentrification proces is begonnen gaat dit vaak erg snel, binnenstedelijke wijken in grote steden worden in een kort tijdsbestek getransformeerd. Veel van de oorspronkelijke bewoners (non-gentrifiers) uit de wijk voelen zich ‘displaced’ en de identiteit van het gebied is veranderd (Atkinson & Bridge 2005). Gentrification wordt hier als een negatief wijkproces beoordeeld, echter zijn er in de huidige situaties ook positieve effecten zichtbaar. De weerstand tegen de gentrification processen van de ‘oorspronkelijke’ bewoners is verminderd en er zijn zelfs huurders, die ondanks de stijgende huurprijzen, graag in de gentrification wijk willen blijven wonen. Zij voelen zich niet ‘displaced’ tussen de hogere sociaaleconomische klasse die zich in de wijk hebben gehuisvest.



Gentrification is de laatste decennia een veel onderzocht fenomeen geworden, welke vele verschillende meningen en definities kent. Onderzoekers zijn in staat een wijk aan te wijzen als een gentrification wijk door het herkennen van bepaalde factoren, zoals fysieke opwaardering, stijgende vastgoedprijzen en een veranderende sociale cohesie. En daarbij niet te vergeten dat de wijk eerst een verloederde status had en het vastgoed achterstallig onderhoud had, onder andere door huisjesmelkers die niet investeren in de panden (Lees 2008). Tevens is het bekend dat gentrification wijken populaire wijken zijn geworden en daardoor kunnen er hoge huur- en koopprijzen voor het vastgoed gevraagd worden. De lokale overheid zag door het gentrification proces een sociale en fysieke opwaardering ontstaan van enkele wijken rondom de binnenstad. Zij stimuleren dit proces en maken nu in de huidige derde 'golf' plannen met commerciële partijen en of alleen om de wijken te verbeteren en mensen met een hoge sociaaleconomische positie naar de binnenstad aan te trekken (Hackworth 2002). Gentrification is vanaf het begin een proces dat uit zichzelf is ontstaan en nu steeds verder gestimuleerd wordt. Echter is het vrij onbekend waardoor de gentrifiers in deze wijken rondom de binnenstad willen wonen, waar voorheen de lagere sociaaleconomische klassen waren gehuisvest. Met dit onderzoek wordt dan ook getracht een 'gat' in de literatuur op te vullen en inzicht te verkrijgen waarom deze mensen in een gentrification wijk willen wonen en wat hun nou specifiek tot deze wijken aantrekt.

In dit onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers wordt de volgende definitie over gentrification aangehouden: *Een proces waarbij een wijk met een lage sociaaleconomische en fysieke status in een relatief korte periode transformeert naar fysiek betere wijk door herstructurering en een hogere sociaaleconomische status door het aantrekken van hoger opgeleiden en de nieuwe middenklasse* (Lees 2008). Om te oordelen of de case study een geschikte gentrification wijk is wordt het fasenplan van Smith (1979) aangehouden, zijn theorie kent een betere praktische toepasbaarheid dan deze opgestelde definitie van gentrification.

## 1.2 Gentrification in Nederland

Het meeste gentrification onderzoek is gericht op Amerikaanse steden of metropole steden zoals Londen en New York, zoals zichtbaar is in de onderzoeken van Neil Smith (1979). Echter verschilt de Amerikaanse situatie, waar de woningmarkt onderdeel is van de vrije markt, met die in Nederland. In de Nederlandse situatie is een groot deel van de woningmarkt in handen van woningcorporaties, die zorgen voor sociale woningenbouw zoals dat in rijksbeleid wordt vastgesteld. De invloed van deze woningstichtingen zorgt ook dat negatieve effecten van gentrification minder zijn dan in de Amerikaanse situatie. Mensen in Nederland worden bijvoorbeeld niet dakloos door gentrification (Hulsbergen en Stouten 2001)). De eerste onderzoeken naar gentrification werden uitgevoerd door Cortie en Van de Ven (1981), ze vergelijken de Nederlandse situatie qua herstructureringen met die in de Verenigde Staten. Hierin werd onderzocht of Amerikaanse situaties in de Nederlandse steden zouden kunnen plaatsvinden. Een jaar later wordt een onderzoek gepubliceerd over de Jordaan in Amsterdam, welke tegenwoordig wordt gezien als een van de eerste gentrification wijken in Nederland. De onderzoekers oordelen echter dat het niet om gentrifiers gaat, de bewoners die de binnenstad verlaten hadden kwamen na enkele jaren weer terug. Bewoners verbeterden op eigen initiatief de fysieke gesteldheid van de woningen, dit past binnen de eerste golf van gentrification (Cortie en Van de Ven 1981). In een later stadium werden panden aan bijvoorbeeld de Brouwersgracht door private partijen vernieuwd wat bewoners van buiten de binnenstad aantrok. Hier is de gentrificatie al in een andere golf terecht gekomen dan waar Cortie en Van de Ven (1981) onderzoek naar deden. Van Weesep, Hulsebosch en Maas (1985) concluderen ook dat de pionier gentrifiers in de eerste golf het hele gentrification proces zijn begonnen. Zij stelden dat de pioniers werden aangetrokken door de karakteristieke architectuur van de Jordaan en de relatief goedkope vastgoedprijzen van onder andere lege pakhuizen. Het onderzoek van de Wijs-Mulkens (1999) laat zien dat de keuze die mensen hebben om zich ergens te huisvesten ook aan hun lifestyle ligt, mensen kiezen bijvoorbeeld een plek met veel culturele faciliteiten.

### *Middelgrote steden*

In de laatste jaren is er met name onderzoek gedaan naar grote Westerse steden met betrekking tot het thema gentrification. Het gaat hierbij om metropolen zoals London in Groot-Brittannië (Butler en Robson 2003). Onderzoek naar steden op een lager schaalniveau (tot 150.000 inwoners) is niet tot nauwelijks uitgevoerd. Tevens is er ook minder onderzoek gedaan naar Nederlandse steden, Cortie, van de Ven en Wijs-Mulkens (1982) hebben onderzoek gedaan naar de Jordaan in Amsterdam, de stad Amsterdam kent ongeveer 780.000 inwoners (Gemeente Amsterdam 2011). Zij onderzochten de nieuwe binnenstadselite die in de arbeiderswijk de Jordaan komen wonen. Amsterdam heeft nog niet de status van een volledige metropool, maar behoort ook niet tot de middelgrote steden in Nederland. Smets en van Weesep (1995) deden een van de eerste

onderzoeken naar een middelgrote stad in Nederland. Zij bekeken in welke mate er sprake was van gentrification in de Spijkerbuurt te Arnhem. Onderzoek over de woonvoorkeuren van gentrifiers is ook minimaal aanwezig. Tallon en Bromley (2004) hebben onderzocht wat mensen naar de binnenstad trekt om zich te huisvesten maar niet waarom ze deze overweging hebben gemaakt. Het kunnen vele factoren zijn die invloed hebben op de huisvestingsmogelijkheden van gentrifiers. Er kan worden gesteld dat het gentrification proces de laatste jaren niet alleen meer in de metropolen plaatsvindt. In de non-globale steden in Europa is er de laatste jaren al sprake van gentrification, doordat het proces enkele jaren duurt is het soms slecht zichtbaar of er daadwerkelijk sprake is van gentrification. Enkele voorbeelden zijn in Groot-Brittannië te vinden in de steden Leeds en Bristol. Er is echter nog weinig onderzoek gedaan op dit schaalniveau, wat een interessante factor voor dit onderzoek is.

### **1.3 Aanleiding onderzoek woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers**

Gentrifiers komen voornamelijk uit de nieuwe middenklasse en hebben doorgaans een hoge sociaaleconomische status. Door hun financiële status kunnen zij keuzes maken waar ze zich willen huisvesten. De non-gentrifiers wonen al een langere periode in de wijk, al voordat het gentrification proces is begonnen. Zij hebben zich toen in een wijk gevestigd met een lage sociaaleconomische status en verslechterde leefbaarheid. Zij hebben waarschijnlijk niet evenveel keuze gehad als de gentrifiers waar ze zich wilden huisvesten. Echter zijn er veel non-gentrifiers in de gentrification wijken blijven wonen en voelen zich niet displaced. Door het ministerie van VROM zijn in 2006 woonmilieus opgesteld, deze zijn: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. De gentrifiers huisvesten zich allemaal in een centrum-stedelijk woonmilieu, maar welke overwegingen nemen ze om deze bewuste keus te maken? De non-gentrifiers wonen ook in dit centrum-stedelijke woonmilieu maar welke factoren hebben hun enkele jaren geleden overgehaald om in deze wijk te gaan wonen en wat trekt hun nu aan in de wijk? Om antwoord te krijgen op deze vraag is meer empirisch onderzoek nodig om de overwegingen van de gentrifiers en non-gentrifiers te begrijpen. In dit onderzoek wordt specifiek op de woonvoorkeuren van de gentrifiers en non-gentrifiers in Nederlandse non-globale steden ingegaan.

#### *Woonvoorkeuren*

Eind vorige eeuw is er een trend ontstaan dat hoogopgeleide één- en tweeverdieners op zoek zijn naar een 'urban dream'. Dit kan worden gezien als het tegenovergestelde van de 'suburban dream' waar huishoudens juist op zoek zijn naar de ruimte, groen en vrijheid van de buitenwijken (Lees 2008). Deze 'urban dream' waarbij mensen worden aangetrokken door de binnenstad zorgt voor een fysieke en sociale transformatie van bepaalde wijken; gentrification. Er wordt geïnvesteerd, door private en publieke partijen, in het vastgoed en de door de hoge sociaaleconomische status van de gentrifiers ontstaat er een nieuwe sociale cohesie in de wijk (Lees 2008). Dit centrumstedelijk wonen trekt ook steeds meer verschillende huishoudenssamenstellingen dan alleen de één- en tweeverdieners aan (Tallon en Bromley 2004). Voor steeds meer mensen is de 'urban dream' het ideale woonbeeld, een gerestaureerd pand dat in architectuur is gebouwd, in nabijheid van het stadscentrum en vele faciliteiten op loopafstand. Tevens past deze woonvorm in de lifestyle van de nieuwe middenklasse. In dit onderzoek wordt achterhaald wat de woonvoorkeuren van gentrifiers zijn die de 'urban dream' najagen. Maar zijn het de sociale, fysieke of economische factoren waardoor deze doelgroep worden aangetrokken tot gentrification wijken? Zijn de gentrifiers op zoek naar een 'people like us' gevoel, of zijn het de vele faciliteiten en de stijlvolle architectuur die gentrifiers aantrekt? Tevens kan deze 'urban dream' het gevolg zijn van een fase in de levensloop van een gentrifier of huishouden (Mulder en Hooimeijer 1999). Om deze vragen te beantwoorden wordt er in het onderzoek gekeken waarom de gentrifiers gekozen hebben voor een gentrification wijk en bijvoorbeeld niet voor een buitenwijk waar de 'suburban dream' kan worden gevonden. Buitenwijken kennen vaak vele voordelen ten aanzien van de binnenstad, de woningen zijn groter, een groene leefomgeving, moderner opgezet bijvoorbeeld qua parkeren en de vastgoedprijzen zijn doorgaans lager (Tallon en Bromley 2004). Maar welke factoren zijn het dan die mensen naar de binnenstad aantrekt en hoe spelen private en publieke partijen daar op in? Gentrifiers worden gekenmerkt door hun hoge sociaaleconomische status waardoor ze veel keuzemogelijkheden hebben waar ze zich kunnen huisvesten. Maar wat maakt het centrum-stedelijk milieu nou zo aantrekkelijk voor deze doelgroep? In dit onderzoek worden factoren getoetst die inzichtelijk maken wat de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers zijn.

Het meeste onderzoek over gentrification wijken gaan over het gentrification proces dat zich in een bepaalde wijk heeft afgespeeld. In deze onderzoeken wordt veelal beoordeeld of de bewoners van een gentrification wijk het proces als negatief of positief beoordelen. Tevens is er veel onderzoek naar de displacement gevolgen van gentrification. Echter is deze displacement in Nederland niet in zulke extremen te vinden zoals bijvoorbeeld

in de Verenigde Staten. De kennis die er reeds is over woonvoorkeuren van gentrifiers is dat elke Nederlander zichzelf het liefst ziet wonen in een vrijstaande eengezinswoning met een tuin in een buitenwijk van een stad. Het is dan ook de vraag in dit onderzoek waarom ze deze 'suburban dream' niet nagaan en in een appartement in de binnenstad gaan wonen. De gemiddelde Nederlander ziet zijn of haar woning het liefst met een groot aantal kamers, een grote hoeveelheid diensten en faciliteiten rondom de woning, in een leefbare en rustige wijk dichtbij de binnenstad met een zo laag mogelijke prijs. Deze perfecte huisvestingssituatie zijn in de Nederlandse steden niet meer te vinden, er moeten compromissen worden gemaakt uit de genoemde factoren (Buys en Singelenberg 1989). Maar welke zijn het belangrijkste waardoor veel huishoudens in de dichtbevolkte gentrification wijken gaan wonen? Het is tevens bekend dat de woonvoorkeuren veranderen als de samenstelling van het huishouden verandert, de levenscyclusbenadering van Rossi (1955) en de levensloopbenadering van Mulder en Hooimeijer (1999) concluderen dat bij elke fase in het leven een ander woningtype en milieu past. Vanuit de levensloopbenadering wordt bijvoorbeeld gesteld dat een huishouden met kinderen veelal in een eengezinswoning met tuin in de buitenwijken wonen en als de kinderen de deur uit zijn het tweepersoonshuishouden naar een appartement richting de binnenstad trekken. De keuze voor een gentrification wijk kan ook gemaakt worden doordat deze huisvestingsvorm bij de lifestyle van een huishouden past. Darren Smith (2002) oordeelt dat studenten graag in de nabijheid van de binnenstad willen wonen door de vele voorzieningen en faciliteiten die daar aanwezig zijn. Wulff en Lobo (2009) stellen dat huishoudens met jonge kinderen graag in een buitenwijk wonen met veel groen, rust en ruimte. Maar deze stereotypes hoeven niet altijd zo te zijn, er zijn ook studenten die graag in de buitenwijken wonen omdat ze niet van de drukte en lawaai van de stad houden. Er zijn dus ook gezinnen die graag in de binnenstad willen wonen in een dynamische leefomgeving die ze in de buitenwijk niet kunnen vinden. De keuze waar een huishouden zich huisvest kent dus vele factoren, de meeste factoren zijn geen onbekende in verscheidende onderzoeken echter worden ze nog niet gekoppeld aan het gentrification proces. Over de woonvoorkeuren van gentrifiers is informatie bekend maar veelal niet gekoppeld aan dit specifieke onderwerp, wat in dit onderzoek tot nieuwe inzichten kan leiden over gentrifiers. Over non-gentrifiers is in mindere mate onderzoek gedaan, zij worden meestal beoordeeld als de 'displaced group' die veelal negatieve associaties heeft met het gentrification proces. Echter zijn er vele non-gentrifiers in de gentrification wijken gehuisvest. Zij hebben voordat het gentrification proces begon of tijdens een van de eerste fasen een keuze gemaakt om in deze specifieke wijk te gaan wonen. De factoren waarom de non-gentrifiers voor de gentrification wijk hebben gekozen kunnen de zelfde zijn als de keuzefactoren van de gentrifiers. Uit onderzoek is nog niet gebleken of deze keuzes verschillen tussen de beide doelgroepen en of de non-gentrifiers hun factoren door de jaren heen aanpassen waardoor ze in de wijk blijven wonen. Tallon en Bromley (2004) hebben onderzoek gedaan waarom mensen in het centrum van de stad komen wonen. Enkele factoren die hieruit komen zijn dat huishoudens graag dicht bij voorzieningen en faciliteiten wonen, het centrum een aantrekkelijke locatie is, de huizen van hoogwaardige kwaliteit zijn, het is vaak dichtbij de werkplek en school en de vele activiteiten die overdag maar ook 's nachts worden aangeboden. Zij concluderen ook dat er vele negatieve factoren zijn in het centrum van een stad zoals geluidsoverlast, criminaliteit, parkeerproblematiek en negatieve associaties met de plek. Voor een grote groep bewoners die graag in de binnenstad willen wonen of in reeds in de binnenstad wonen wegen de voordelen zwaarder dan de nadelen. Dit zal tevens gekoppeld zijn aan hun huishoudensituatie en de lifestyle, Tallon en Bromley (2004) meten alleen factoren, zij koppelen deze niet aan een specifiek huishouden of individu om achterliggende redenen te achterhalen. Enkele factoren die Tallon en Bromley (2004) hebben onderzocht komen terug in dit onderzoek en worden voorgelegd aan de gentrifiers en de non-gentrifiers. Tevens zijn factoren gebruikt uit het onderzoek van Moore (2009). Zij kunnen dan oordelen of ze door deze factoren worden aangetrokken tot de binnenstad/gentrification wijk. Hierdoor kan geconcludeerd worden welke woonvoorkeuren de gentrifiers en non-gentrifiers hebben en of deze verschillen van elkaar.

### *Doelgroepen*

Om inzicht te verkrijgen in de woonvoorkeuren van een gentrification wijk worden de gentrifiers en de non-gentrifiers onderzocht. Gentrifiers worden over het algemeen gekenmerkt doordat ze alleenstaand of samenwonend zijn, de nieuwe middenklasse vormen, welke wordt gekenmerkt door een hoge sociaal economische status en een 'urban lifestyle' (Lees 2008). Gentrifiers worden in de literatuur ook wel de 'yuppen' genoemd (Lees 2008). De doelgroepen gentrifiers en non-gentrifiers worden ingedeeld aan de hand van persoonskenmerken van de respondenten. Onder andere wordt er gekeken hoelang ze in de wijk wonen, of ze een huur- of koopwoning hebben of dat ze eventueel bij de kunstenaars of studenten in de wijk behoren. Ook wordt er gekeken naar het jaar 2006, toen verdween de prostitutie uit de wijk waardoor het gentrification proces versnelde, bewoners die na dit jaar in de wijk zijn komen wonen worden gedefinieerd als gentrifiers.

In bestaand onderzoek zijn het voornamelijk de gentrifiers die worden onderzocht, de non-gentrifiers zijn een onderbelichte groep. Berkhof (2011) houdt in zijn onderzoek naar gentrification ook een jaartal aan om te oordelen of bewoners gentrifiers zijn of non-gentrifiers. Door meer inzicht te geven in de woonvoorkeuren van de non-gentrifiers wordt er getracht een 'gat' in de academische literatuur op te vullen. Tevens biedt het onderzoeken van deze doelgroep een toegevoegde waarde, de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers kunnen worden vergeleken en er kunnen conclusies worden getrokken of deze motieven en factoren behorende bij de woonvoorkeuren van elkaar verschillen of hetzelfde zijn. Mochten de gentrifiers daadwerkelijk afwijkende woonvoorkeuren hebben dan de non-gentrifiers kunnen private en publieke partijen hierop inspelen, dit geldt tevens voor de eventuele afwijkende woonvoorkeuren van non-gentrifiers.

#### *Lifestyle gentrifiers*

Yuppies worden vaak gezien als een onderdeel van de gentrifiers die een nieuwe stedelijk consumptiepatroon brengen naar de binnenstedelijke wijken. Door de komst van deze groepen verandert de sociale diversiteit van een wijk, de lagere klasse van non-gentrifiers worden gemixt met de hogere klasse van gentrifiers. De gentrifiers representeren ook een culturele beweging die zich 'afzet' tegen en de 19<sup>e</sup> eeuwse scheiding van werken en het privé leven in de buitenwijken (Jayne 2006). De gentrifiers zijn op zoek naar een lifestyle met grote woningen en vastgoedprijzen die alleen betaalbaar zijn voor de middenklasse. Deze moderne vorm van wonen wordt gepromoot in de media en lifestyle tijdschriften, steeds meer mensen willen hierdoor bij de gentrifiers horen. Hierin wordt de lifestyle van de gentrifiers wel geromantiseerd, de historische waarden en de monumentale status van de panden worden alleen positief beschreven en het wonen in oude fabriekspanden en arbeiderswoningen wordt beoordeeld als fashionable (Jayne 2006). Zukin (1982) oordeelt over het imago van gentrification *'The public image of gentrification was of an artistic or bohemian lifestyle'*.

Consumptiepatronen in de wijk veranderden met de komst van de gentrifiers, de kunstenaars, werklozen en de eigenaren van restaurants, cafés en galerieën profiteerden hiervan. De aanwezigheid van media, muziek en kunst leidt tot een netwerk van culturele voorzieningen, dit symboliseert vaak de meest succesvolle wijken in de stedelijke hiërarchie (Jayne 2006).

### **1.4 Doelstelling**

In dit onderzoek naar gentrification gaat het om het oplossen van een kennisprobleem, er is een tekort aan empirisch onderzoek naar de woonvoorkeuren van de doelgroepen gentrifiers en non-gentrifiers in Nederland. Er is echter veel wetenschappelijk informatie over woonvoorkeuren te vinden maar die zijn vaak gericht op jongeren, ouderen of voor bijvoorbeeld 'stadse mensen' (Tallon en Bromley 2004). Woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers zijn nog niet zodanig onderzocht dat er theorieën zijn waardoor zij worden aangetrokken tot de binnenstedelijke gentrification wijken. Woonvoorkeuren worden in dit onderzoek verdeeld in sociale, economische, fysieke en commerciële motieven om ze een breed beeld te krijgen door welk motief of motieven gentrifiers en non-gentrifiers naar de gentrification wijken worden aangetrokken. Om specifieker te kunnen onderzoeken zijn de motieven onderverdeeld in factoren die tijdens de interviews getoetst kunnen worden. Door het uitvoeren van dit onderzoek wordt er beoogd meer kennis en inzicht te verkrijgen om het kennisprobleem op te lossen. Hierbij is er sprake van een fundamenteel wetenschappelijk onderzoek (Boeije e.a. 2009). Doordat er minimale kennis reeds aanwezig is wordt er door middel van explorerend onderzoek naar antwoorden gezocht. Tallon en Bromley (2004) hebben onderzoek gedaan naar factoren die mensen aantrekken om in de binnenstad te gaan wonen, echter gaan zij niet specifiek in op gentrification wijken. Door onderzoek te doen naar gentrifiers en non-gentrifiers kan er vergeleken worden of deze twee doelgroepen andere woonvoorkeuren hebben. De non-gentrifiers hebben in het verleden gekozen voor het wonen in een gentrification wijk, zijn dezelfde factoren nog steeds belangrijk die bij hun vroegere keuze voor de wijk ook speelden? De doelstelling behorende bij dit onderzoek behorende bij het thema gentrification is:

*Meer inzicht verkrijgen in de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers in Nederlandse gentrification wijken in non-globale steden.*

Dit onderzoek loopt samen met een onderzoek naar de percepties van gentrifiers en non-gentrifiers in Nederlandse non-globale gentrification wijken. Doordat er weinig bekend is over gentrification processen in non-globale steden en hoe bewoners daar tegen deze veranderingen aan kijken. De Britse 'Urban Task Force' (2010) stelt:

*"However while we know a great deal about what people like and dislike about their housing and neighbourhoods we know very little about how these views are formed and shaped, whether they are amenable to being changed and if so how this might be achieved"* (2010).

Het doel van dit onderzoek is dan ook om inzicht te krijgen wat de visie van de bewoners zijn en daardoor het gentrification proces beter te gebruiken. Dit onderzoek vult tevens een 'gat' op in de academische gentrification literatuur. Hiervoor wordt dezelfde case study gebruikt en zal er een gezamenlijke conclusie worden opgesteld. Het onderzoek naar de percepties van gentrifiers zal ingaan op sociale, economische en fysieke veranderingen in de wijk. De doelgroepen gentrifiers en non-gentrifiers worden in hoofdstuk vier verder gedefinieerd.

## 1.5 Onderzoeksvragen

De centrale vraag is de overkoepelende vraag die beantwoord wordt in dit onderzoek. Deze centrale vraag is gekoppeld aan de doelstelling en wordt specifieker gemaakt door het opstellen van deelvragen. Door het beantwoorden van de deelvragen zal dit leiden tot beantwoording van de gehele vraagstelling. De centrale vraag kent een beschrijvende vraagstelling welke bij explorierend onderzoek past. De centrale vraag behorende bij dit onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers is als volgt:

*Wat zijn de belangrijkste woonvoorkeuren waardoor gentrifiers en non-gentrifiers worden aangetrokken tot een wijk waarin sprake is van gentrification?*

Om de centrale vraag te beantwoorden zijn de woonvoorkeuren opgedeeld in sociale, economische en fysieke motieven. Aan deze motieven kunnen specifieke factoren worden gekoppeld die getoetst kunnen worden in het onderzoek. Tevens is er een vraag opgesteld over de promotie van de wijk door private en publieke partijen, hierbij wordt onderzocht of bewoners zich huisvesten in een wijk doordat er veel reclame/promotie voor wordt gemaakt. Deze vraag is niet binnen de sociale, economische en fysieke motieven geplaatst om te kunnen oordelen of commerciële activiteiten van invloed zijn op het gentrification proces. Gentrifiers maken dan de keuze in een gentrification wijk te gaan wonen doordat het binnen hun lifestyle past en groepsgedrag vertonen; iedereen wil in een dergelijke populaire gentrification wijk wonen en volgende de 'massa'. Specifieke woonvoorkeuren zijn voor deze groep minder van belang. De woonvoorkeuren van de non-gentrifiers wordt aan dezelfde motieven getoetst als die voor de gentrifiers zijn opgesteld. Zo kan er goed vergeleken worden en conclusies worden getrokken van deze motieven verschillen. De geïnterviewde personen worden ingedeeld in een groep gentrifiers of non-gentrifiers door te kijken naar enkele persoonskenmerken, zoals het hebben van een koop- of huurwoning en hoelang een huishouden al in de wijk woont. Tevens wordt de overgang van rosse buurt naar een 'yuppenwijk' als belangrijk omslagpunt gezien voor het gentrification proces in de wijk. De motieven worden in het onderzoek onderverdeeld in factoren die gebruikt worden in de interviews. Door gebruik te maken van factoren kan er specifieker op onderwerpen in worden gegaan. In het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers zijn de onderstaande deelvragen opgesteld om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden:

**1** Wat zijn de belangrijkste factoren waarom gentrifiers en non-gentrifiers voor een wijk waar in de huidige situatie sprake is van gentrification hebben gekozen?

- 1.1** Welke sociale motieven zijn een belangrijke factor bij de keuze van gentrifiers en non-gentrifiers om zicht te huisvesten in de huidige gentrification wijk?
- 1.2** Welke economische motieven zijn een belangrijke factor bij de keuze van gentrifiers en non-gentrifiers om zicht te huisvesten in de huidige gentrification wijk?
- 1.3** Welke fysieke motieven zijn een belangrijke factor bij de keuze van gentrifiers en non-gentrifiers om zicht te huisvesten in de huidige gentrification wijk?
- 1.4** Kozen gentrifiers en non-gentrifiers voor de huidige gentrification wijk door de promotie van private en/of publieke partijen?

Wanneer het gentrification proces voorkomt in een wijk zal deze in een bepaalde tijdsperiode fysiek en sociaal veranderen. Enkele non-gentrifiers wonen meer dan 25 jaar in de wijk, de motieven en factoren waardoor deze non-gentrifiers naar deze wijk zijn getrokken, bijvoorbeeld door lage vastgoedprijzen, gelden in de huidige situatie niet meer. De non-gentrifiers wonen echter nog wel in de wijk, waarschijnlijk doordat ze zich niet displaced voelen maar worden aangetrokken door nieuwe factoren. De sociale samenhang kan bijvoorbeeld ook een motief zijn waardoor non-gentrifiers naar de wijk zijn gekomen en nu in de wijk blijven wonen door de goede sociale contacten.

Maar welke factoren laten de non-gentrifiers in de wijk wonen en zijn dit sociale, fysieke en/of economische motieven? Om hierin inzicht te krijgen is de onderstaande deelvraag opgesteld:

**2** Verschillen de huidige motieven en factoren waardoor de non-gentrifiers in de wijk blijven wonen met de factoren en motieven waardoor ze voor de wijk hebben gekozen?

Door de twee deelvragen te beantwoorden wordt er inzicht verkregen in de motieven en factoren waardoor gentrifiers en non-gentrifiers tot een gentrification wijk worden aangetrokken. Tevens kunnen de uitkomsten met elkaar vergeleken worden om te oordelen of gentrifiers andere motieven hebben om in een gentrification wijk te gaan wonen dan de non-gentrifiers. Door huidige factoren en motieven van de non-gentrifiers te onderzoeken waardoor ze ondanks het gentrification proces in de wijk zijn blijven wonen, te vergelijken met de factoren en motieven die hun aantrok van toen ze in de wijk kwamen wonen, wordt er een beeld geschetst hoe deze aantrekkingspunten eventueel zijn veranderd of gelijk zijn gebleven. Het vergelijken van twee doelgroepen heeft als toegevoegde waarde dat er een vergelijking kan worden gemaakt en inzicht wordt verkregen welke factoren van gentrification als positief worden beschouwd door non-gentrifiers.

#### *Maatschappelijke relevantie*

Gentrification vindt in vele grote steden plaats op mondiaal niveau. Bij dit proces zijn daardoor vele 'oorspronkelijke' bewoners maar ook toekomstige bewoners betrokken (Lees 2008). De gentrifiers zijn in staat de wijk fysiek te veranderen door het vastgoed te verbeteren door investeringen en renovaties/verbouwingen. De toekomstige bewoners, oftewel de gentrifiers, veranderen de wijk ook in sociaal opzicht door hun komst. De sociale samenhang verandert en doordat mensen zich displaced voelen in de wijk kan er een sociale scheiding ontstaan tussen de gentrifiers en de non-gentrifiers (Freeman en Braconi 2002). De non-gentrifiers voelen zich niet meer 'thuis' in hun wijk. Tevens kan displacement tot gevolg hebben dat huishoudens moeten vertrekken uit de wijken, doordat bijvoorbeeld de huren te hoog worden. Dit onderwerp is een veel besproken item rondom het stedelijk beleid en in de politiek. Gentrification wordt als ruimtelijk instrument gebruikt om de wijk te verbeteren en de sociaaleconomische status van de bewoners te laten verhogen, door het aantrekken van hoger opgeleide bewoners. Het gentrification proces kan in grote mate effect op bewoners van een dergelijke wijk. De resultaten van dit onderzoek kennen niet alleen een wetenschappelijke relevantie maar kunnen tevens interessant zijn voor beleidsmakers en/of commerciële partijen. Door te weten wat de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers zijn kan hierop in het woon- of ruimtelijk beleid worden ingespeeld (Lees 2008).

#### *Wetenschappelijke relevantie*

Over het begrip gentrification is veel wetenschappelijke literatuur beschikbaar. Gentrification is een wetenschappelijk begrip geworden sinds Glass in 1964 het onderwerp heeft geïntroduceerd in haar onderzoek in Londen. Tevens past het begrip binnen meerdere academische disciplines waardoor het een breed wetenschappelijk begrip is geworden. Het meeste onderzoek naar gentrification wordt gedaan in de grote (wereld) steden, zoals Londen en New York, maar later ook Berlijn en Amsterdam (Lees 2008). Het Nederlandse onderzoek naar gentrification richt zich ook met name op de grote steden, er is hierdoor weinig literatuur te vinden over gentrification in kleinere steden, oftewel de non-globale steden in Nederland. Non-globale steden worden in dit onderzoek gedefinieerd als steden met minder dan 150.000 inwoners. Tevens is er weinig onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en de non-gentrifiers. Waarom wonen deze mensen in een gentrification wijk en welke factoren hebben hun keuze beïnvloed. Worden de gentrifiers aangetrokken door de fysieke uitstraling van de wijk of zijn het de sociale voorzieningen die de wijk populair maken? Door dit te onderzoeken wordt er meer inzicht gegeven over gentrification in non-globale steden en een 'gat' in de literatuur opgevuld door de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers te achterhalen.

### **1.6 Case study**

Om de onderzochte literatuur in het theoretisch kader in de praktijk te toetsen wordt er gebruik gemaakt van een case study. De case study behorende bij dit onderzoek wordt uitgevoerd in de wijk het Spijkerkwartier te Arnhem. Om te oordelen of in deze wijk ook sprake is van gentrification is het fasenplan van Smith (1996) aangehouden. Gentrification is een proces dat meerdere stadia kent, zo stelt Smith dat de wijk voor 1900 gebouwd moet zijn in nabijheid van de binnenstad met een hoge bebouwingsdichtheid. In de tweede fase migreren de hogere sociale klassen uit het ongezonde gebied in en rondom de binnenstad naar de buitenwijken waar groen, rust en ruimte voor het gezin te vinden is (Smith 1996). Het vastgoed in de binnenstad gaat hierdoor achteruit en is er sprake van verpaupering, de lagere sociale klassen huisvesten zich in het gebied. Hierdoor ontstaat er criminaliteit, voorzieningen verdwijnen en de leefbaarheid gaat achteruit

wat tot gevolg heeft dat de vastgoedprijzen worden verlaagd. Dit kan worden gezien als het startpunt van gentrification, private ontwikkelaars kopen de panden op waarna ze het vastgoed renoveren. Deze gerenoveerde panden worden door de ontwikkelaars weer op de woningmarkt gezet met een hoge vastgoedprijs. Hierdoor worden opnieuw de mensen met een hogere sociaaleconomische klasse aangetrokken, met name één- en tweeverdieners; 'yuppen' (Lees 2008). Door komst van deze groep wordt de renovatie trend doorgezet en is de wijk weer een aantrekkelijke plek om te wonen. In de laatste fase hebben de hoge huur- en vastgoedprijzen tot gevolg 'lagere' sociaaleconomische klassen zich gedwongen voelen om te verhuizen. Zij voelen zich niet meer thuis in de wijk ook op sociaal vlak, de aanwezige sociale cohesie van 'oorspronkelijke' bewoners is verdwenen (Smith 1996).

Het Spijkerkwartier te Arnhem voldoet aan het fasenplan zoals Smith dat heeft opgesteld. De wijk is in 1853 ontworpen en is gesitueerd ten Noordoosten van de binnenstad. Spijkerkwartier kan worden opgedeeld in drie verschillen de buurten; de Spijkerbuurt, de Boulevardwijk en de Hommelstraat en omgeving (Werkgroep Spijkerkwartier 2011). In de Hommelstraat vindt momenteel veel stadsvernieuwing plaats, met name om de aansluiting met de andere twee buurten, en de wijk Klarendal te verbeteren. Het Spijkerkwartier is een dynamische wijk met ongeveer 6000 bewoners in 2700 woningen in de koop- en huursector (Buurtmonitor Arnhem 2011). In de jaren '60 stond het Spijkerkwartier met name bekend om de prostitutie in de wijk, wat voor sociale en fysieke achteruitgang van de wijk leidde. De 'Brusselse' huizen en de herenhuizen werden te duur voor de 'oorspronkelijke' bewoners en deze woningen werden door private ontwikkelaars tot appartementen of 'kamers' verbouwd (Gemeente Arnhem 2011). Door het stoppen van de prostitutie activiteiten heeft de wijk een positiever imago gekregen en wordt er actief in de wijk geïnvesteerd om de leefbaarheid te verbeteren. Het Spijkerkwartier huisvest met name veel alleenstaande hoogopgeleiden (yuppen), de hoeveelheid gezinnen in de wijk is minimaal. Tevens wonen er een grote groep studenten en kunstenaars, deze veroorzaken een relatief laag huishoudensinkomen van de wijk. Spijkerkwartier is een wijk vol met potentie waardoor gentrifiers kunnen worden aangetrokken. Ook beschikt deze wijk over typische kenmerken die bij gentrification horen waardoor het een goede case study vormt (Werkgroep Spijkerkwartier 2011).



Afbeelding 1.1: Brusselse herenhuizen in het Spijkerkwartier

#### *Stereotype gedachte over Spijkerkwartier*

De wijk het Spijkerkwartier staat in de volksmond voorheen bekend als de grootste prostitutiewijk van Nederland, op de Wallen in Amsterdam na. De wijk werd gekenmerkt door het drugsoverlast, criminaliteit, huisjesmelkers en een plek waar je in het donker niet wilde komen. De gemeente Arnhem vond dit ook een doorn in het oog en besloot actie te ondernemen tegen de prostitutie in de wijk, een proces dat enkele jaren heeft geduurd door het protest van de exploitanten in de wijk zoals bijvoorbeeld Rudy Kousbroek, die de grootste exploitant in Arnhem was (Werkgroep Spijkerkwartier 2011). De krant het AD publiceert in 2005 een bericht over de moeizame onderhandelingen tussen de gemeente Arnhem en de exploitanten, welke via de Raad van State moeten worden uitgevochten. Op een andere (toen nog nader te bepalen) locatie op een Arnheems industrie terrein mogen de prostitutie activiteiten worden doorgezet maar deze alternatieve locatie was nog niet gereed. De voorzieningenrechter oordeelde dat het ontbreken van een alternatieve locatie geen reden is om de exploitanten niet mogen weg te sturen (AD 2005). Vanaf 4 januari 2006 zijn de prostitutie activiteiten na uitstel van acht jaar eindelijk gestopt en kan er gewerkt worden aan de leefbaarheid en het woonmilieu in de wijk (Trouw 2005). Blaak (2005) heeft zelf jaren voor exploitanten in het Spijkerkwartier gewerkt, oordeelt: "*Het was hier eigenlijk een hele normale wijk met winkeltjes en wasserettes en er zijn altijd mensen die de overlast opkloppen*". Echter herkende de gemeente Arnhem dit beeld van de wijk niet en was met name burgemeester Krikke tegen prostitutie in een woonwijk. Echter kan dit ook een persoonlijk belang zijn geweest gezien de burgemeester aan de Kastanjelaan in het Spijkerkwartier woont. De bekendste

exploitant Kousbroek verwachtte enkele jaren geleden dat er in het Spijkerkwartier een wildgroei zou komen van prostitutie op illegale plekken, dit is in de wijk gelukkig uitgebleven (NOS 2006). Nu de prostitutie meer dan vijf jaar verdwenen is uit de wijk is de leefbaarheid sterk verbeterd en is het gentrification proces in versnelling gebracht, de wijk is weer een populaire plek voor bewoners met hoge sociaal economische status. Door fysieke opwaardering van onder andere bewoners zelf en de woningcorporaties is de wijk niet in verval geraakt maar een prettige plek om te komen overdag en 's nachts. Het was in de jaren dat er nog prostitutie in de wijk was met name de media die het negatieve beeld van de wijk verergerde, vele bewoners wonen al jaren met plezier in de wijk en oordelen dat je in een stad altijd te maken krijgt met overlast. Positieve mediaberichten over de wijk zijn er dan ook in minimale mate te vinden, het stereotype beeld van de ' hoerenwijk' van Arnhem heeft nog steeds het overwicht (Werkgroep Spijkerkwartier 2011).

## 1.7 Onderzoeksstrategie

Om antwoord te krijgen op de vraag wat de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers zijn wordt kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Door gebruik te maken van kwalitatief onderzoek kan er diep worden ingegaan wat de achterliggende motivaties, subjectieve informatie en wat de woonvoorkeuren zijn. In dit onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers is kwalitatieve informatie bruikbaar dan kwantitatieve resultaten te gebruiken (Boeije e.a. 2009). Door middel van literatuuronderzoek wordt het theoretisch kader opgesteld welke resulteert in enkele factoren die getoetst worden aan de case study. Tevens wordt uit deze literatuur verwachtingen geschetst op de uitkomsten van het onderzoek.

Om de onderzoeksvragen die opgesteld zijn in dit onderzoek te beantwoorden wordt er gebruik gemaakt van interviews. Deze methode past binnen kwalitatief onderzoek en door te interviewen wordt er ook naar meningen van individuen gevraagd. Door het gebruik van semigestructureerde en gestructureerde interviews komen de kernpunten vast te liggen. Echter kan er tijdens het interview op interessante zaken dieper op in worden gegaan die een bijdrage leveren aan het onderzoek (Bryman 2008). De interviews worden voorbereid door het opstellen van een topiclist waarop de kernpunten staan vermeld (Boeije e.a. 2009). De interviews worden gehouden binnen de begrenzing van de wijk, hiervoor worden de CBS wijkgrenzen (2011) aangehouden. Tijdens het onderzoek worden de gentrifiers en de non-gentrifiers geïnterviewd, hierdoor kunnen twee groepen met elkaar worden vergeleken. Daarnaast worden er ook interviews gehouden met sleutelpersonen in het proces zoals personen binnen de gemeente Arnhem en de woningcorporaties Portaal en Volkshuisvesting Arnhem. Deze beschikken over aanvullende data over het Spijkerkwartier. Tijdens deze interviews worden er vragen gesteld over factoren die binnen de sociale, economische en fysieke motieven passen. Tevens wordt er gevraagd of huishoudens zich in de wijk hebben gevestigd door promotie/reclame door de lokale overheid of private partijen.

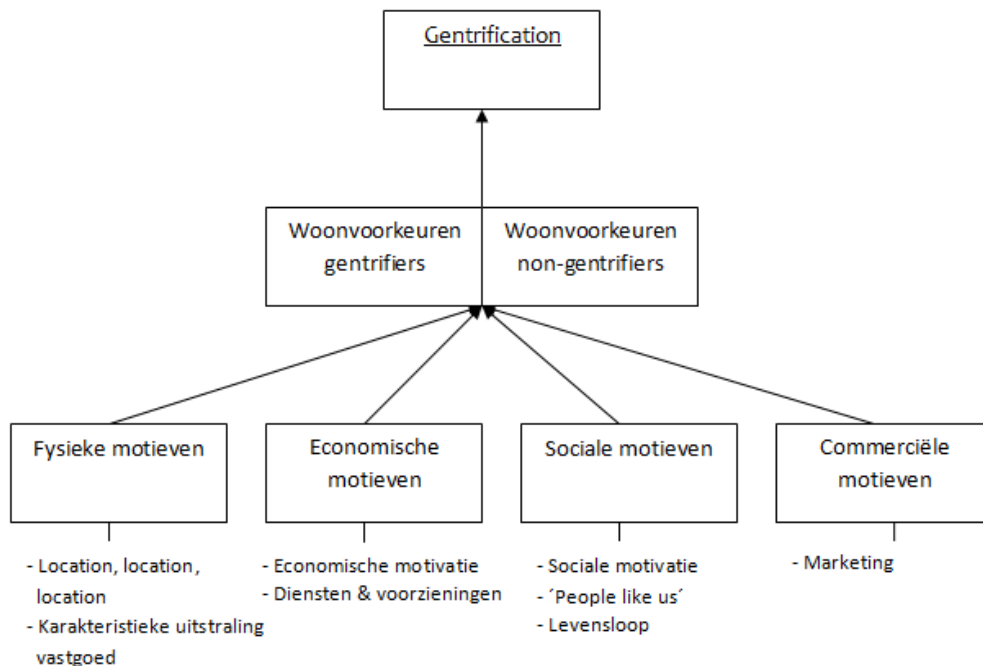


Afbeelding 1.2: Overblijfselen van de prostitutietijd in het Spijkerkwartier



## 1.8 Conceptueel model

In de onderstaande figuur is het conceptueel model weergegeven behorende bij dit onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers. In het model wordt er dan ook vanuit gegaan dat de woonvoorkeuren van invloed zijn op het gentrification proces. Doordat een bepaalde wijk factoren kent die de voorkeur hebben van (toekomstige) gentrifiers zal het gentrification proces worden uitgebreid. De woonvoorkeuren van de gentrifiers en non-gentrifiers worden gevormd door sociale, economische, fysieke en commerciële motieven. Deze motieven worden verder uitgewerkt in onderliggende factoren, deze staan onderin het conceptueel model weergegeven. Door deze motieven te koppelen aan de case study kan er worden geconcludeerd welke motieven of onderliggende factoren van invloed zijn op de keuze die gentrifiers en non-gentrifiers maken om in een gentrification wijk te gaan wonen.



Afbeelding 1.3: Conceptueel model

## 1.9 Overzicht hoofdstukken

**Hoofdstuk 2: Theoretisch kader (theorie)** – In dit theoretische hoofdstuk wordt het begrip gentrification behandeld door verschillende definities uit de literatuur met elkaar te vergelijken. Vervolgens worden de 'golven' van gentrification beschreven en de positieve en negatieve effecten van het gentrification proces. Hierna worden de woonvoorkeuren per factor beschreven en ingedeeld in de motieven fysiek, economisch, sociaal en commercieel. Als laatste komen de twee discourses in stedelijk onderzoek aan bod, dit zijn het stedelijk revanchisme en de emancipatoire city thesis.

**Hoofdstuk 3: Case study: Spijkerkwartier te Arnhem (theorie)** – In hoofdstuk drie wordt de case study behorende bij het onderzoek naar woonvoorkeuren van gentrifiers beschreven. De Arnhemse wijk Spijkerkwartier werd voorheen met name gekenmerkt door de vele prostitutie in de wijk. Rond 2006 is deze prostitutie, na veel discussie met de gemeente Arnhem, geheel verdwenen uit de wijk. De wijk wordt nu met name gekenmerkt door Yuppen, hoge vastgoedprijzen en een populaire wijk om in te wonen in de nabijheid van de binnenstad. In het Spijkerkwartier vindt gentrification plaats in een langzaam proces, de vaak voorkomende state-led gentrification is in deze wijk minder zichtbaar. De gentrification is door de vele processen vanzelf tot stand gekomen en leidt nu tot hoge vastgoedprijzen.

**Hoofdstuk 4: Methodologie (theorie)** – Hoofdstuk vier bestaat uit de methodologie van het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers. Als eerste wordt de keus voor kwalitatief onderzoek onderbouwd en de keuze voor de case study in Arnhem. De keuze voor de doelgroepen wordt onderbouwd en de wijze waarop de interviews zijn uitgevoerd wordt toegelicht. Hoofdstuk vier geeft verantwoording hoe het empirische gedeelte van het onderzoek is uitgevoerd.

**Hoofdstuk 5: Fysieke motieven (empirie)** – De fysieke motieven worden beschreven in hoofdstuk vijf, bestaande uit de factoren ‘locatie, locatie, locatie’ en ‘karakteristieke uitstraling vastgoed’. Ten eerste wordt er kort teruggeblikt op de theorie uit hoofdstuk twee en worden in de analyse citaten uit de interviews gehaald om uitspraken te onderbouwen. Per factor wordt er ook kort geconcludeerd wat geanalyseerd is en of het een woonvoorkeur van een gentrifier en/of non-gentrifier is.

**Hoofdstuk 6: Economische motieven (empirie)** – De economische motieven worden beschreven in hoofdstuk zes, bestaande uit de factoren ‘economische motivatie’ en ‘diensten en voorzieningen’. Hiervoor geldt ook dat er als eerst kort wordt teruggeblikt op de theorie uit hoofdstuk twee en worden in de analyse citaten uit de interviews gehaald om uitspraken te onderbouwen. Per factor wordt er ook kort geconcludeerd wat geanalyseerd is en of het een woonvoorkeur van een gentrifier en/of non-gentrifier is.

**Hoofdstuk 7: Sociale motieven (empirie)** – De sociale motieven worden beschreven in hoofdstuk 7, bestaande uit de factoren ‘sociale motivatie’, ‘people like us’ en ‘levensloop’. Hiervoor geldt ook dat er als eerst kort wordt teruggeblikt op de theorie uit hoofdstuk twee en worden in de analyse citaten uit de interviews gehaald om uitspraken te onderbouwen. Per factor wordt er ook kort geconcludeerd wat geanalyseerd is en of het een woonvoorkeur van een gentrifier en/of non-gentrifier is.

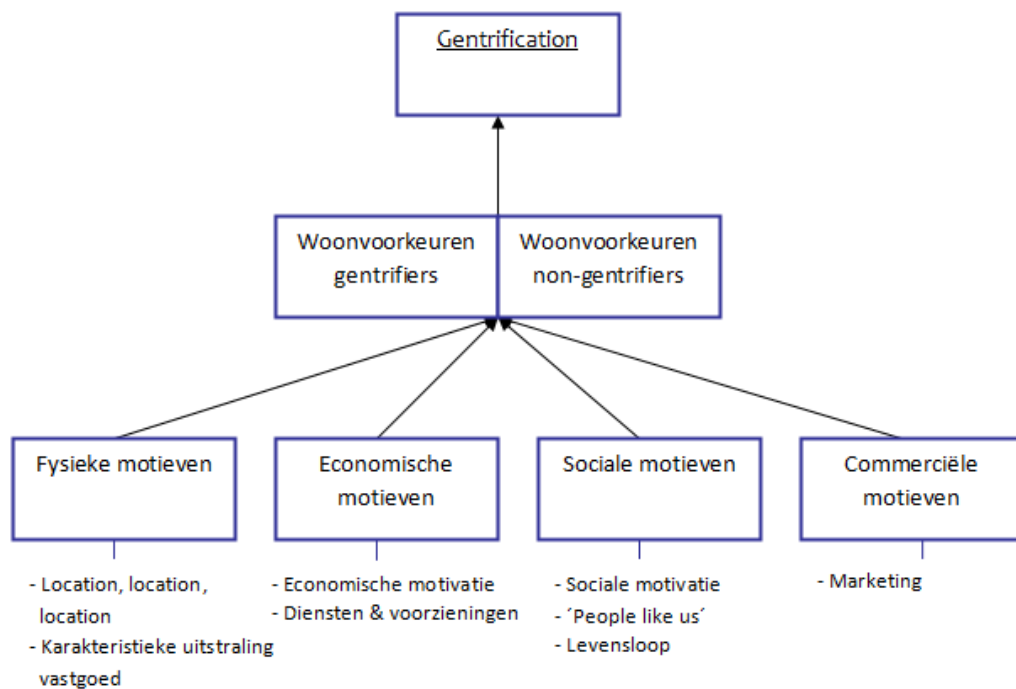
**Hoofdstuk 8: Commerciële motieven (empirie)** – Als laatste worden in hoofdstuk acht de commerciële motieven beschreven, deze bestaat uit de factor ‘marketing’. Ook hiervoor geldt dat er eerst kort wordt teruggeblikt op de theorie uit hoofdstuk twee en worden in de analyse citaten uit de interviews gehaald om uitspraken te onderbouwen. Per factor wordt er ook kort geconcludeerd wat geanalyseerd is en of het een woonvoorkeur van een gentrifier en/of non-gentrifier is.

**Hoofdstuk 9: Conclusie** – In de conclusie wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag die aan het begin van deze scriptie is opgesteld. Er wordt ook in gegaan op het algemene gentrification proces en de verschillen tussen gentrifiers en non-gentrifiers. De motieven en bijbehorende factoren worden apart behandeld in de conclusie om zo een overzichtelijk resultaat te krijgen.

**Hoofdstuk 10: Discussie** – In het laatste hoofdstuk de discussie worden enkele resultaten van het onderzoek uitgelicht. Er wordt gekeken waarom deze resultaten verkregen zijn, wat hiervan geleerd kan worden en wat zegt dit resultaat over het gentrification proces. Tevens worden er ook voorstellen tot vervolgonderzoek gedaan om een fenomeen verder uit te diepen en waardoor er een bijdrage kan worden geleverd aan het gentrification theorieën. De discussie vormt een verdieping op de conclusie van dit onderzoek.

## Theoretisch gedeelte

In de theorie wordt dieper ingegaan op het begrip gentrification en de positieve en negatieve effecten van dit fenomeen. De motieven en factoren die in dit onderzoek gebruikt worden in de theorie beschreven aan de hand van wetenschappelijke literatuur. In de case study wordt er een situatieschets gegeven van de Arnhemse wijk het Spijkerkwartier en wordt er tevens onderbouwd waarom deze wijk een gentrification wijk is. In de methodologie wordt uitleg gegeven hoe het empirisch gedeelte van het onderzoek is uitgevoerd en hoe de doelgroepen gentrifiers en non-gentrifiers worden gedefinieerd.



Conceptueel model

## 2. Theoretisch kader

In het theoretisch kader wordt getracht een theoretische basis op te stellen over het onderwerp gentrification en de woonvoorkeuren die in dit onderzoek worden onderzocht. Het theoretisch kader is opgesteld aan de hand van wetenschappelijk literatuuronderzoek. De paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3 gaan meer over algemene theorie over gentrification processen, deze basis is nodig om verdere uitwerkingen te verduidelijken. Deze algemene informatie over gentrification kan tevens inzicht geven met welke standpunten over gentrification in dit onderzoek wordt gewerkt. Vanaf paragraaf 2.4 wordt er dieper in het onderzoek naar de woonvoorkeuren in gegaan resulterend in paragraaf 2.5 waar de woonvoorkeuren per factor worden behandeld, deze paragraaf vormt de kern van dit hoofdstuk. Paragraaf 2.6 geeft de discourses in het stedelijk onderzoek weer.

### 2.1 Definities gentrification

De eerste definitie van gentrification wordt gegeven door Ruth Glass (1964) *"One by one, many of the working class neighborhoods 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 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"* (pp. xviii-xix). Neil Smith (1982) geeft enkele jaren later een definitie welke aansluit op die van Glass *"By gentrification I mean the process by which working class residential neighbourhoods are rehabilitated by middle class homebuyers, landlords and professional developers. I make the theoretical distinction between gentrification and redevelopment. Redevelopment involves not rehabilitation of old structures but the construction of new buildings on previously developed land"* (p. 139). Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw is gentrification ook in allerlei woordenboeken terug te vinden, zoals de *Oxford American Dictionary*, *American Heritage Dictionary* en de in 2000 verschenen *Dictionary of Human Geography*. Deze laatste geeft een definitie die geschreven is door Neil Smith en laat zien dat het begrip gebonden is aan verandering in de loop der tijd: *"Gentrification; 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. The term, coined by Ruth Glass in 1964, has mostly been used to describe the residential aspects of this process but this is changing, as gentrification itself evolves"* (Smith 2000). Ook Hamnett (1984) geeft een definitie over gentrification: *"Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon, gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied 'twilight areas' and the replacement or displacement of many of the original occupants"*. Hamnett (1984) geeft een hele ruime definitie van gentrification, hij stelt dat *"Gentrification is a process of middle class upgrading and occupation of previously run-down central city neighbourhoods which has been observed in many Western cities"*. Echter is gentrification inmiddels verder geglobaliseerd en vindt er ook gentrification buiten de Westerse steden plaats, zoals Kaapstad in Zuid-Afrika en Beiroet in Libanon.

Zoals Neil Smith weergeeft is gentrification een begrip dat aan maatschappelijke ontwikkelingen onderhevig is, waardoor de definitie steeds bijgesteld wordt. In de periode na de eerste definitie van Glass verscheen in 1964 is het proces, onder andere door veranderende economieën van steden, drastisch veranderd. Davidson en Lees (2005) stellen dan ook dat er niet kan worden vastgehouden aan de verouderde definitie van Glass. Davidson en Lees (2005) geven vier kernelementen van gentrification: *"(1) the reinvestment of capital; (2) the social upgrading of locale by incoming high-income groups; (3) landscape change and (4) direct or indirect displacement of low-income groups"* (p.1187). Sassen (1991) stelt dat eind jaren '70 van de vorige eeuw een breder concept van gentrification tot stand kwam. Begin jaren '80 zijn er nieuwe ideeën ontwikkeld en heeft gentrification een bredere definitie gekregen, het begrip wordt gekoppeld met processen van ruimtelijke, economische en sociale herstructurering. Gentrification was duidelijk aanwezig bij de herontwikkeling van waterfronten, het ontstaan van hotels en conferentieruimten in de binnenstad, ontwikkeling van grote hoeveelheden luxe kantoren en dure winkeldistricten (Sassen 1991). Anderson (1990) geeft in zijn definitie ook aan het niet alleen om de opwaardering van de woning gaat maar tevens opwaardering van een heel gebied: *"The Village can increasingly be described as a middle- to upper middle-class oasis. It is at present beset by the forces of gentrification, with developers, speculators, and more privileged classes gradually buying up properties inhabited by less well-off people of diverse backgrounds. Gambling on a steady rise in property values, many old and new residents hope the area will become 'hot', trendy, and expensive"*. Gentrification omvat volgens de huidige onderzoekers niet alleen de opwaardering van traditionele arbeiderswoningen maar ook nieuwbouwprojecten om hogere inkomensklassen aan te trekken (Doucet 2009). Gentrification wordt in veel onderzoeken gezien als *"an upward class transformation and the creation of affluent space"* (Doucet

2009, p.300). In de huidige situatie past nieuwbouw, supergentrification en gentrification in het buitengebied ook binnen de gentrification definitie (Lees et al. 2008). Naar deze vormen van gentrification wordt in dit onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers niet meegenomen. Tevens passen deze vormen niet direct in de Nederlandse context.

De overheid in de Verenigde Staten en in Groot-Brittannië weigerden in het begin stadium het woord gentrification te gebruiken. Neil Smith (1982) betoogd dat er vele andere termen werden gebruikt om het proces van gentrification te benoemen. In New York werd in de jaren '70 de term 'homesteading' gebruikt. Een term die voortkwam uit het Urban Homesteading programma waardoor het mogelijk was eengezinswoningen te verkopen aan de stad. De lokale overheid verkocht deze woningen voor een lage prijs met als eis dat de toekomstige bewoners het huis fysiek verbeteren en er minimaal drie jaar wonen (Lees et al. 2008).

Hamnett (1991) stelt dat gentrification een fysiek, economisch, sociaal en cultureel fenomeen vormt. Gentrification bevat in ieder geval een trek van middenklasse bewoners met een hoge sociaaleconomische status die naar de vroegere arbeiderswijken trekken, waardoor er displacement ontstaat bij de oorspronkelijke bewoners, zij voelen zich niet meer thuis in de wijk. Ook is er pas sprake van gentrification als er fysieke renovatie aan de woningvoorraad is gepleegd en deze voldoet aan de wensen van de nieuwe gentrifiers. Deze opwaardering van het vastgoed in de wijk heeft tot gevolg dat de prijzen stijgen. Deze stijging van de vastgoedprijzen heeft tot gevolg dat de bevolkingssamenstelling verandert naar hogere sociaaleconomische klasse dan de arbeidersklasse die er woonde (Hamnett 1991).

Smith (1996) moest als onderzoeker naar gentrification vaak uitleggen wat er met dit begrip bedoeld wordt. Hij stelt dat gentrification een proces is waarbij *"The poor and the working-class neighbourhood in the inner city which are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters... The poorest working-class neighbourhoods are getting a remake; capital and the gentry are coming home, and for some in their wake it is not an entirely pretty sight. Often as not that ended the conversation, but it also occasionally led to exclamations that gentrification sounded like a great idea: had I come up with it?"* (Smith 1996).

## 2.2 Golven van gentrification

Gentrification is een begrip dat door de jaren heen gemuteerd is, de traditionele, klassieke gentrification waarover Ruth Glass sprak in 1964 bestaat in deze vorm niet meer. De definitie van gentrification is breder en meer open geworden. Het begrip gentrification kent ook andere betekenissen gekoppeld aan enkele tijdsperiodes, vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw tot nu, deze worden de golven van gentrification genoemd. De allereerste stadia van gentrification waren al ontworpen voordat onderzoekers wetenschappelijk bewijs hadden voor de gevolgen hiervan. In de huidige situatie is er veel meer kennis over het proces van gentrification en de huidige modellen zijn ook beter toepasbaar dan deze uit het eerste stadium. Hackworth en Smith (2001) volgen het idee van Lees (2000) en beamen dat de huidige gentrification verschilt van gentrificatie in de jaren '80 en '90. Hun model verdeelt het gentrification proces in drie golven van gentrification die gescheiden worden door twee periodes van transitie. Discussie is gaande of het huidige model gedateerd is en er een vierde golf van gentrification moet worden toegevoegd. De vierde golf van gentrification komt sinds 2001 naar voren in de Verenigde Staten (Lees et al. 2008). Door de jaren heen zijn de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers ook veranderd, vaak kan dit gekoppeld worden aan de golf die op dat moment van toepassing is. In het beginstadium van het gentrification proces zijn met name de non-gentrifiers in beeld, zij vormden toen nog de meerderheid in de wijk. In latere stadia zijn het de gentrifiers die een steeds grotere rol spelen in het proces, tevens worden hun woonvoorkeuren steeds specifiek en worden er meer eisen aan een wijk gesteld (Lees 2008).

### 2.2.1 Eerste golf

De eerste golf van gentrificatie begint in de jaren '50 van de vorige eeuw en duurt tot 1973, het jaar waarin sprake was van economische recessie en een wereldwijde oliecrisis. Binnensteden in het Noord-Oosten van de Verenigde Staten, West-Europa en Australië kampten met een slechte fysieke uitstraling van wijken doordat er jaren niet in de wijk en het vastgoed was geïnvesteerd. Tevens hadden de bewoners sociale problemen en was er sprake van disorder in de wijk. Problemen zoals criminaliteit, onveiligheid, drugs en alcohol overlast etc. De eerste pionier gentrifiers investeerden weer in deze verpauperde binnensteden, veelal als gevolg van green-lining activiteiten (Lees et al. 2008). Green-lining aanhangers hebben als missie om op te komen voor minderheden in de samenleving, die in de periode van deze eerste golf voornamelijk in de binnensteden

woonden. Deze eerste vormen van gentrificatie werden grotendeels gefundeerd door de publieke sector, gentrification was in die tijd een te riskante investering voor private partijen gezien de effecten van dit nieuwe fenomeen nog niet bekend waren. Gotham (2005) stelt dat in de Verenigde Staten de eerste golf van gentrificatie een uitkomst was van de 'housing acts' van 1949 en 1954 welke lokale overheden financieringen beschikbaar stelde voor de herstructurering van 'slechte' wijken. In Groot-Brittannië was er een vergelijkbare financiering door middel van de 'Home Improvement Grants'. Door deze plannen konden fysieke verbeteringen in de binnensteden worden uitgevoerd. Voor het sociale aspect en vormen van displacement was in deze periode geen aandacht voor (Lees et al. 2008). Door de economische neergang tussen 1973 en 1977 werd er aangemoedigd kapitaal te investeren in productieve sectoren, in plaats van onproductieve. In productieve sectoren wordt direct meerwaarde aan het product toegevoegd. Hierdoor was er aandacht voor extra investeringen van binnenstedelijke vastgoed (Harvey 1985). Een Marxistische ideologie is terug te vinden in deze eerste golf van gentrification (Lees et al. 2008). De pionier gentrifiers kwamen naar deze wijken omdat ze een woonvoorkeur hadden om de lagere sociale klassen van de samenleving te helpen. Door middel van overheidsfinanciering werden de wijken fysiek verbeterd, voor sociale en economische motieven was nog geen aandacht. Echter kwamen de pioniers naar de wijk om de sociale cohesie te verbeteren en waren de publieke en private partijen met name op zoek naar economische voordelen.

### 2.2.2 Tweede golf

De tweede golf van gentrification vond plaats in de postrecessie tussen de jaren '70 en '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw en wordt gekenmerkt door expansie van gentrification gebieden en weerstand tegen gentrification. Dit resulteerde in een agressieve vorm van handelen door private partijen die voornamelijk interesses hadden op economisch vlak en het creëren van kapitaalaccumulatie (Lees et al. 2008). De aandacht van de ontwikkelaars was met name op het fysieke deel van de wijk gericht en niet op de sociale status van de 'oorspronkelijke' bewoners, hierdoor ontstond displacement (Hackworth en Smit 2001). Hackworth en Smith (2001) stellen dat deze tweede golf van gentrification gekarakteriseerd wordt door integratie van economische en culturele processen op nationaal en globaal schaalniveau. Het begrip wordt hierdoor in een breder perspectief geplaatst. In deze golf zijn de gentrifiers meer corporatief wat voor een verhoogde cohesie en stabiliteit in de wijk zorgt. Lees et al. (2008) stellen dat gentrifiers in de tweede golf een transitie zijn tussen de eerste en de derde golf. Ze hebben een hogere sociaal economische status dan de eerste pionier gentrifiers, en staan grotendeels bovenaan in hun arbeidscarrière, het gaat hier bijvoorbeeld om werkgevers, managers, industriëlen en handelaren werkzaam bij grote bedrijven. Sassen (1991) schrijft over Londen dat er een groeiende concentratie zichtbaar is van voornamelijk jonge professionals met een hoog inkomen die werken in de binnenstad van Londen; de 'nieuwe' gentrifiers. Dit is een significante verandering in bewonerssamenstelling dan enkele jaren geleden van de Londense binnenstad. In de tweede golf van gentrification komen ook de homoseksuelen naar de gentrification wijken toe trekken, ook ontstaan er gay faciliteiten zoals nachtclubs en gaybars. Hierdoor worden meer homoseksuelen naar de wijk getrokken die met name de tolerantie en de stadse lifestyle opzoeken (Glbq 2004). Voor de woonvoorkeuren kan voor de gentrifiers geconcludeerd worden dat ze in de tweede golf van gentrification met name op zoek zijn naar een plek waar ze hun lifestyle kunnen uitdragen. Ze wonen met vele andere bewoners met een hoge sociaal economische status in een wijk en hebben met name sociale woonvoorkeuren om in een binnenstedelijk gentrification wijk te wonen. Veel panden moeten nog worden opgeknapt waardoor de fysieke uitstraling niet direct een woonvoorkeur is. De non-gentrifiers trekken in deze tweede golf het liefst weg uit de wijk, zij voelen zich displaced en gaan op zoek naar wijken waar ze hun sociale contacten kunnen voortzetten zonder op te kijken tegen de gentrifiers.

Gotham (2005) stelt dat er twee functies zijn die de tweede golf van gentrification kenmerken. Ten eerste is dat de integratie van culturele strategieën in economische herontwikkeling, door bijvoorbeeld te investeren in musea en kunstgaleries. Een voorbeeld van een dergelijk 'flagship' project is het Guggenheim museum, wat als een van de belangrijkste ingrediënten is voor succesvolle herontwikkelingsprojecten. Deze stedelijke herontwikkeling bestaat uit zes elementen: (1) het hebben van een postindustriële visie voor de stad, (2) veranderen van het imago van de stad, (3) transformatie van de fysieke leefomgeving en de focus leggen op renaissance symbolen zoals concertgebouwen, (4) expliciete focus op de binnenstad en vervallen gebieden daarbinnen, (5) het belang van *urban leisure economics* zoals het 'Guggenheim effect' en (6) een nieuw overheidssysteem dat gebaseerd is op publiek-private samenwerking (Vicario en Martinez Monje 2005). Het tweede effect is dat er een toegenomen connectie tussen gentrification en wereldwijde systemen van de financiële wereld. De tweede golf kan gekenmerkt worden door publiek-private samenwerkingen, de toenemende rol van private ontwikkelaars en de laissez-faire subsidies. Globalisatie speelde ook een rol bij het creëren van 'new urban politics'. Harvey (1989) beschrijft deze verandering als het verschuiven van 'urban

managerialism' naar 'urban entrepreneurialism'. Er ontstond hierdoor wel een groeiende weerstand tegen gentrification, het beleid voor de groei van de stad mag niet het beleid van welstand en sociale ondersteuning voor de armere in de samenleving overschaduwen (Lees et al. 2008).

### 2.2.3 Derde golf

De derde golf van gentrification wordt gekarakteriseerd door overheidsparticipatie in samenwerking met de private partijen om samen het gentrification proces te faciliteren; een publiek-private samenwerking is tot stand gekomen. Een hele verandering ten aanzien van de tweede golf van gentrification waarin de overheid zich in een passieve rol met het gentrification proces bemoeide (Shaw 2005). Deze derde golf wordt ook wel 'postrecessie gentrification' genoemd die in het begin van de jaren '90 van de vorige eeuw is begonnen. Hackworth en Smith (2001) suggereren dat de evolutie en expansie van gentrification in een gegeneraliseerde strategie van kapitaalaccumulatie, zoals in de tweede golf, is uitgebreid en geïntensiveerd in deze derde golf. De zuivere economische condities en processen maken het voor private partijen aantrekkelijker om te investeren in wijken met een fysiek slechte staat (Hackworth en Smith 2001). In deze fase wordt de economische woonvoorkeur zichtbaar, mensen gaan investeren in het vastgoed in gentrification wijken en komen voor deze reden in de wijk wonen.

Volgens Hackworth (2002) zijn er vier veranderingen in het gentrification proces kenmerkend voor de derde golf. Ten eerste zijn de private ontwikkelaars degene die de leiding hebben genomen in het gentrification proces, de pionier status is voorbij. Ten tweede zijn *federal* en lokale overheden meer transparant en assertief in het faciliteren van gentrification. Als derde verandering speelt dat de anti-gentrification bewegingen zijn gemarginaliseerd. Dit komt tevens door de toenemende invloed van de overheid waardoor private partijen niet onbegrensd te werken kunnen gaan. Als laatste verandering kan geconcludeerd worden dat gentrification ook plaatsvindt in 'afgelegen' of 'geïsoleerde' wijken. Hackworth (2001) stelt dat gentrification in de derde golf meer coöperatief, meer door de overheid gefaciliteerd en krijgt minder weerstand dan voorheen. Tevens zijn er al vele mensen displaced, in de maatschappij wordt gentrification meer en meer geaccepteerd. De sociale motieven worden steeds belangrijker als woonvoorkeur, de wijk ziet er fysiek al goed uit en investeren in panden wordt met name door projectontwikkelaars gedaan. De overheid had in de eerste en tweede golf van gentrification ook wel bemoeienis met de ontwikkelingen, maar naar enkele jaren van *laissez-faire* gentrification heeft de overheid een actievere rol ingenomen. Dit is met name te verklaren door de devolutie die afgelopen jaren plaatsvond en de vermindering van financiële middelen (Powell en Spencer 2003). Deze derde golf heeft meerdere uitwerkingen gehad op wijken, in de wereldsteden heeft deze golf de vorm van super gentrification aangenomen. In andere wijken is er een verzadigingsniveau opgetreden door beter geïntensiveerde en gestabiliseerde processen. Tevens is er sprake van nieuwbouw gentrification en gentrification in het buitengebied (Lees et al. 2008). Voor de derde golf van gentrification kan er geconcludeerd worden dat een combinatie van sociale, fysieke en economische woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers worden aangetrokken door de wijk. In de eerste en tweede golf is deze combinatie nog niet zo duidelijk en zijn de non-gentrifiers vaak nog een onderbelichte groep bewoners van de wijk.

### 2.2.4 Vierde golf

Het schema met de drie golven van gentrification ontwikkeld door Hackworth en Smith is in 2001 gepubliceerd. Huidige gentrification onderzoekers voeren nu discussie of de vierde golf van gentrification inmiddels niet is begonnen, gezien de derde golf in de '90 van de vorige eeuw al van start is gegaan. Er zijn enkele ontwikkelingen waarneembaar in de Verenigde Staten die duiden op een vierde golf van gentrification (Lees et al. 2008). In deze vierde golf is er sprake van een combinatie tussen intensieve financiering van woningen en de consolidatie van politieke bewegingen die gentrification stimuleren en polarisatie van het ruimtelijk beleid. Dit stimuleerde Amerikaanse huishoudens geld te lenen voor dure hypotheek om in gentrification wijken van de stad te wonen, een effect dat voornamelijk zichtbaar was in New York. Geldverstrekkers zagen minder risico's van gentrification dan in de vorige golven, particulieren melden zich dan ook massaal aan om geld te lenen. Het is in deze vierde golf voor iedereen in de Amerikaanse samenleving mogelijk geld te lenen, vaak op een riskante manier, om uiteindelijk in een 'gewilde' gentrification wijk te kunnen wonen. In deze wijken ontstaat hierdoor een mix van etnische minderheden tot aan 'rijke' gentrifiers. Deze vierde golf past ook binnen het gedachtegoed van de (toendertijd) president Bush, hij streefde naar een 'ownership society' (Lees et al. 2008). De kenmerken van deze golf zijn echter 'Amerikaans' te noemen en nauwelijks zichtbaar in andere landen. In Groot-Brittannië zou de vierde golf gezien kunnen worden als uitbreiding en consolidatie van het ruimtelijk beleid (Davidson en Lees 2005). De opkomst van de vierde golf heeft in 2009 het gevolg gehad dat er een

wereldwijde economische crisis ontstond, vele Amerikaanse gezinnen konden de hypotheek niet meer betalen en werden daardoor weer 'displaced' uit hun gentrification wijk. De economische woonvoorkeur is in de vierde golf grotendeels verdwenen, gentrifiers kunnen hun woning niet meer betalen. De huishoudens die nu naar de gentrification wijken komen hebben als woonvoorkeur de sociale mix in de wijk. De situatie in Amerika laat ook zien dat in slechtere economische tijden gentrification wijken weer leegstromen, het is een conjunctuurgevoelig proces waarin de woonvoorkeuren van bewoners veranderen.

### 2.2.5 Koppeling onderzoek en de golven van gentrification

De verschillende golven van gentrification laten zien dat gentrification gevoelig is voor de context waarin het zich afspeelt en hierdoor ook de woonvoorkeuren veranderen. De derde en vierde golf die in de huidige periode aanwezig zijn, zijn met name herkenbaar door de state-led gentrification. De overheid werkt samen met private partijen aan de opwaardering van een wijk en maakt hier ook promotie voor. De nieuwe middenklasse wordt naar de wijk getrokken door een trend die door de overheid in beweging is gebracht. In de casestudy die in dit onderzoek naar woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers wordt gebruikt is er echter sprake van een gentrification die in gang is gezet door veranderingen in de wijk, maar niet zodanig wordt gepromoot door publieke en private partijen. De gemeente Arnhem heeft meegeholpen aan het gentrification proces door de prostitutie in de wijk te stoppen, maar de kunstenaars en bewonersinitiatieven zijn 'vanzelf' op gang gekomen. Dit heeft nu tot gevolg dat Spijkerkwartier een populaire wijk is geworden met hoge vastgoedprijzen en vele buurtinitiatieven. Hackworth en Smith (2001) stellen dat bepaalde tijdsperiodes hun eigen vorm van gentrification kennen, echter zijn er wijken die 'zelf' het gentrification proces in gang zetten. Er is hierbij geen sprake van een specifieke golf die wordt aangehouden maar een overkoepeling van alle vier de golven die door Hackworth en Smith (2001) ontwikkeld zijn, deze wordt ook wel de klassieke of traditionele manier van gentrification genoemd. Voor alle vier de golven kan geconcludeerd worden dat de woonvoorkeuren verschillen, de derde golf laat met name een mix van sociale, fysieke en economische factoren zien terwijl de economische kant in de vierde golf weer is verdwenen. Momenteel is in de Nederlandse situatie de derde golf van gentrification van toepassing, daardoor wordt in het onderzoek ook gekeken naar de woonvoorkeuren binnen de sociale, economische en fysieke motieven.

### 2.3 Positieve en negatieve effecten van gentrification

Het gentrification proces heeft negatieve en positieve gevolgen voor een wijk. Deze gevolgen zijn verschillend per gentrification golf. Zo wilden de pionier gentrifiers in de eerste golf een sociale mix creëren in de wijk, terwijl de gentrifiers uit de tweede en derde golf welke een individualistische houding hebben (Lees et al. 2008). Byrne (2003) stelt dat *"Gentrification increases the number of affluent and well-educated residents what is plainly good for cities. On balance, by increasing the number of residents who can pay taxes, purchase local goods and services, and support the city in state and federal political processes"*. Byrne (2003) laat in dit citaat zien dat er veel effecten zijn die in alle drie de golven waarneembaar zijn. Atkinson (2002) heeft onderzoek gedaan naar de gevolgen van gentrification, empirische literatuur over dit proces werd uitgezocht en gesorteerd naar positieve effecten of negatieve effecten die werden beschreven in de literatuur. De uitkomst van dit onderzoek was dat de meeste onderzoeken de negatieve effecten van gentrification laten zien. Atkinson (2002) stelt de volgende meest voorkomende negatieve effecten: displacement, conflicten tussen de bewoners, verdwijnen van betaalbare woningen en dakloosheid. De meest voorkomende positieve effecten die Atkinson (2002) waarneemt zijn: verbetering van de fysieke wijkstructuur, opwaardering van de voorzieningen in de wijk en deconcentratie van lagere sociaaleconomische klassen.

#### *Positief*

Enkele positieve effecten van gentrification die Atkinson en Bridge (2005) noemen zijn: (1) stabilisatie van achterstandsgebieden, (2) toegenomen vastgoed- en grondprijzen, (3) aanmoediging en toegenomen kansen voor verdere ontwikkeling, (4) verminderen van 'supurban sprawl' en (5) rehabiliteren van vastgoed met en zonder overheidssubsidies. Byrne (2003) stelt dat gentrification een economische verbetering kan betekenen voor de lagere inkomens; de non-gentrifiers. De 'rijkere' gentrifiers hebben vraag naar nieuwe voorzieningen waar de non-gentrifiers een arbeidscarrière kunnen maken, bijvoorbeeld in winkels en restaurants. Tevens stelt Byrne (2003) dat gentrification voor een stedelijk klimaat zorgt waarin de 'arme' oorspronkelijke bewoners met de 'rijke' nieuwe bewoners op een respectabele manier met elkaar moeten omgaan. De 'arme' bewoners worden hierdoor uit hun isolement gehaald, criminaliteit verminderd en de kansen op betere educatie stijgen. De overheid kan hierbij helpen door beleid op te stellen waardoor displacement verminderd wordt, door bijvoorbeeld huur controle, geen onverwachte stijgen van belasting over vastgoed en het behouden van



betaalbare woningen voor sociaaleconomisch lagere klassen (Lees et al. 2008). In enkele steden in Groot-Brittannië wordt er in het woonbeleid met name gesproken over de positieve effecten van gentrification, hiermee wil de overheid laten zien dat er ook voordelen zijn en er bij gentrification niet alleen sprake is van displacement en negatieve effecten voor de non-gentrifiers. In The London Plan van de Greater London Authority (2004) wordt dan ook positief over gentrification gesproken: *“New housing development, including additional provision arising from conversions, should (...) help to promote mixed and balanced communities”*. Deze wens naar een gemixte samenleving is ook terug te vinden in de eerste golf van gentrification. De pionier gentrifiers waren een links-liberale nieuwe middel klasse die op zoek waren naar een sociale mix. Zo stelde een gentrifier uit Barnsbury, Londen in de Times (1977) *“The socialists are determined that we should sit side by side to be educated and lie side by side when ill. Why on earth, then, should we not also live side by side?”* Echter waren er ook twijfels of de twee verschillende klassen wel ‘side by side’ kunnen wonen. In een gentrification wijk ontstaat een sociale mix doordat er mensen met een hogere sociale klasse in de wijk trekken, het is een eenzijdig effect. Als een soort van demonstratie hiertegen is in de Verenigde Staten het ‘Moving to Opportunity’ project gestart waarin mensen uit een lagere sociaaleconomische klasse naar een wijk met een hogere klasse werden verhuisd om betere kansen in de toekomst te krijgen. Echter stellen Uitermark, Duyvendak en Kleinhans (2007) dat het mixen van twee verschillende sociaaleconomische klassen in een wijk de sociale cohesie niet verbetert; een NIMBY (Not In My BackYard) effect treedt op onder de non-gentrifiers (Lees et al. 2008).

### *Negatief*

In de literatuur worden met name negatieve effecten van gentrification gevonden. De Amerikaanse visie over gentrification wordt de laatste jaren steeds positiever terwijl de gedachten over gentrification in Groot-Brittannië veel gevoelens van verdrijving en ‘het plaats maken voor de rijkere’ aanwezig zijn. Powell en Spencer (2003) reageren op het proces van gentrification als een ‘niet natuurlijk’ proces, welke door de overheid wordt geholpen. Op het moment dat er minder wijken zijn die makkelijk zijn te transformeren door middel van gentrification helpt de overheid door bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van sociale huurwoningenprojecten, vrijgeven van geïsoleerde locaties en barrières verminderen om gebieden waar herstructurering en multifunctioneel ruimtegebruik wordt gerealiseerd vrij te geven (Powell en Spencer 2003). Atkinson en Bridge (2005) hebben de effecten van gentrification onderzocht, enkele belangrijke negatieve punten daaruit zijn (1) displacement door huur/prijs stijgingen van bewoners en voorzieningen, (2) weerstand vanuit de ‘oorspronkelijke bevolking’, (3) verlies van betaalbare woningen, (4) verlies van sociale diversiteit en (5) verhoogde gemeentelijke kosten. Powell en Spencer (2003) beoordelen, in tegenstelling tot Byrne’s argumenten, gentrification als een negatief wijkproces. In hun onderzoek maken ze gebruik van de ideeën van Betancur (2002), hij stelt dat: *“The most traumatic aspect... is perhaps the destruction of the elaborate and complex community fabric that is crucial for low-income, immigrant and minority communities – without any compensation”*. Volgens Betancur (2002) gaat gentrification niet over het creëren van een sociale mix, emancipatie en tolerantie maar zorgt gentrification voor displacement, klassen conflicten, ontberingen bij huurders van etnische afkomst en het racisme/vijandschap dat de gentrifiers en hun achterliggende partijen wordt gebruikt tegen de ‘oorspronkelijke’ bewoners. Volgens Byrne (2003) en de vele mediapartijen is gentrification *‘the savour of our cities’*, maar onderzoeker zoals Abu-Lughod (1994) geven aan dat gentrification een ‘paradijs voor Yuppies’ creëert maar de hele sociale samenhang en het oorspronkelijke wijkgevoel is verdwenen. Voor de lokale overheid is het niet moeilijk de vitaliteit uit de wijk te halen, maar het is wel een opgave om deze weer in de wijk te krijgen (Lees et al. 2008).

In Nederland zijn de negatieve gevolgen van gentrification in mindere mate aanwezig dan in bijvoorbeeld de Verenigde Staten of Groot-Brittannië. Musterd en van de Ven (1991) concluderen dat displacement en conflicten in minimale mate aanwezig zijn geweest. Door het gentrification proces in deze wijk is de sociale samenhang verbeterd doordat er verschillende doelgroepen met elkaar gemixt werden. Extreme effecten van gentrification zoals het drastisch verminderen van betaalbare woningen en toename in de dakloosheidscijfers. Deze effecten zijn in Nederland ook vrijwel onmogelijk door een sterk gereguleerd stelsel voor sociale huurders, zij hebben vele rechten waardoor zij niet eenvoudig op straat kunnen worden gezet. Tevens is worden er weinig mensen displaced, de sociale huren mogen niet ineens explosief stijgen en de gentrifiers huisvesten zich vaak in oude panden die grondig gerenoveerd moeten worden, in oude fabriek of in kantoorpanden (Musterd en van de Ven 1991). Lage inkomensgroepen met een koopwoning in een gentrification wijk zullen het positieve effect van gentrification waarnemen dat de prijs van hun woning stijgt. Verdrijving hoeft ook niet plaats te vinden in het gentrification proces, als voor alle bewoners met een lage sociaaleconomische status die uit de wijk vertrekken bewoners met een hogere sociaaleconomische status

voor terug komen voelt niemand zich gedwongen de wijk te verlaten (Freeman en Braconi 2004). Voor lagere sociale klassen kan het wonen in een gentrification wijk positief uitpakken door de extra banen die er gecreëerd worden in de diensten en voorzieningssector. Tevens wordt door gentrification de leefbaarheid verbeterd, criminaliteit en dergelijke verminderd waardoor het aantrekkelijk wordt om in een bepaalde wijk te blijven wonen. Echter voelen 'witte gentrifiers' zich niet aangetrokken tot 'zwarte' gentrification wijken. De 'zwarte' huishoudens worden daardoor in minimale mate displaced door de 'witte' nieuwe middenklasse (Atkinson 2004).

#### *Genuanceerd beeld*

Doucet (2009) stelt in zijn onderzoek in Edinburgh (Groot-Brittannië) dat gentrification niet tot direct gevolg heeft dat er displacement ontstaat. Doucet (2009) stelt dat er vaak gesproken wordt over winnaars en verliezers van het gentrification proces maar dit ligt niet zo zwart-wit. Om de bewoners van een gentrification wijk te kunnen begrijpen is er meer empirisch onderzoek nodig. Doucet (2009) heeft zelf kwalitatief onderzoek gedaan in Leith, een wijk in Edinburgh waar gentrification uit de derde golf heeft plaatsgevonden. Gentrification kan tot gevolg hebben dat de vastgoedprijzen stijgen, displacement optreedt, voorzieningen en diensten veranderen en sociale cohesie verloren kan gaan. Echter oordelen de 'oorspronkelijke' bewoners van Leith hier niet geheel negatief over. De non-gentrifiers zijn negatief over stijgende huurprijzen, displacement en stijgende prijzen van voorzieningen in de wijk. Echter zijn ze wel positief over dat door gentrification de leefomgeving verbeterd en er een beter imago van de wijk ontstaat. Doucet (2009) stelt dat de respondenten minder kritisch zijn dan op basis van de literatuur zou worden verwacht. Tevens wordt er in zijn onderzoek geconcludeerd dat toekomstige studies een meer genuanceerd, minder zwart-wit beeld zouden moeten schetsen van de 'winnaars' en 'verliezers' van het gentrification proces (Doucet 2009). Dangschat (1991) stelt dan ook dat gentrification *"Does not provide an explanation of processes of supply and demand, production and consumption, capital and culture, or structure and institution"*. De literatuur en theorieën over het gentrification proces richten zich allemaal op het zelfde begrip maar zijn zeer verschillend in subjectiviteit door verschillende voorkeuren en politieke overwegingen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat gentrification een subjectief begrip is, dit geldt tevens voor de woonvoorkeuren in dit onderzoek. De ondervraagde gentrifiers en non-gentrifiers zullen waarschijnlijk qua woonvoorkeuren andere factoren aanwijzen die zij als positief element van de wijk beoordelen, of juist negatief. Hieruit zal ook blijken of zij het gentrification proces negatief of positief beoordelen, dit geldt met name voor de non-gentrifiers in de wijk.

### **2.3.1 Displacement**

Waarschijnlijk waren het de pionier gentrifiers welke het proces van displacement in werking hebben gesteld, al was dit waarschijnlijk niet opzettelijk bedoeld (Lees et al. 2008). In de eerste artikelen die verschenen over gentrification was er veel angst voor displacement, in onderzoek werd er daardoor ook meer gekeken naar de effecten voor de arbeidersklasse dan de effecten voor de nieuwe gentrifiers. Dit is waarschijnlijk ook de oorzaak dat er tijdens de opkomst van gentrification veel weerstand ontstond, de voordelen op lange termijn waren nog niet bekend. Freeman en Braconi (2002) hebben onderzoek gedaan in 1990 naar personen die recentelijk verhuisd zijn van een gentrification wijk naar een nieuwe woning. Zij concludeerden dat een laag aandeel huishoudens zich daadwerkelijk displaced voelt. Er is dus een grote groep 'oorspronkelijke' bewoners die zich niet displaced voelen en waarderen de verbeterde voorzieningen alhoewel hun huren stijgen. Displacement hoeft daardoor niet een negatief effect te zijn van gentrification (Lees et al. 2008). Echter is het begrip displacement moeilijk te kwantificeren. Atkinson (2000) noemt het dan ook het meten van 'het onzichtbare'. Tevens speelt het probleem dat displaced bewoners moeilijk zijn op te sporen *"Displaced residents have disappeared from the very places where researchers and census-takers go look for them"* (Wily 2006). In de neoliberale context betekent het niet hebben van betrouwbaar (wetenschappelijk) bewijs dat het moeilijk is via beleid op dit proces te sturen. In het onderzoek van Freeman en Braconi (2002) werden ook mensen met een laag inkomen in een gentrification wijk vergeleken met dezelfde doelgroep in een niet-gentrification wijk. Hieruit blijkt dat mensen met een laag inkomen minder vaak verhuizen uit een gentrification wijk dan een 'normale' wijk. Verbeterde woonomstandigheden en wijkcondities geven de 'displaced group' stimulans om te blijven in de wijk desondanks de huren zijn gestegen (Freeman en Braconi 2002). In het ergste geval kan displacement lijden tot dakloosheid en in het meest gunstige geval wordt alleen de sociale cohesie aangetast (Lees et al. 2008). Door het onderzoek van Freeman en Braconi in 1990 is displacement, als positief effect van gentrification, onder aandacht gekomen. Dit stimuleerde tevens de state-led gentrification binnen de neoliberale context. Jayne (2006) oordeelt dat *'yuppies were often blamed for displacing older, poorer of 'industrial' urban residents'*. Jayne (2006) geeft hierbij aan dat de yuppen dus vaak als oorzaak worden gezien van de negatieve effecten die optreden tijdens gentrification processen. Echter is het niet duidelijk of het

merendeel van de non-gentrifiers negatief denk over gentrification en dan de yuppen negatief beoordelen door hun lifestyle. Of zijn het de yuppen die positief over gentrification zijn, doordat ze de wijk alleen maar in goed daglicht zien, ze hebben het hele gentrification proces niet meegemaakt of domineren ze boven de andere klasse bewoners in de wijk. Als non-gentrifiers het gevoel hebben dat ze een 'displaced group' zijn zullen zij de woonvoorkeuren heel anders beoordelen dan als ze dit gevoel niet hebben. Mochten ze zich displaced voelen zullen ze waarschijnlijk oordelen dat ze wel graag in de wijk willen wonen maar zich er sociaal er niet thuis voelen. Vele bewoners zien doorgaans graag een sociale mix in de wijk, echter zorgen de gentrifiers met hun veelal dominante gedrag ervoor dat er een vorm van self selection ontstaat en een homogene groep van bewoners aan het ontstaan is (Jayne 2006).

## 2.4 Gentrification processen in non-globale steden

Arnhem is een Nederlandse non-globale stad waar in de wijk het Spijkerkwartier een gentrification proces plaatsvindt. Echter speelt gentrificatie doorgaans in de derde golf zich af in metropole steden zoals Londen, New York en ook Amsterdam. In deze steden zijn binnenstedelijke wijken aan te wijzen die in een korte periode van arbeiderswijk tot een hippe yuppen wijken zijn omgevormd met de vele bijbehorende positieve en negatieve gevolgen. Echter zijn gentrification processen in non-globale steden steeds meer in opkomst, vaak gaan deze processen wel langzamer dan die in de 'grote' steden. Het budget is doorgaans kleiner en de risico's voor private en publieke investeerders is groter. In steden zoals Leeds en Bristol (Groot-Brittannië) zijn ook voorbeelden zichtbaar van gentrification processen in non-globale steden. De Yorkshire Post publiceert in 2008 een artikel over 'The gentrified city of Leeds', hierin wordt gesteld: "Academics from both of the city's universities have expressed concerns that regeneration was becoming "gentrification" – a process they claim leads to more expensive shops, higher rents and property prices." De academici zijn ongerust over de bewoners van Leeds met een lage sociaal economische status die worden 'verdreven' door de gentrifiers. Vele oude gebouwen worden gerenoveerd waardoor hun oude karakter verdwijnt en deze gebouwen een functieveranderingen krijgen waardoor exclusieve winkels mogelijkheden krijgen. De inwoners van de stad Leeds zijn ook bang dat door het gentrification proces de stad op elke stad in Europa gaat lijken zonder een echte eigen identiteit te hebben, ze zijn tegen de gemeentelijke plannen en stellen "In the obsession to compete with other cities, to go up a league and be the Barcelona of the North, Leeds is in danger of simply becoming a 'clone city', a place like anywhere else" (Yorkshire Post 2008). The Economic en Social Research Council concluderen in 2003 dat provinciale steden andere gentrification processen kennen dat steden zoals Londen. In het artikel 'Housing, Taste and Place: The housing histories of Gentrifiers' wordt gesteld dat verschillende lifestyles, motivaties en woonvoorkeuren onder een begrip komen te vallen; gentrification. Bridge stelt:

*"The message from our research is that gentrification is not the same everywhere. There are patterns and processes revealed in a provincial city, which are quite distinct from the global cities where most of the attention from the media and researchers has been focused. Evidence from Bristol suggests that gentrification in a provincial city is more tentative and socially diverse than people may think."* (Bristol University 2003).

Gentrification in non-globale steden verschilt volgens dit onderzoek met globale steden, onder andere zouden de woonvoorkeuren anders zijn. Mensen hebben verschillende motieven en factoren om in gentrification wijken te gaan wonen of er juist uit te vertrekken. De sociale mix zal in non-globale steden meer divers zijn dan globale steden waar bijna 100% witte middenklasse wijken te vinden zijn. In het artikel: *The Urban Renaissance of Leeds: Provincial Gentrification, a Sustainable and Equitable Urban Future?* (2008) wordt gentrification gezien als een effect dat in globale en non-globale steden afspeelt doordat de overheid hogere sociaal economische klassen terug in de wijk wil laten komen. Er wordt ook gesteld dat gentrification kansen biedt aan non-globale steden, de economische en sociale dimensies veranderen wat moet resulteren in een positief effect voor de wijk (Leeds 2008). Gentrification processen in non-globale steden zullen waarschijnlijk de komende jaren toenemen, uit onderzoek worden steeds meer positieve effecten van gentrification weergegeven waardoor investeerders en publieke partijen zich minder terughoudend opstellen. De trend dat mensen weer naar de binnenstedelijk wijken trekken wordt tevens gepromoot door de media, steeds meer mensen willen in een gentrification wijk wonen. De publieke partijen zullen hier dan ook op in springen zodat leegloop van de stad kan worden tegengegaan, dit geldt met name voor de non-globale steden (Jayne 2006).

## 2.5 Woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers

In deze paragraaf worden de woonvoorkeuren van de gentrifiers en non-gentrifiers die in dit onderzoek getoetst worden behandeld. Per factor wordt er beschreven wat in de wetenschappelijke literatuur over dit onderwerp te vinden is en er wordt er afgesloten met een hypothese. Hierin wordt de verwachte uitkomst beschreven van een specifieke factor voor de gentrifiers en de non-gentrifiers. De factoren die in dit hoofdstuk beschreven staan worden ook gebruikt in de empirie en de conclusie om een goede consistentie te verkrijgen. In dit hoofdstuk wordt alleen de theorie beschreven in de empirie zal aan de hand van uitspraken van geïnterviewde bewoners geconcludeerd worden of de beschreven literatuur overeenkomt met de resultaten uit de case study. De doelgroepen gentrifiers en non-gentrifiers worden in dit hoofdstuk daardoor ook nog niet vergeleken met elkaar.

Er wordt door onderzoekers veel research gedaan naar woonvoorkeuren, hierdoor wordt er getracht er onder andere achter te komen welke woonmilieus mensen aantrekken en wat de verhuisgenegenheid is. Als de woonvoorkeuren van huishoudens bekend zijn kan daar op in worden gespeeld door de woningmarkt. Onderzoek naar de woonvoorkeuren kent ook een grote wetenschappelijk relevantie, er zijn nog gaten in de literatuur te vinden over woningkeuzes en voorkeuren voor woonmilieus (de Jong 1997). In dit onderzoek wordt specifiek gekeken wat de woonvoorkeuren van gentrifiers zijn en van de non-gentrifiers. Beide doelgroepen maken deel uit van het gentrification proces dat in vele binnenstedelijke wijken zich afspeelt. Om de groepen te kunnen vergelijken worden dezelfde factoren gebruikt, deze zijn niet specifiek gericht op de doelgroep gentrifiers of non-gentrifiers.

Zonder gentrifiers is er geen gentrification mogelijk, zij spelen een belangrijke rol in het gentrification proces. In het beginstadium van gentrification waren het de middenklasse huishoudens die in de oude arbeiderswijken bij de binnenstad kwamen wonen en vormden daardoor de gentrifiers (Harper 2001). Deze groep mensen zorgden voor sociale, economische en fysieke verbeteringen van de wijk. In de loop van het gentrification proces bleek dat ook andere groepen de rol van gentrifier op zich kunnen nemen, zoals studenten en kunstenaars (Lees 2008). Het verschil met de non-gentrifiers is dat gesteld wordt vanuit de literatuur dat de gentrifiers veelal een hoger sociaaleconomische status hebben en behoren tot de middenklasse (Davidson en Lees 2005). In de eerste golf van gentrification waren het met name de non-gentrifiers zelf die de wijk fysiek verbeterden, zij waren de pioniers, in de derde golf wordt dat veelal gedaan door private partijen die door deze opwaardering nieuwe gentrifiers aantrekken. Kunstenaars worden in het gentrification proces ook wel gezien als de pionier gentrifiers, zij trekken vaak als eerst naar de goedkope wijken en zorgen voor opwaardering van de wijk (Harper 2001). Cameron en Coaffee (2005) stellen dat *“What the artist par excellence provides as an engine of gentrification is cultural capital which identifies and utilizes the attraction of devalored inner-urban residential zones”*s. Uit onderzoek van Ley (2003) in Canada bleek dat het huisvesten van kunstenaars in een wijk vaak een voorbode was van gentrification processen in de wijk. Figueroa (1995) geeft de volgende definitie over gentrifiers *“In demographic terms, gentrifiers generally are young singles or couples without children or families with just one or two children”*. Deze definitie geeft weer dat gentrifiers qua demografie van elkaar kunnen verschillen. In onderzoek wordt de doelgroep van gentrifiers specifieker gemaakt door voornamelijk te praten over ‘Yuppies’ (Young Urban Professionals) zij worden vaak gezien als stereotype gentrifiers. Short (1984) stelt dat Yuppies jonge personen zijn, met een hoge opleiding en een goed inkomen die behoren tot de nieuwe middenklasse. Tevens hebben ze een exclusieve, trendgevoelige levensstijl. De huishoudensamenstelling is voornamelijk alleenstaand of samenwonende tweeverdieners. Jayne (2006) stelt dat ‘yuppies’ een groep mensen zijn *‘whose salaries and bonuses allowed them to pay high prices for consumer goods, consumption spaces and gentrified housing’*. Lees (1996) stelt hierbij wel dat dit een subjectief beeld is om gentrifiers te beschrijven en dat de definitie kan verschillen per context. De meeste gentrification onderzoeken spreken over de gentrifiers in een wijk, echter worden de non-gentrifiers onderbelicht. De non-gentrifiers zijn de ‘oorspronkelijke’ bewoners die tijdens de transformatie van een arbeiderswijk naar een gentrification wijk zijn blijven wonen. Veelal wordt het begrip displacement aan deze groep non-gentrifiers gekoppeld, door de negatieve effecten die ontstaan door gentrification. Maar er is ook een groep non-gentrifiers die zich niet displaced voelen en gebruik maken van de voordelen die een gentrification wijk met zich brengt (Doucet 2009; Doucet 2010). Butler (2003) oordeelt dat non-gentrifiers een andere lifestyle kennen dan de gentrifiers. De gentrifiers investeren minder in het sociale kapitaal van de wijk en er heerst een ‘people like us’ gevoel waardoor er tussen verschillende sociale groepen weinig contact is. Dit kan tot gevolg hebben dat er polarisatie ontstaat in de wijk (Butler 2003).

Of de gentrifiers ook de meeste cruciale rol spelen in het in de transformatie naar een getransformeerde wijk is onduidelijk. De gentrifiers zijn mensen met een hoge sociaaleconomische status en hebben daardoor keuzemogelijkheden waar ze zich kunnen huisvesten. Deze groep kent beïnvloeding door sociale netwerken, lifestyles en private instellingen. Deze laatste groep helpt bij het fysiek realiseren van gentrification door het bouwen van woonruimtes, zij zijn bijvoorbeeld de projectontwikkelaars. Tevens moet er ook aanbod op de woningmarkt zijn om woonwensen te kunnen realiseren. De private instellingen zoals projectontwikkelaars hebben een andere doelstelling dan de gentrifiers, zij proberen hun winstmarge te behalen waarbij de 'mens' niet centraal staat, maar het financiële gedeelte. Economische factoren hebben hier een grotere waarde dan sociale factoren. Gentrifiers doen in de derde golf van gentrification pas mee in het proces als de private ontwikkelaar het vastgoed verkoopt. Hierdoor kan gesteld worden dat de gentrifiers niet de belangrijkste actor in het gehele gentrification proces zijn. De gentrifiers worden vaak gezien als een groep met dezelfde lifestyle en voorkeuren. Echter kunnen de gentrifiers de keuze maken om in een gentrification wijk te wonen doordat ze bijvoorbeeld op een gunstige locatie willen wonen, mensen opzoeken met een zelfde opleidings- en inkomensniveau of de voorzieningen en activiteiten die in de wijk aanwezig zijn. In dit onderzoek is het dan ook de vraag welke woonvoorkeuren gentrifiers hebben, waardoor ze de keus maken om in een gentrification wijk te wonen. Uit de uitkomsten zal blijken of de gentrifiers een 'heterogene' groep vormen of dat ze toch dezelfde overwegingen hebben gemaakt om in de gentrification wijk te gaan wonen. Om deze groep van gentrifiers te vergelijken met non-gentrifiers kan er worden geconcludeerd of deze motieven en factoren ten aanzien van woonvoorkeuren verschillen of eventueel hetzelfde zijn. Hierdoor kan er inzicht worden gegeven of de gentrifiers daadwerkelijk een groep met specifieke woonvoorkeuren zijn en of ze met name worden aangetrokken door sociale, fysieke of economische motieven.

Tallon en Bromley (2004) hebben onderzoek gedaan in Britse steden, zij onderzochten waarom mensen worden aangetrokken om in de binnenstad te gaan wonen. Short (1991) stelt dat *"The inner city is the dark underside of the city, a place of crime and disorder"*. Holloway en Hubbard (2001) oordelen dat wonen in het buitengebied als voordeel heeft dat er weinig sociale problemen zijn en het goed is voor de fysieke en mentale gezondheid. Het rurale gebied wordt gezien als een betere plaats om te wonen dan de binnenstad. Maar waarom worden toch grote groepen mensen aangetrokken door de binnenstad, zijn het fysieke, sociale, economische of marketing redenen? Het is ook van belang te onderzoeken waardoor mensen worden aangetrokken om in de binnenstad wonen zodat huisvestingsbeleid een goede empirische onderbouwing kent. Het meeste onderzoek over wonen in de nabijheid van de binnenstad gaat over de doelgroep gentrifiers. Echter wordt er weinig gekeken wat de woonwensen zijn van de non-gentrifiers. Deze groep non-gentrifiers mag niet buiten beschouwing worden gelaten en direct als een 'displaced group' worden aangeduid. In het onderzoek naar de woonwensen van gentrifiers en non-gentrifiers zijn in de onderstaande tabel factoren genoemd waardoor mensen kiezen voor het wonen in een gentrification wijk. Deze factoren die betrekking hebben op sociaal, economische, fysieke en commerciële motieven zullen getoetst worden in de case study.

De motieven en factoren die in dit onderzoek worden gebruikt zijn afgeleid van het onderzoek van Russell Moore (2009) in Cambridge naar gentrification en displacement. In dit onderzoek wordt onder andere gekeken wat de verhuisredenen zijn van gentrifiers opgesplitst in de keuze voor de wijk en de keuze voor de woning, dit is het gedaan door toetsen van enkele factoren met likert schalen. In dit onderzoek worden met name open vragen gesteld om zo uitleg te krijgen over de gegeven antwoorden, voor beide onderzoeken geldt dat er kwalitatief onderzoek is uitgevoerd. De non-gentrifiers worden in het onderzoek van Moore (2009) de *long-term residents* genoemd. Voor dit onderzoek zijn enkele factoren die door Moore (2009) gebruikt zijn samengevoegd of uitgebreid om een goede representativiteit van de sociale, fysieke, economische en commerciële motieven te hebben. Deze motieven komen voort uit de derde golf van gentrification waarbij deze een mix vormen waardoor gentrifiers naar de binnenstedelijke wijken trekken en non-gentrifiers in de wijk blijven wonen (Hackworth 2002). Tevens vormt Cambridge een non-globale stad met 120.000 inwoners, hierdoor is de representativiteit om de factoren uit het onderzoek van Moore (2009) te halen aardig goed. Dit onderzoek gaat echter minder in op displacement en dieper in op de motieven en factoren van de woonvoorkeuren. Moore (2009) behandelde ook de negatieve processen van gentrification, in dit onderzoek wordt alleen gekeken naar de woonvoorkeuren. Aan de hand van de antwoorden op de interview vragen kan wel geconcludeerd worden of bijvoorbeeld de non-gentrifiers het gentrification proces in de wijk positief of negatief vinden, dit komt echter alleen terug in de conclusie. De opgestelde motieven en factoren gelden voor de gentrifiers en de non-gentrifiers, beide groepen worden tot de wijk aangetrokken en blijven daar wonen. Door dezelfde factoren en motieven te gebruiken voor beide doelgroepen kan vergeleken worden of deze met elkaar verschillen of hetzelfde zijn. Door het gebruik van motieven kan er ook geconcludeerd worden welk

motief of motieven hun aantrekt tot het wonen in de wijk en waardoor sommige non-gentrifiers een groot deel van hun leven in dezelfde wijk blijven wonen. Voor de non-gentrifiers kan er tevens geconcludeerd worden of de woonvoorkeuren in de loop der jaren is veranderd door in de interviews te vragen of de motieven en factoren hetzelfde zijn als toen ze in de wijk kwamen wonen met de huidige situatie. In de empirie en de conclusie worden dezelfde factoren gebruikt zoals ze in de onderstaande tabel zijn weergegeven.

<b>Motief</b>	<b>Factor</b>
<b>Fysiek</b>	<b>1 Location, location, location</b> Locatie, binnenstad als aantrekkelijke, levende en culturele plaats om te wonen
<b>Fysiek</b>	<b>2 Karakteristieke uitstraling vastgoed</b> Goede huisvesting, bijzondere architectuur, stijlvol en fashionable
<b>Economisch</b>	<b>3 Economische motivatie</b> Economische motivatie, kapitaal investering en groter aanbod banenmarkt
<b>Economisch/sociaal</b>	<b>4 Diensten en voorzieningen</b> Faciliteiten, dichtbij nachtleven en culturele/entertainment activiteiten
<b>Sociaal</b>	<b>5 Sociale motivatie</b> Sociale motivatie, ontmoetingsplek alleenstaanden, werk dicht bij huishouden
<b>Sociaal</b>	<b>6 'People like us'</b> 'People like us', bewoners met zelfde karakteristieken, sociale achtergrond, lifestyle en self-selection
<b>Sociaal</b>	<b>7 Levensloop</b> Levensloop, alleen of samenwonend zonder kinderen 'Yuppen', studenten, kunstenaars of 'gay people'
<b>Commercieel</b>	<b>8 Marketing</b> Promotie door publiek en private partijen om gentrifiers aan te trekken

Tabel 1.1: Factoren woonvoorkeuren gentrifiers (onder andere uit Moore (2009))

### 2.5.1 Location, location, location

#### *Locatie, binnenstad als aantrekkelijke, levende en culturele plaats om te wonen*

De factor location, location, location gaat om de geografische ligging van de binnenstad en de voor- en nadelen van de binnenstad voor de gentrifiers en non-gentrifiers. De binnenstad wordt vaak gezien als een aantrekkelijke plek om te wonen. Overdag en 's nachts zijn er activiteiten te doen en is er leisure aanwezig. Winkels zijn in nabijheid van de gentrification wijk wat vele winkel mogelijkheden biedt. Als er gentrifiers in een stad aanwezig zijn worden in de wijk zelf vaak enkele specialiteitwinkels geopend, maar de binnenstad kan de gentrifiers nog meer bieden. Echter staat het wonen in de binnenstad tegenover the 'American dream' idee, waar mensen het liefst in de buitenwijken gaan wonen in een eengezinswoning op een plek waar groen, rust en ruimte te vinden is. Aan het eind van de twintigste eeuw kwam de 'back-to-the-city movement' op, Lees (2008) stelt daarover *"Back to the city is an important movement that is going on in every city in the country"*. Schaefer de burgemeester van Baltimore concludeerde dat *"people are starting to come back and live here...they're beginning to find out there is something alive here. They're coming back for...life, pride, activity"* (Ley 1996). Het waren met name de hoog opgeleide mensen die weer terug naar de binnenstad kwamen om de levendigheid op te zoeken. Tevens vinden gentrifiers en non-gentrifiers banen in de binnenstad, volgens het Cbs (1999) zijn de meeste banen in dichtbevolkte gebieden te vinden, zoals het stadscentrum van Arnhem. Tevens is de binnenstad een plek waar cultuur gevonden kan worden door de verschillende theaters, bioscopen, galerieën et cetera. Een stad promoot zich ook vaak met de cultuurmogelijkheden die er zijn om zo bewoners en toeristen aan te trekken (Atkinson en Bridge 2004).

Private partijen en de overheid op gemeentelijk niveau hebben de laatste jaren steeds vaker de visie '*location, location, location*'. Hierdoor wordt het gentrification proces gestimuleerd doordat ze met dit motto de nieuwe middenklasse weer terug in de binnenstad willen trekken (Lees 2000). Lees (2008) stelt dat *"Location is obviously crucial in deciding the highest and best use for a particular parcel and once a structure is built, it is quite literally anchored to its location"*. Deze nieuwe middenklasse is in staat binnenstedelijke wijken fysiek en sociaal te veranderen. De ondernemers in de binnenstad hebben ook de mogelijkheid om op deze hoge sociaal economische doelgroep in te spelen. Slater (2002) geeft een voorbeeld over een gentrification wijk in Londen die veranderd is doordat de markt ging inspelen op de vraag van de nieuwe middenklasse; de gentrifiers. Twintig jaar geleden was de Bellevue Road in Londen een stille straat met winkels die de arbeidersklasse voorzagen in hun dagelijkse behoeften. De bewoners groetten elkaar bij de bakker, de slager en er waren activiteiten in de pub, hier werd ook het dagelijkse leven besproken. De meeste bewoners kenden elkaar bij naam en hun kinderen speelden samen buiten. Slater stelt over de Bellevue Road *"The entire area wasn't a space waiting to be 'discovered' - it was a place which hadn't changed for years, a home which had become inextricably entwined with each resident's identity for generations"* (2002). Sinds de jaren '60 is de Bellevue Road veranderd, er is een proces zichtbaar wat in meerdere binnenstedelijke wijken zich afspeelde. De arbeidersklasse is vertrokken en de diensten en voorzieningen waar ze al die jaren gebruik van maakten ook. De Bellevue Road bestaat nu uit delicatessen winkels, wijnbars, galerieën en makelaars die de term '*location, location, location*' laten zien. De buitenkant van de panden zijn opgeknapt en de Victoriaanse bouwstijl wordt gehandhaafd. De binnenkant van de huizen laten een hele andere klasse van bewoners zien. Gezamenlijk hebben de bewoners er voor gezorgd dat Bellevue Road, Bellevue Village is geworden. De locatie waar vroeger de arbeidersklasse woonde is ineens een aantrekkelijke plek geworden om te wonen. Dit komt met name doordat de markt op de behoeftes van de nieuwe middenklasse inspeelt (Slater 2002). Gentrification wijken liggen voornamelijk in de nabijheid van de binnenstad, maar zijn vaak zelfvoorzienend genoeg zodat de bewoners voor de dagelijkse boodschappen geen gebruik hoeven te maken van het winkelaanbod in de binnenstad (Lees 2008). De binnensteden van globale steden staan bekend om de vele leisure en winkel mogelijkheden, dit is tevens het geval voor non-globale steden. Zij hebben vaak dezelfde brands in de binnenstad zitten en proberen gentrifiers aan te trekken door allerlei specifieke specialiteitwinkels en activiteiten aan te bieden. Tevens is de binnenstad vaak goed ontsloten en kent vele openbaarvervoer mogelijkheden (Atkinson en Bridge 2004).

De non-gentrifiers wonen vaak al een lange periode in de wijk en zijn er komen wonen toen de vastgoedprijzen nog laag waren, dit was waarschijnlijk voor hun de reden om naar de huidige gentrification wijk te trekken. Dat deze wijk in de nabijheid van de binnenstad is gelegen geeft vast extra waarde aan het wonen van een binnenstedelijke wijk, maar is niet de reden dat de non-gentrifiers in de wijk zijn komen wonen. De gentrifiers zijn op zoek naar faciliteiten die bij hun lifestyle passen, de binnenstad kan dit aanbod aanbieden. Verwacht

wordt dat de gentrifiers de binnenstad als fysiek plek niet als specifieke woonvoorkeur hebben maar de sfeer en het stadse leven hun wel aanspreekt. De gentrification wijk had een andere geografische ligging mogen hebben als de gentrification specifieke eigenschappen behouden blijven. Echter zullen de non-gentrifiers door de jaren heen veel overlast hebben gehad van criminaliteit, drugs, lawaai wat voortvloeit uit onder andere het nachtleven in de binnenstad wat zich toen nog in de niet gentrification wijk voortzette.

### 2.5.2 Karakteristieke uitstraling vastgoed

#### *Goede huisvesting, bijzondere architectuur, stijlvol en fashionable*

De binnenstad kent vaak een bijzondere architectuur, mits deze goed is onderhouden, kan dit worden aangemerkt als stijlvol en fashionable. De woningen rondom de binnenstad zijn gebouwd om de arbeidersklasse te huisvesten, maar worden nu veelal bewoond door hogere sociale klassen zoals de middenklasse waaronder de gentrifiers vallen. In gentrification wijken is er ook wel sprake van een 'Cinderella Scheme', zoals in het sprookje wordt alles wat lelijk was weer mooi (Lees et al 2008). Dit is natuurlijk een ideaalbeeld van een binnenstedelijk wijk zonder overlast, criminaliteit en goed onderhouden vastgoed et cetera. De 'Cinderella Scheme' werd in Amerikaanse steden gebruikt om private partijen te stimuleren om te investeren in revitalisatie van oude binnenstedelijke wijken. De fysieke uitstraling van een arbeiderswijk moet doorgaans aardig veranderen om te voldoen aan de eisen van gentrifiers (Lees et al 2008).

Mills (1988) heeft onderzoek gedaan naar de verschillende architectuur stijlen in gentrification wijken. Zij concludeert dat er verschillende bouwstijlen te herkennen zijn die gebruikt worden in nieuwbouw in gentrification wijken. Er zijn verschillen waarneembaar in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw, Mills (1988) oordeelt dat dit komt door de twee soorten van postmodernisme. Er is een hedendaagse architectuur te zien welke gekenmerkt wordt door de menselijke maat, clustering rondom tuinen en de suggestiviteit van historie en context. Tevens is er een architectuurstijl te zien die toegeeft aan het cultuur consumptiepatroon, deze wordt gekenmerkt door het mixen van lokale thema's met thema's van buitenaf, een klassiek-moderne mix en palladiaanse ramen (Lees et al 2008). Private ontwikkelaars weken hierbij wel af van het 'leefbare stad' idee. Nederlandse nieuwbouw in gentrification wijken wordt veelal gekenmerkt door hoogbouw met appartementen die met name verhuurt worden in de sociale huursector. De meeste nieuwbouw is in de jaren '80 gebouwd onder de hedendaagse architectuurstijl, alhoewel de meeste nieuwbouwpanden uit deze periode herkenbaar zijn door het vele betongebruik en weinig details (Mills 1988).



Afbeelding 2.1: Karakteristieke panden in het Spijkerkwartier

Huizen in gentrification wijken hebben vaak het imago over de inrichting van het huis met Victoriaanse openhaarden, sierlijk pleisterwerk, het terug laten komen van de originele vloeren en schuiframen. Tevens is er een beeld dat deze klassieke inrichting wordt gecombineerd met een algemene moderne 'IKEA-stijl' om een schone en lichte ruimte te creëren (Bristol University 2003). Dit beeld komt in veel woningen terug onder andere doordat woningen in gentrification wijken vaak particulier worden gerenoveerd. De oude monumentale elementen terug komen in de woning, met name aan de gevel en voor de binnenruimte wordt er voor een moderne stijl gekozen. Deze klassiek-moderne mix is ook een van de kenmerken van een 'yuppen inrichting', zij houden het graag eenvoudig maar wel stijlvol (Mills 1988).

Het wonen in een gentrification wijk wordt de laatste jaren als stijlvol gezien, mensen worden weer aangetrokken om in oude panden te gaan wonen in plaats van nieuwbouw. Deze oude panden stralen een specifieke sfeer uit welke nu steeds meer geliefd is bij de nieuwe middenklasse. De gentrifiers stralen ook een



bepaalde lifestyle uit waardoor ze aangeven dat het wonen in een dergelijke wijk hip en fashionable is (Zukin 1989). De media helpt hierbij en laat met name de positieve onderdelen van een gentrification wijk zien. De non-gentrifiers worden vaak overgeslagen en de activiteiten die vroeger in een wijk of buurt speelden ook. Veel gentrifiers zijn dan ook niet bekend met de historie van hun wijk of de ellende die zich daar in de slechte jaren heeft afgespeeld, zij kijken alleen naar het heden. Echter renoveren zij hun woning vaak in de stijl zoals die gebouwd is, bijvoorbeeld in Victoriaanse sferen (Zukin 1989).

Om de gentrifiers de mogelijkheid te bieden om een woning te kunnen huren of kopen zijn er Amerikaanse situaties in de literatuur beschreven hoe zij non-gentrifiers uit hun huizen kregen. Lees (1994) geeft het voorbeeld uit New York waar de eigenaar van een pand met meerdere woningen in de winter het water en verwarming afsluit en de toegang tot de garages en tuin verbiedt. De non-gentrifiers hebben nauwelijks mogelijkheden tot verweer *'There is a large displacement going on in Park Slope and people don't have any place to turn'* (Lees 1994).

Podmore (1998) ondervraagt in haar onderzoek over *loft living* een gentrifiers waarom ze kiezen om in pand te wonen in een gentrification wijk. De meeste gentrifiers en non-gentrifiers antwoordden daarop dat ze op zoek waren met iets dat potentie heeft en een goede uitstraling kent, een gentrifier stelt: *'We were looking for something really big so size was important. Something worth big windows, something with potential'* (Podmore 1998). Zukin (1989) stelt over het wonen in oude (fabrieks) panden in gentrification wijken: *'Only people who do not know the steam and sweat of a real factory can find industrial space romantic or interesting'*. Hiermee stelt hij dat de gentrifiers vaak geen idee hebben wat de geschiedenis van een wijk is en de emotie die daar nog achter zit bij de non-gentrifiers.

Verwacht wordt dat uit de interviews blijkt dat de meeste gentrifiers voor de specifieke wijk hebben gekozen door de fysieke uitstraling van het vastgoed en de karakteristieke leefomgeving. De fysieke uitstraling is het eerste wat een nieuwe bewoners of een koper van een huis ziet en oordeelt daaraan of hij/zij de woning geschikt vindt om zich in te huisvesten. De gentrifiers willen graag uitstralen wat hun lifestyle is en daarbij hoort het hebben van een woning die karakter uitstraalt en fashionable is. De gentrifiers zullen niet snel kiezen om in een nieuwbouw buitenwijk te gaan wonen, dergelijke wijken hebben een hele andere uitstraling dan de oude binnenstedelijk arbeiderswijken. Voor de non-gentrifiers wordt verwacht dat ook het karakter en de uitstraling van belang zijn als woonvoorkeur. Zij hechten ook waarde aan het stedelijk klimaat en een geschikte woning die dit ook uitstraalt. Non-gentrifiers die sociaal huurder zijn zullen wellicht minder waarde aan de uitstraling van het vastgoed hechten, zij hebben doorgaans weinig keuzemogelijkheden waar ze willen wonen. Voor de studenten en kunstenaars in de wijk zal de architectuur van de wijk en de uitstraling van het vastgoed minder van belang zijn. Zij zoeken betaalbare atelierruimte of een kamer en voelen zich doorgaans ook niet wijkgebonden. De uitstraling van het vastgoed in de wijk zal naar waarschijnlijkheid samen met de sociale sfeer in de wijk, het *'people like us'* gevoel, de belangrijkste woonvoorkeuren zijn voor gentrifiers om naar de wijk te komen. Voor de non-gentrifiers zijn deze beide factoren waarschijnlijk belangrijke woonvoorkeuren om in de wijk te blijven wonen. Zij zien waarschijnlijk met name voordelen uit het opknappen van de panden en het tegengaan van de verloederding in de wijk.

### **2.5.3 Economische motivatie**

#### ***Economische motivatie, kapitaal investering en groter aanbod banenmarkt***

Het kopen van vastgoed in en rondom de binnenstad kan worden gezien als een kapitaal investering. Door de toenemende vraag van woonruimte in de binnenstad die in fysiek goede staat is kan een dergelijke investering veel rendement opleveren. Het wonen in een gentrification wijk kan hierdoor een economische motivatie kennen. Tevens is er een trend zichtbaar dat vele panden in de wijk in etages of kamers worden opgedeeld welke voornamelijk projectontwikkelaars verkopen en private eigenaren verhuren aan derden. Voor de verhuurders en verkopers is dit een positieve ontwikkeling die veel rendement oplevert. Voor vele overige bewoners in de wijk is het een negatieve ontwikkeling, voor gezinnen zijn de etage woningen te klein en de originele staat van de oude panden gaat verloren. Echter is er minimaal gemeentelijk beleid wat deze trend kan tegen houden, de Monumentenwet zou deels deze ontwikkeling kunnen tegengaan. Hierdoor wordt wel het gentrification proces versneld, de etages en kamers hebben hoge prijzen welke door hoog opgeleide een- en tweeverdieners betaald kunnen worden. Het kopen van vastgoed in een gentrification wijk hoeven niet alleen woonruimtes te zijn, het kunnen ook werkruimtes zijn. Bedrijven zoeken een karakteristieke locatie en pand

om het imago van het bedrijf te versterken. Zij hebben vaak geen tot weinig binding met de wijk en zien hun pand met name als kapitaal investering.

### **Productie en consumptie benadering**

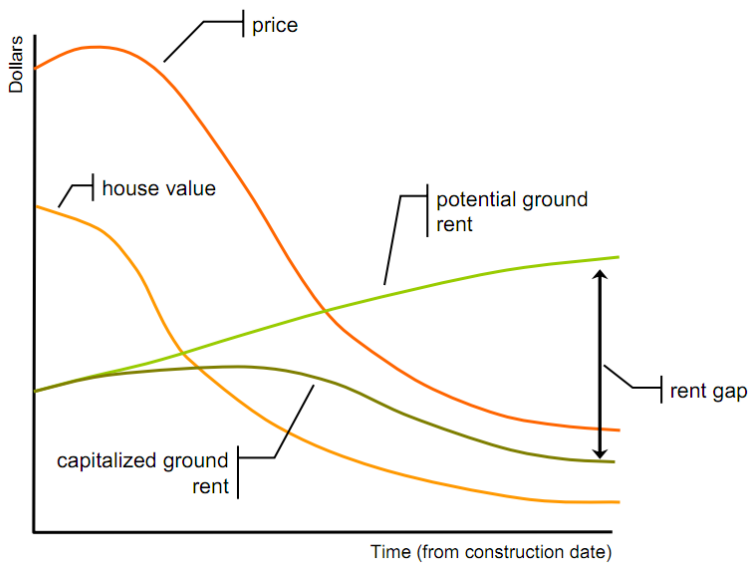
Een eenduidige uitleg wat gentrification inhoud is erg complex, het begrip wordt beïnvloed door verschillende politieke en theoretische grondslagen door de individuen die het onderzoek doen. In de eerste analyses van gentrification is reeds een onderscheid zien tussen onderzoekers die geïnteresseerd waren in de economische kant van het proces en de relaties tussen kapitaalstromen en de productie van de stedelijke ruimte; de productie benadering, geassocieerd met het werk van Neil Smith. En aan de andere kant de onderzoekers die geïnteresseerd waren in de karakteristieken van de gentrifiers en hun consumptie patronen binnen een bredere context van een stedelijke cultuur in de postindustriële samenleving; de consumptie benadering, geassocieerd met het werk van David Ley. Onderzoekers zoals Hamnett zijn op zoek naar een integratie van beide benaderingen. Zij maken geen direct onderscheid in de productie en consumptie benadering maar zien een samenhangend geheel van beide theorieën (Hamnett 1991; Hamnett 1992). De consumptie benadering is niet direct een onderdeel van de economische motivatie, maar is hier opgenomen om een overzichtelijk beeld te krijgen van de twee theorieën over de achterliggende ideeën van gentrification. Hierdoor kan ook in de empirie een vergelijking worden gemaakt tussen het gedachtegoed van Neil Smith en David Ley.

### **Productie benadering**

In de productiebenadering wordt gentrificatie gezien als resultaat van kapitaalstromen die op stadsniveau plaatsvinden. Deze visie wordt met name uitgedragen door Neil Smith, hij onderzoekt de dominerende houding van aanbieders op de vastgoedmarkt. Hieruit moet volgens Smith ook blijken waarom bepaalde wijken wel in het gentrificatie proces betrokken zijn geraakt en andere wijken niet (Smith 1986). De aanbieders op de vastgoedmarkt hebben interesse in het investeren in een wijk doordat er een verschil in waarde zit tussen de gerealiseerde opbrengsten en potentiële opbrengsten die door herstructurering kan worden gerealiseerd. Deze herstructurering wordt dan ook door vermogende private partijen uitgevoerd en hebben met name aandacht om winstgevend investeringen te realiseren. De aandacht voor de mensen in deze gentrification wijk is voor deze partijen minder van belang (Smith 1986). In latere stadia is de aandacht voor de bewoners meer onder aandacht gekomen, tevens door de vele weerstand die gentrification in de beginjaren veroorzaakte. Een gevolg van dit handelen in de productiebenadering werd het begrip stedelijk revanchisme geïntroduceerd. Met dit begrip werd aangegeven dat gentrification, door het aantrekken van nieuwe bewoners met een hoge sociaaleconomische status, de marginale groepen en de 'oorspronkelijke' bewoners geweerd worden uit de wijk. Hieruit ontstaat een 'wraak' gedachte bij deze groepen (Smith 1979).

### *Rent gap*

Neil Smith (1979) ontwikkelde de rent gap theorie, deze theorie is fundamenteel om gentrification uit te leggen als economisch proces. Deze theorie wordt aan het eind van de jaren '70 van de vorige eeuw geopenbaard en past binnen de productie benadering van gentrification. De visie van Smith in deze theorie is dat de woningmarkt een cyclisch proces is. (1) Wijken die als doelgroep bewoners uit de middenklasse hebben, zijn doorgaans favoriete wijken en hebben hoge vastgoedprijzen, (2) die wijk raakt in verval en gaat fysiek en sociaal achteruit, (3) dit heeft tot gevolg dat de vastgoedprijzen weer dalen. De kern van de rent gap theorie in de combinatie van waarde van het vastgoed en de grondprijzen. De grondprijzen kunnen worden gezien als een curve met de hoogste prijzen in de binnenstad en in de suburbs. De arbeiderswijken met fysieke achterstand liggen doorgaans tegen de binnenstad aan, door de slechte status van het vastgoed is de waarde hiervan laag. Echter is dit 'goedkope' vastgoed wel gevestigd op een locatie met veel potentie (Smith 1979). Gentrification begint als de investeringen in de wijk winstgevend zijn en dus het vastgoed verkocht kan worden voor de potentiële prijs. Over de rent gap theorie van Smith is kritiek gegeven, Smith (1992) stelt hierbij dat "*I do not now believe, nor have I ever believed, that the rent gap is the only and sufficient explanation of gentrification*" (Smith 1992). Het eerste kritiekpunt dat Slater (2002) stelt is dat de rent gap theorie niets verteld over de gentrifiers. Hamnett (1991) stelt dat "*although the gentrification process does involve capital flows, it also involves people, and this is the Achilles heel of Smith's supply side thesis*". Critici stellen dat mensen individuele voorkeuren hebben met betrekking tot de plek waar ze gaan wonen. Marxistische onderzoekers zoals Smith onthouden zich van deze visie. Ten tweede speelt het probleem van de toepassing van rent gap theorie in het empirisch onderzoek. De theorie verklaart niet hoe gentrification in jongere steden met een minder groot industrieel verleden plaatsvindt. Munt (1987) stelt dat "*applicable only to gentrification led by developers who rehabilitate completely abandoned neighbourhoods*". David Ley (1987) is een grote voorstander van de consumptie benadering en stelt dan ook dat de rent gap theorie nog steeds niet empirisch



Afbeelding 2.2: Rent gap (Smith 1979)

*foil against opening up questions of gender*". Smith legt meer prioriteiten bij abstracte economische processen dan de culturele condities, zoals het bestaan van de midden klasse (Bondi 1991). Bondi (1991) erkent wel dat de band tussen cultuur en economie in het gentrification proces een essentieel probleem is. Om de kritiek op de visie van Smith te begrijpen is het goed om te renderen vanuit de consumptie benadering.

### Consumptie benadering

De consumptiebenadering heeft als uitgangspunt dat gentrification een uitkomst is van persoonlijke voorkeuren, de mens staat centraal. Zoals eerder vermeldt past deze benadering niet geheel tussen de economische motieven maar om één geheel te krijgen is deze theorie hier uitgelegd. Hierdoor kunnen beide theorieën ook met elkaar vergeleken worden in het verdere onderzoek. Hamnett (1991) stelt dat *"Although the gentrification process does involve capital flows, it also involves people"*. Deze visie wordt met name uitgedragen door David Ley, hij publiceerde in 1980 *'Liberal ideology and the post-industrial city'*, en gaat in dit artikel in op de

maatschappelijke transformaties die eind jaren '60 van de vorige eeuw

plaatsvonden. In deze periode was er een trend in de beroepsbevolking dat de 'blauwe boorden' (fabrieksfuncties) vervangen werden door de 'witte boorden' (kantoorfuncties). De sociaaleconomische status van de beroepsbevolking steeg hierdoor en er ontstond een nieuwe middenklasse in de maatschappij. Deze klasse worden ook wel de 'Yuppies' genoemd. Short (1989) geeft hierbij de definitie: *"A Yuppie is a young upwardly mobile person though the u can also denote urban"*. Tevens steeg in deze periode de interesse van de lokale overheden in gentrification processen. Cortie en Van de Ven (1981) stellen dat veranderingen in wijken gevolgen zijn van de posities en rollen die actoren innemen en het dragen van de risico's bij realisatie van projecten. Deze veranderende rol van actoren is ook terug te zien in de golven van gentrification. In de eerste golf waren het pioniers die op klein schaalniveau panden opkochten om bewoonbaar te maken. Zij zochten een wijk waar ze hun levensstijl vorm konden geven en waren 'risico onbedachtzaam'. In de tweede periode zijn actoren actief die met name op kapitaal uit zijn en investeren daarom in vastgoed. Deze investeerders zijn



Afbeelding 2.3: Kapitaalinvestering?

te verantwoorden is. Tevens verklaart de rent gap niet waarom gentrification optreedt in bepaalde steden en in andere niet. Het derde kritiekpunt is dat Smith de binnenstad en de buitenwijken behandeld als een onderdeel van een systematisch geheel. Vanuit de empirie is het bewezen dat gentrification niet behoorde tot de 'back to the city' beweging, gentrification gaat er vanuit dat de gentrifiers al in de binnenstad woonden. Smith verklaarde dat het niet de mensen waren die verhuisden 'back to the city' vanuit de buitenwijken, maar het kapitaal. Het laatste kritiekpunt komt van Liz Bondi (1991) welke de rent gap theorie van Smith becommentarieerd als *"serves as a*

'risico bewust' van hun projecten. In de laatste fase is er een groep 'risico uitsluiters' actief, private ontwikkelaars kopen vastgoed op en ontwikkelen appartementen die geschikt zijn voor een grote doelgroep (Cortie en Van de Ven 1981).

Van de bewoners van een gentrification wijk woont niet iedereen in een koopwoning, de sociale huurders of de private huurders zijn geen actor bij deze economische factor. Zij bezitten geen vastgoed en kunnen de ruimte waarin ze wonen dan ook niet als kapitaal investering zien. De non-gentrifiers in de wijk hebben waarschijnlijk niet verwacht dat hun wijk een gentrification wijk zou worden, misschien zien zij hun woning nu als investering maar dit was toen ze het kochten niet het geval. De vastgoedprijzen waren voor het gentrification proces laag, non-gentrifiers zien hun vastgoedwaarde soms wel veertig keer verdubbelen. De gentrifiers die in een vroeg stadium van het gentrification proces in de wijk zijn komen wonen zien waarschijnlijk wel hun woning als kapitaal investering. Er wordt verwacht dat de meeste bewoners niet speciaal in de wijk zijn komen wonen met een economische motivatie, de sociale en fysieke kenmerken van de wijk moeten de bewoner ook aanspreken. Bedrijven die in een gentrification wijk gevestigd zijn doen dit waarschijnlijk voor hun imago en status, het zijn vaak architecten, advocaten en ontwerpers die zich vestigen in een Victoriaaans monumentaal pand. Zij hebben naar verwachting wel een economische motivatie om en dergelijk pand te kopen zich te vestigen in een gentrification wijk. De kunstenaars in een gentrification wijk zitten meestal in oude schoolgebouwen of in oude kraakpanden, zij hebben niet als doel een hoog economisch rendement uit hun werk te halen. Zij zouden zich ook ergens anders kunnen vestigen, zij zijn naar verwachting niet wijkgebonden qua economische motivatie.

#### **2.5.4 Diensten en voorzieningen**

##### ***Faciliteiten, dichtbij nachtleven en culturele/entertainment activiteiten***

Gentrification wijken huisvesten vele faciliteiten, er zijn volop diensten en voorzieningen die inspringen op de behoeftes van de gentrifiers. Tevens biedt de binnenstad overdag en 's nachts activiteiten waardoor de gentrifier een 24-uurs aanbod hebben van cultuur en entertainment activiteiten. Dit is de sociale zijde van de faciliteiten in de nabijheid van de woning van de gentrifier. Het kan ook een economische betekenis hebben, de gentrifiers hebben een eigen onderneming of werken bij een van de faciliteiten. Het zijn waarschijnlijk met name de non-gentrifiers die in deze sector hun werk vinden, wat een positief effect is voor deze groep (Henig en Gale 1987). Deze doorgaans wat luxere sector van faciliteiten in de binnenstad zijn in opmars door het gentrification proces. De gentrifiers met een hoge sociaal economische status zijn op zoek naar experience en exclusiviteit. Heath (1997) stelt dat de binnenstad ingesteld moet zijn op een 24-uurs concept. In enkele steden in onder andere Groot-Brittannië is dit reeds het geval en kan de stad maximale dienstverlening leveren aan bijvoorbeeld bewoners van gentrification wijken in de nabijheid van de binnenstad. Kearns en Philo (1993) oordelen dat je de stad daarbij wel moet verkopen om aantrekkelijk te worden. De non-gentrifiers hebben waarschijnlijk niet als specifieke woonvoorkeur dat de er exclusieve faciliteiten moeten zijn, zij hebben genoeg aan de winkels voor de dagelijkse boodschappen en besteden waarschijnlijk minder tijd aan culturele en entertainment activiteiten dan de gentrifiers. Zij kunnen in de gentrification wijk blijven wonen doordat ze werk kunnen vinden in deze dienstverlenende sector en daardoor een eventueel stijgende huurprijs kunnen blijven betalen (Atkinson 2002). Hierdoor worden de economische omstandigheden van de lagere sociale klassen in de wijk verbeterd. Diensten en voorzieningen zoeken de gentrifiers en non-gentrifiers niet alleen in de binnenstad maar ook in de wijk zelf. Door de komst van gentrifiers naar een wijk zullen de aanwezige voorzieningen veranderen en er ontstaan nieuwe faciliteiten. Het aanbod van de winkels verandert en dus de klanten van de winkels veranderen ook, non-gentrifiers zien voorzieningen die al jarenlang in de wijk zaten verdwijnen (Doucet 2009; Freeman 2006). Het verdwijnen van voorzieningen in de wijk zien met name de non-gentrifiers als een negatief effect van gentrification. Zij krijgen hierdoor het gevoel dat de gentrifiers de overhand krijgen in de wijk (Butler 2003). Het effect wat zichtbaar is in Amerikaanse steden dat de lagere sociale klassen in een gentrification wijk geen of nauwelijks gebruik kunnen maken van voorzieningen in de wijk, omdat deze te duur zijn of alleen voor hogere sociale klassen, komt in Nederland niet voor. Voor alle bewoners, ook die van gentrification wijken, zijn er mogelijkheden tot het kopen van vers en gezond voedsel. Dit verschijnsel wordt ook wel 'food deserts' genoemd, er is een tekort aan gezonde voeding waardoor bewoners aangewezen zijn op fastfood wat de nodige gevolgen met zich mee brengt (Wrigley 2002).

Gentrifiers zullen naar waarschijnlijkheid graag in de nabijheid van voorzieningen wonen, met name de faciliteiten die aansluiten op hun lifestyle zoals specialiteitwinkels en eetgelegenheden. De non-gentrifiers ondervinden met name economisch voordeel door het ontstaan van faciliteiten voor gentrifiers, zij vinden werk in deze sector. Gentrification wijken zijn doorgaans in de nabijheid van de binnenstad waar altijd veel diensten

en voorzieningen te vinden zijn, er wordt dan ook verwacht dat de gentrifiers de aanwezigheid van diensten en voorzieningen niet als een belangrijke woonvoorkeur zien. Vanuit de interviews wordt wel verwacht dat ze de faciliteiten die aansluiten op hun lifestyle wel goed waarderen. De non-gentrifiers maken vaak alleen gebruik van de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen zoals de supermarkt en de drogist. Mocht dit aanbod veranderen zijn zij waarschijnlijk niet geneigd om te gaan verhuizen, zij zien de voorzieningen en diensten in de wijk geen belangrijke woonvoorkeur. Dat de voorzieningen er zijn, zijn voor de gentrifiers en de non-gentrifiers een positieve toevoeging aan de wijk maar ze zouden het met de binnenstad alleen ook wel redden. Verwacht wordt dat de geïnterviewden het geen noodzaak vinden dat er faciliteiten in de wijk aanwezig zijn.

### 2.5.5 Sociale motivatie

#### *Sociale motivatie, ontmoetingsplek alleenstaanden, werk dicht bij huishouden*

Gentrification is ook een sociaal proces, het woord 'gentry' geeft weer dat het om de hogere sociaal economische klassen van de samenleving gaat. Het wonen in een gentrification wijk kent een sociale motivatie door de levendigheid kan het een ontmoetingsplek voor alleenstaanden vormen (Harper 2001). Tevens is het werk in de binnenstad qua afstand dichtbij de woning en biedt de binnenstad vele mogelijkheden voor openbaar vervoer. De gentrifiers vervangen niet ineens alle non-gentrifiers in een wijk, hierdoor blijft in de eerste jaren van het gentrification proces een gemixte sociale samenhang bestaan.

In gentrification wijken wonen vaak hoog opgeleide een- en tweeverdieners, zij kunnen het vastgoed nog betalen. Door de vele diensten en voorzieningen die voor de gentrifiers gecreëerd zijn kunnen de gentrifiers elkaar daar ook ontmoeten. De binnenstad kent een levendige sfeer die vaak ook doordringt tot in de gentrification wijken die in de nabijheid van deze binnenstad liggen. De binnenstad van globale maar ook van non-globale steden biedt veel werkgelegenheid. De non-gentrifiers werken vaak in dienstverlenende sector die de gentrifiers van diensten en voorzieningen voorziet, ook werken zij in de binnenstad waar arbeidsmogelijkheden voor lager opgeleiden zijn (Beauregard 1986). Het wonen in een gentrification wijk in de nabijheid van de binnenstad kent een heel andere sfeer dan het wonen in bijvoorbeeld in nieuwbouwwijk. De bewoners van een gentrification wijken stellen vaak dat ze zich een 'dorp' in de stad voelen, de normen en waarden zijn anders en er zijn veel mogelijkheden voor sociale contacten. Onder de sociale motivatie kan ook vallen dat de bewoners van de gentrification wijk kiezen voor de stedelijke samenlevingsvorm. Het is mogelijk anoniem naast elkaar te leven maar mensen toch een wijk of buurt 'gevoel' hebben doordat ze elkaar op straat gedag zeggen (Lees 2008).



Afbeelding 2.4: Culturele ontmoetingsplek

Er wordt verwacht dat met name de non-gentrifiers in de wijk zijn komen wonen omdat het voor hun dicht bij hun werk of studie is. Toen zij naar de wijk kwamen waren de vastgoedprijzen laag en opzich een goede uitvalsbasis om naar werk en studie te gaan. Voor de non-gentrifiers wordt ook verwacht dat zij vaak zijn blijven hangen in de wijk toen ze er als student zijn komen wonen. Doordat de wijk niet populair was kon er relatief snel betaalbare zelfstandige woonruimte in de wijk worden gevonden. Doordat er ook studenten in een gentrification wijk wonen zullen zij de wijk met name zien als ontmoetingsplek, zij doen sociale contacten op met andere studenten in de wijk. Voor de gentrifiers wordt verwacht dat ze niet naar de wijk zijn getrokken als sociale motivatie, zij zijn niet direct op zoek naar nieuwe contacten en het bouwen van een sociaal netwerk in de wijk. Zij hebben vaak al een groot sociaal netwerk dat buiten de wijk ligt en vaak ook buiten de stad, zij wonen met name in de wijk en doen verder geen extra activiteiten. In een gentrification wijk komen mensen niet voor de barbecues en feesten in de voortuin wat vaak te zien is in buitenwijken waar de lagere sociaal economische klassen wonen. De meeste gentrifiers bezitten ook geen tuin waardoor sociale contacten met

buren al door de fysieke inrichting wordt tegen gegaan. Voor de gentrifiers wordt dus verwacht dat ze sociale motivatie niet als woonvoorkeur hebben om naar een gentrification wijk te gaan verhuizen. Voor de non-gentrifiers wordt verwacht dat zij wel een sociale motivatie hadden om naar de wijk te verhuizen en door het sociale netwerk wat ze door de jaren heen hebben opgebouwd in de wijk blijven wonen.

### 2.5.6 'People like us'

#### *'People like us', bewoners met zelfde karakteristieken, sociale achtergrond, lifestyle en self-selection*

In een gentrification wijk wonen vaak gentrifiers met dezelfde sociale achtergrond, ze hebben vaak een hoog opleidingsniveau en een goed betaalde baan. Doordat deze bewonersgroep dezelfde lifestyle kent worden dezelfde activiteiten uitgevoerd en instellingen bezocht. Hierdoor ontstaat er ook een self-selection, mensen kiezen een 'groep' waar ze zich willen identificeren en gaan zich gedragen naar de bijbehorende normen en waarden. Echter wonen er ook non-gentrifiers in de wijk, deze bewoners woonden er al voordat het gentrification proces in gang werd gezet. Deze groep bewoners hebben doorgaans een lage sociaal economische status en zijn in de nabijheid van de binnenstad komen wonen omdat daar de goedkope arbeiderswoningen te koop of te huur waren. In een gentrification wijk zijn er door de non-gentrifiers die nog in de wijk zijn blijven wonen twee doelgroepen te onderscheiden met een 'people like us' gevoel (Butler 2003). Als de normen en waarden van beide groepen erg uit elkaar liggen zijn het doorgaans de non-gentrifiers die zich displaced voelen, zij zien door de komst van de gentrifiers de sociale cohesie veranderen of verdwijnen. In gentrification wijken kunnen het ook de gentrifiers zijn die niet willen investeren in sociale relaties in de wijk, hierdoor ontstaat ook een sociale scheiding. Bewoners van dezelfde wijk hebben geen contacten met elkaar en er ontstaan 'entirely seperated social spaces' (Butler 2003). De gentrifiers kunnen als woonvoorkeur hebben dat ze naar de gentrification wijk zijn getrokken door het 'samenwonen' met bewoners die dezelfde karakteristieken en achtergrond hebben. Zij identificeren zich als de nieuwe middenklasse en hebben weinig interactie met de non-gentrifiers, deze passen niet in lifestyle. In Nederlandse gentrification wijken is er doorgaans niet veel sociale interactie tussen de non-gentrifiers, die meestal huurders zijn en de gentrifiers in de koopwoningen. Echter voelen de non-gentrifiers zich niet displaced en zien door het gentrification proces hun wijk op allerlei factoren alleen maar vooruit gaan. Bewoners die samen in een zelfde (gentrification) wijk wonen hoeven dus niet altijd een samenhorigheidsgevoel te hebben, ze kiezen een eigen groep met 'people like us' kenmerken en hanteren de normen en waarden die deze groep waarderen (Butler 2003).

#### *De nieuwe middenklasse*

De nieuwe middenklasse wordt in de literatuur ook wel de 'service class' genoemd en wordt gekenmerkt door een verschuiving van 'blue collar' naar 'white collar', door een toename aan kantoorberoepen en vermindering van het fabriekspersoneel. Hammet (2003) stelt dat *"The concept of the new middle class dates back to the switch from manufacturing industry to service-based industries which were dominated by white-collar professionals, managers and technical workers in the financial, cultural and service industries which are concentrated in major cities"*. Deze klasse wordt aangetrokken door de mogelijkheden die de binnenstad hun biedt (Hammett 2000). Deze nieuwe middenklasse kan ook gekoppeld worden aan de nieuwe 'transnationale elite', deze kennen dezelfde kenmerken als de 'yuppen' en komen door hun 'white collar' beroepen vaak terecht in transnationale netwerken. De nieuwe middenklasse is tevens ontstaan door het toenemen van betaald werk voor vrouwen. Doordat man en vrouw nu carrière mogelijkheden hebben ontstaat er een trend dat de arbeidscarrière voor de huishoudenscarrière gaat (Bondi 1991). Damaris Rose, een feministische sociaal geograaf, stelde dat *"It is crucial to explore the relationships between gentrification, social and spatial restructuring of waged labour processes, and changes in the reproduction of labour power and people"* (Rose 1984). Zoals Rose (1984) aangeeft speelt 'gender' een belangrijke rol in het gentrification proces. De binnenstad biedt voor werkloze vrouwen ook meer diensten aan om te netwerken en een baan te vinden. Gentrifiers in een gentrification wijk kiezen niet alleen om de fysieke omstandigheden voor een dergelijke wijk, maar ook doordat er sociale voorzieningen zijn speciaal gericht op deze doelgroep. Deze voorzieningen worden in andere wijken vaak niet geboden, de nieuwe middenklasse is op zoek naar diensten en instellingen die bij hun lifestyle passen. Een opkomend fenomeen is dat de nieuwe middenklasse niet alleen uit 'yuppen' bestaat maar dat deze groep een transformatie kent doordat hun levensloop veranderd; huishoudens worden uitgebreid door kinderen. De fysieke woonomstandigheden van gentrification wijken zijn niet gericht op kinderen, maar door de vele aanwezige faciliteiten veranderd de rolverdeling tussen de ouders. Tevens biedt een dergelijke wijk voorzieningen zoals kinderopvang om de ouders de mogelijkheid te bieden om aan hun arbeidscarrière te blijven werken. De vraag naar deze voorzieningen is een positief effect voor de non-

gentrifiers, zij vinden werk in deze dienstverlenende sectoren. Hieruit blijkt dat het een ideale situatie is dat de lagere sociale klassen in de wijk in de behoeftes van de hogere sociaal economische klassen kunnen voorzien. Doordat de lagere klassen nu (meer) inkomen genereren kunnen zij eventuele stijgende huren blijven betalen en in de gentrification wijk blijven wonen.

In de loop der jaren van het gentrification proces zal het aantal non-gentrifiers afnemen. Gezinnen met kinderen zoeken de buitenwijken op en ouderen zijn niet meer in staat om zelfstandig te wonen en verhuizen naar een verzorgingscentra. De groep met dezelfde lifestyle, karakteristieken en sociale achtergrond wordt hierdoor vergroot. Dit zal aantrekkingskracht hebben op mensen die graag in een 'yuppen' wijk willen wonen en dit als belangrijke woonvoorkeur opstellen bij migratie. De non-gentrifiers zullen naar waarschijnlijkheid niet op zoek zijn naar een 'yuppen' wijk maar voelen een sterke band met de overige non-gentrifiers in de wijk. Zij voelen zich ook een groep met dezelfde lifestyle en hebben door de vele jaren die ze al in de wijk wonen een sterke band en historie opgebouwd. De Britse 'Urban Task Force' stelt: *"It is clear that what is being sold is not so much an apartment or even a convenient location but a bespoke lifestyle. The buyer is pictured as someone with discerning taste, who is cosmopolitan and urbane"* (2010). De mensen in een gentrification wijk proberen zich te onderscheiden van de 'kudde' door hun eigen ego en zelfbeeld. Net als de 'suburbia' voelen zij zich een nieuwe binnenstedelijke groep met dezelfde lifestyle. Mills (1988) heeft de lifestyle van gentrifiers onderzocht en heeft dit gekoppeld aan de kapitaal accumulatie en aan de culturele betekenis van het wonen in een binnenstedelijke wijk. Mills concludeert dat er daadwerkelijk een verband is tussen de lifestyle en het stijgen van de vastgoedprijzen en dat door deze lifestyle culturele voorzieningen ontstaan die hierbij aansluiten.

Er wordt verwacht dat de interactie tussen de non-gentrifiers en de gentrifiers niet al te hoog is, beide groepen sluiten zich aan bij groepen met een 'people like us' gevoel. Ze hebben andere normen en waarden qua sociale omgang, echter zullen er ook gentrifiers zijn die zich actief in de wijk zijn en daardoor veel contact hebben met de non-gentrifiers. Vanuit de interviews wordt verwacht dat de actieve mensen in de wijk met name de non-gentrifiers zijn, zij zetten zich in voor de wijk en gaan als 'groep' het gentrification proces in. De komende jaren neemt waarschijnlijk het aantal non-gentrifiers langzaam af, het 'displacement' gevoel neemt toe en ze worden een marginale groep in de wijk. De gentrifiers hebben de overhand en de yuppen lifestyle neemt de overhand in de wijk. Echter is de 'overname' van de wijk door de middenklasse in Nederland niet zo sterk als bijvoorbeeld in Amerika, in de non-globale steden zijn is vaak nog veel sociale huur te vinden. Hierdoor blijft het naar verwachting een gemixte sociale wijk. Uit de interviews wordt verwacht dat de 'people like us' factor voor veel gentrifiers maar ook non-gentrifiers een belangrijke woonvoorkeur is. Ze komen naar de gentrification wijk doordat ze worden aangetrokken door de fysieke uitstraling maar ook door de stadse lifestyle die er is. De wijk als geheel zal zichzelf wel willen onderscheiden door een sterk imago neer te zetten. Gentrifiers zoeken elkaar ook op doordat ze dezelfde karakteristieken hebben, het zijn doorgaans hoog opgeleide één- en tweeverdieners uit een hoge sociaaleconomische klasse; yuppen. De fysieke uitstraling van een wijk is belangrijk en het karakter dat het vastgoed uitstraalt maar ook de sociale achtergrond van bewoners. Door het 'people like us' gevoel worden mensen met een zelfde sociale achtergrond aangetrokken, dit zorgt ook voor self selection. Er wordt verwacht dat de aanwezigheid van gentrifiers en non-gentrifiers in een wijk in enkele gevallen tot verschillende opvattingen kan leiden.

## 2.5.7 Levensloop

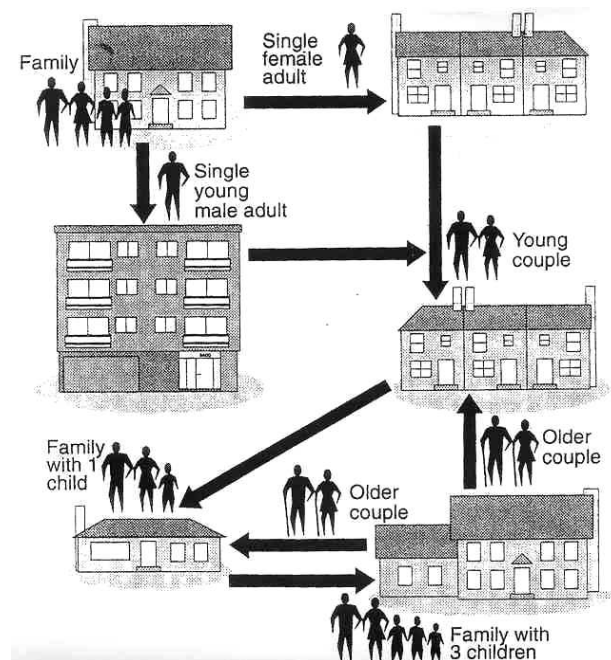
### *Levensloop, alleen of samenwonend zonder kinderen 'Yuppen', studenten, kunstenaars of 'gay people'*

De levensloop van gentrifiers beïnvloedt de keuzemogelijkheden waar ze zich kunnen huisvesten. De 'yuppen', studenten, kunstenaars en de 'gay people' hebben doorgaans geen kinderen waardoor de fysieke ruimte van een relatief kleine woning in een gentrification wijk genoeg is. In de meeste gevallen zal door een verandering in de levensloop, bijvoorbeeld door het krijgen van kinderen, de woonwens veranderen. Waarom gentrifiers in gentrification wijken komen wonen kan wellicht verklaard worden door de levensloopbenadering van Mulder en Hooimeijer (1999) of levenscyclustheorie van Rossi (1955). Vaak zijn er weinig gezinnen te vinden in gentrification wijken in globale steden, het is de vraag of dit ook voor de non-globale steden geldt. Bewoners kunnen ook zo gehecht aan de wijk zijn dat ze toch met een gezin in een 'stenige' wijk wonen zonder groen en minimale speelgelegenheden. Studenten zijn vaak tijdelijke bewoners van een wijk, maar kunnen zich er zo thuis voelen dat op het moment dat ze een baan hebben en een woonruimte in de gentrification wijk kunnen kopen of huren ze weer terug komen.

### Levenscyclusbenadering

Een van de bekendste theorieën om verhuisgedrag te verklaren is de levenscyclusbenadering is ontworpen door Rossi (1955), deze theorie beschrijft hoe veranderingen in de huishoudensamenstelling van invloed zijn op verhuismotieven. Hierin wordt er een verband gelegd tussen stappen in de levenscyclus en de woningbehoefte van mensen. Er wordt vanuit gegaan dat huishoudens een doorlopende cyclus volgen van jong en alleenstaand naar getrouwd zonder kinderen, getrouwd met kinderen waarna de kinderen het huis verlaten. Het huishouden is wordt daarna 'oud' en de cyclus stopt bij het overlijden. Bij elke fase in de huishoudensamenstelling hoort een specifieke huisvestingssituatie volgens Rossi (1955). De voorkeuren voor een bepaald type woning verschilt per fase in de levenscyclus; de woonvoorkeuren veranderen. De woonwensen van een alleenstaand individu zullen anders zijn dan een gezin met kinderen, of een ouder echtpaar die geen thuiswonende kinderen meer hebben. Echter beschrijft Rossi alleen de woning niet de buurt/wijk waarin een huishouden zich wil huisvesten per fase in de cyclus. In afbeelding X staat de levenscyclusbenadering uitgebeeld.

Op deze benadering is de laatste jaren ook veel kritiek gekomen. De discussie is er bijvoorbeeld over welke stappen nou daadwerkelijk in het cyclisch proces voorkomen en duidelijk afgebakend zijn. Clark en Dieleman (1996) stellen dat de moderne Westerse samenleving een veranderende huishoudensamenstelling kent. Het gaat hierbij om eenoudergezinnen, yuppen en bewust kinderloze gezinnen. Ook zal elk persoon niet de gehele cyclus doorlopen waarbij wordt uitgegaan van een traditionele gezinscyclus (Bolt 2001). Tevens wordt er binnen de levenscyclus benadering geen rekening gehouden met de woningmarkt, als er geen starterswoningen of seniorenwoningen te verkrijgen zijn kan de cyclus van Rossi (1955) al niet worden doorlopen. Er wordt in deze theorie ook geen rekening gehouden met percepties van mensen, als mensen in een prettig wijk wonen waar ze erg tevreden over zijn gaan ze waarschijnlijk niet verhuizen als de kinderen de deur uit zijn.

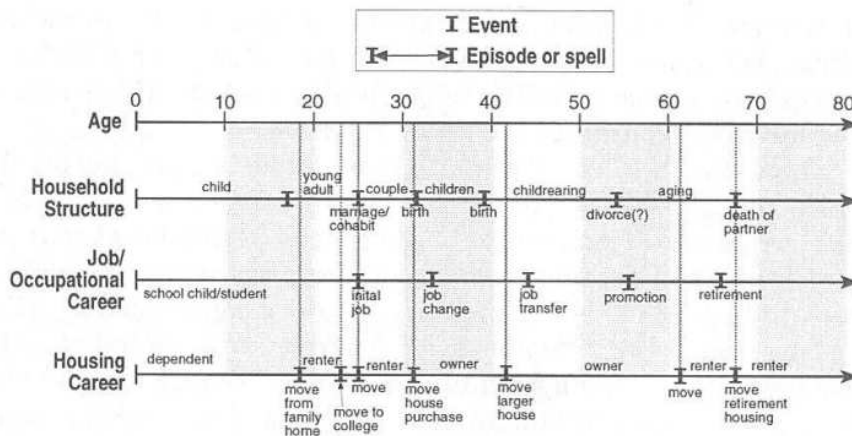


Afbeelding 2.5: Levenscyclusbenadering (Clark en Dieleman 1996, p. 29).

### Levensloopbenadering

Een reactie op de levenscyclusbenadering is de minder statische levensloopbenadering van Mulder en Hooimeijer (1999). Deze theorie houdt meer rekening met veranderingen die plaatsvinden binnen huishoudens. Binnen deze theorie zijn er drie carrières waarneembaar; de wooncarrière, de huishoudenscarrière, en de arbeids- en/of opleidingscarrière. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een verandering in een van de carrières leidt tot verhuisbewegingen. Alle drie de carrières worden als trajecten gezien die parallel naast elkaar lopen (Clark en Dieleman 1996). Op jongere leeftijd wordt er volop aan de carrières gewerkt, verhuisbewegingen zullen hier dan ook groter zijn dan in latere fases in de levensloop. De aspiraties (oftewel de woonvoorkeuren) veranderen hierdoor ook, deze zullen op latere leeftijd verminderen. Als een er in de wooncarrière de stap wordt gemaakt naar een grotere woning kan dit bijvoorbeeld oorzaak hebben in de huishoudenscarrière; samenwonen of gezinsuitbreiding. Binnen de levensloopbenadering is er ook ruimte voor wensen en mogelijkheden. Als iemand promotie maakt in de arbeidscarrière is het mogelijk binnen deze benadering dat het huishouden op zoek gaat naar een duurder woning (Mulder en Hooimeijer 2002). De levensloopbenadering staat weergegeven in afbeelding 2.6 op de volgende pagina.





Afbeelding 2.6: Levensloopbenadering (Clark en Dieleman 1996, p. 35)

### Gay gentrification

Homosexuele mannen en vrouwen zijn vaak de eersten die naar gentrification wijken trekken. Zij hebben doorgaans een hoog inkomen, geen kinderen en willen graag wonen in binnenstedelijke wijken die een hoog tolerantie niveau hebben en levendig zijn (Glbq 2004). Lauria en Knopp (1985) stellen in hun artikel naar seksualiteit in binnenstedelijke wijken *“Being a gay male in this society is economically advantageous. Males make more money than their female counterparts in every sector of the economy, and gay males tend to have fewer dependents than straight men. This means that many gay men are in excellent position to become gentrifiers”* (p. 161). Lauria en Knopp (1985) stellen dat er veel onderscheid is tussen homosexuele mannen en vrouwen in een gentrification wijk, in de Nederlandse situatie wordt dit verschil niet zo groot geacht. Castells (1983) heeft onderzoek gedaan naar homosexuele mannen als gentrifiers in San Francisco, het stelt dat *“many gays were single men, did not have to raise a family, were young and connected to relatively prosperous service economy”*. Deze lifestyle geldt niet alleen voor San Francisco maar is ook herkenbaar in andere Amerikaanse en Europese steden. In de films *‘Quinceañera’* (2006) and *‘Flag Wars’* (2003) wordt de gentrification samenleving in beeld gebracht en hoe de homoseksuelen in de wijk daartussen passen. In *‘Flag Wars’* (2003) wordt gekeken naar een gay bar in de wijk en hoe dit past binnen de gentrification faciliteiten en de lifestyle van de andere gentrifiers. Echter zijn de homoseksuelen niet altijd de gentrifiers, zij hebben niet allemaal een hoge sociaal economische status waardoor ze het wonen in een gentrification wijk kunnen betalen. Glbq (2004) stelt dat *“New wealthy heterosexual residents then replace gay bookstores with high-end boutiques, gay performance spaces with mainstream movie theatres, and political action centres with entrepreneurial startups”*. Hieruit blijkt dat niet alleen gentrifiers zorgen dat faciliteiten de wijk uit gaan en specifieke gentrification lifestyle winkels hiervoor terug komen, binnen de homosexuele gentrifiers speelt hetzelfde fenomeen. Radicale homo activisten oordeelden dat de arme wijken in een stad een schuilplaats worden voor de lagere sociaal economische klassen, zij krijgen daardoor het gevoel lager in de hiërarchie van de samenleving te staan. De gentrifiers geven ook veel signalen af waardoor het blijkt hoe modern en goed hun lifestyle is waardoor andere groepen bijna uitgesloten worden.

Voor de non-gentrifiers wordt verwacht, omdat zij meestal al voor een lange periode in de wijk wonen, dat de levenscyclusbenadering en de levensloopbenadering weinig invloed hebben op hun verhuisgedrag. Zij hebben zich gevestigd in de wijk en zijn zo gehecht aan de wijk dat ze er veel voor over hebben om in de ze gentrification wijk te blijven wonen. Als ze zouden verhuizen zal dat veelal te maken hebben dat ze zich displaced voelen of het gezinsleven met kinderen in een binnenstedelijke wijk niet zien zitten. Er wordt ook verwacht dat het aandeel gezinnen in een gentrification wijk laag is. Dit komt waarschijnlijk ook doordat er verwacht wordt dat de gentrifiers beïnvloed worden in hun verhuisgedrag door onderdelen uit de levensloopbenadering. De levenscyclusbenadering is niet van toepassing, gentrifiers zijn vaak yuppen (een- en tweeverdieners zonder kinderen) en die passen niet binnen dit traditionele model. Uit de levensloopbenadering zal de wooncarrière, de huishoudenscarrière, en de arbeids- en/of opleidingscarrière van invloed zijn op de woonvoorkeuren. Er wordt verwacht dat als de gentrifiers een gezin starten ze vertrekken naar de buitenwijken, ook als ze carrière in een andere stad maken zoeken ze daar woonruimte in

een gentrification wijk. Het wonen in een gentrification wijk hoort bij hun lifestyle als yup maar de lifestyle van een yup wordt niet volgehouden tot het einde van de levensloop. Homosexuele huishoudens blijven vaak wel lang in een gentrification wijk wonen, voor hen is de levenscyclusbenadering niet van toepassing en de levensloopbenadering met name de arbeidscarrière, zij zullen gaan verhuizen als ze ergens anders kunnen werken maar hebben verder geen redenen om vanuit deze theorie gekeken uit de wijk te vertrekken. Verwacht wordt dat de levenscyclusbenadering weinig invloed heeft op de woonvoorkeuren van huishoudens en de levensloopbenadering enige invloed heeft, met name op arbeidscarrière gebied. Waarschijnlijk zullen de geïnterviewde personen aangeven dat ze voor de wijk gekozen hebben om zich te huisvesten niet aan de levensloop of carrières ligt maar aan de karakteristieke uitstraling van de wijk en het 'people like us' gevoel.

## 2.5.8 Marketing

### *Promotie door overheid, veiligheid, investeringen in de wijk, aantrekken meer gentrifiers*

Gentrification wijken worden met name in de derde golf gepromoot door de lokale overheid om gentrifiers aan te trekken. De publieke sector werkt vaak samen met private partijen om onder andere de veiligheid in de wijk te verbeteren, te investeren in de openbare ruimte en de panden te renoveren. Door veel vraag naar woningen in een gentrification wijk ontstaat er schaarste wat de prijzen omhoog drijft. Aan vele gentrification wijken wordt een identiteit gekoppeld die aansluit op de lifestyle van (toekomstige) gentrifiers, deze identiteit wordt door de commerciële of niet-commerciële partijen gepromoot (Mills 1988).

De Britse 'Urban Task Force' stelt dat: *"We need to have a much clearer understanding of the factors which influence public attitudes to urban areas so that we are better placed to use these factors to encourage people to consider urban living"* (2010). Als het duidelijk is welke factoren mensen aantrekken tot het binnenstedelijk wonen kan hierop geanticipeerd worden om op deze manier bewoners aan te trekken tot het binnenstedelijk wonen en leven. Hierdoor kan ook effectief beleid worden gemaakt en kan er vroegtijdig worden ingespeeld op verloederende woonbuurten en bijkomende effecten zoals criminaliteit, geluidsoverlast en ongewenste (nachtelijke) activiteiten. Promotie voor een binnenstedelijke wijk wordt door publieke partijen voornamelijk gedaan om leegstand en ongewenste activiteiten te weren, voor de private partijen is het met name een middel om zoveel mogelijk vastgoed in een wijk te verkopen met een zo hoog mogelijke prijs. Zij zullen geen onderliggend beleid hebben om bijkomende effecten te bestrijden, zij zien alleen een financieel doel dat gehaald moet worden. Hierdoor wordt de wijk vaak in beter daglicht gezet dan deze daadwerkelijk is. De 'Urban Task Force' (2010) concludeert ook dat binnen de woningmarkt er nog 'niche markets' zijn te vinden en die een fundamentele verandering hebben gemaakt binnen de woningmarkt. De gentrification wijken vallen hier ook onder en hebben in de afgelopen jaren het binnenstedelijk wonen weer aantrekkelijk gemaakt voor de hogere sociale klassen.

Publieke en private partijen kunnen onder andere door beeldmateriaal promotie maken voor een specifieke wijk. Door alleen positieve kenmerken van de binnenstad en de wijken er omheen te laten zien wordt een veelal een luxe en beter beeld gesitueerd dan het in werkelijkheid is. Echter heeft het laten zien van beelden veel invloed op mensen en kan hun perceptie over de wijk veranderen. Ook zullen zij dan veel vertrouwen krijgen in het beleid van de gemeente om bijvoorbeeld overlast en criminaliteit aan te pakken. Echter is het wonen in een binnenstedelijke wijk niet altijd daadwerkelijk zo rooskleurig als een private of publieke partij dit 'verkoopt'. De 'Urban Task Force' (2010) oordeelt dat mensen vaker de boodschap van een private aannemen dan van een publieke partij, dit komt door een verschil in vertrouwen en publieke partijen hebben vaak minder geavanceerde informatie(technieken) en budget dan private partijen. De 'Urban Task Force' (2010) concludeert dat er mogelijkheden zijn om het stedelijk wonen te 'verkopen' aan een grote doelgroep. Tevens kunnen er allerlei initiatieven worden ontplooid om het stedelijk gebieden te versterken en het negatieve imago te veranderen. Echter wordt niet elke woonwijk gepromoot, vele bestaande wijken hebben al een goed imago en hebben daardoor geen promotie nodig. In de Nederlandse situatie is het zichtbaar dat er met name voor nieuwbouwwijken of hele steden reclame wordt gemaakt. Tevens gebeurt dit ook in gentrification wijken, met name de publieke partijen zijn 'trots' op een dergelijke wijk in de stad en private partijen verkopen graag veel vastgoed en profiteren dus ook van goede reclame voor de wijk.

Mills (1988) was een van de eerste onderzoekers die keek hoe de lifestyle van gentrifiers gepromoot werd, onder andere door te kijken naar beeldmateriaal dat over de wijk verspreid werd. Zij oordeelde over deze marketingstrategieën *"From the culturally constituted world, meaning is transferred into consumer goods; the fashion and advertising systems are two strategies by which this is achieved"* (Mills 1988). Individuen laten zich

beïnvloeden door ‘prikkelers’ die zij krijgen van buitenaf welke hun mening kan veranderen. Zukin (1989) stelt dat *“A heightened sense of art and history, space and time, was dramatized by the taste-setting mass media”*. Hij oordeelt dat de media dus grote invloed heeft op het keuzegedrag van mensen en wat mensen in bepaalde periodes wel mooie bouwstijlen vonden en welke niet. Gentrification kan hierdoor een trend zijn op woongebied en wat over enkele jaren weer ‘uit de mode’ raakt. Hierdoor blijft de woningmarkt in beweging en kunnen private en publieke partijen op de nieuwe vraag van bewoners inspelen.

Er wordt verwacht dat gentrification wijken in non-globale steden van zodanig schaalniveau zijn dat marketing door publieke en private partijen niet noodzakelijk is. De wijk verkoopt zichzelf door de fysieke uitstraling van de panden en de ligging in de nabijheid van het centrum. Dat een wijk zichzelf verkoopt is ook te zien aan de hoge vastgoedprijzen, als er schaarste is worden de prijzen verhoogd. Projectontwikkelaars zullen met name op kavelniveau of op straatniveau hun projecten promoten. Vanuit de gemeente wordt er verwacht dat zij zichzelf promoten op stadsniveau en niet alleen een specifiek wijk eruit halen om te laten zien wat hun imago is. Daarvoor gebruiken ze waarschijnlijk termen als ‘de groenste stad’, ‘de schoonste stad’ of ‘de beste winkelstad’ en doelen ze meer op toeristen dan op nieuwe bewoners of gentrifiers. De projectontwikkelaars die promotie maken over hun project zullen met name de positieve kanten van de wijk belichten. Voor de non-gentrifiers wordt er verwacht dat ze dit negatief vinden, de gentrifiers krijgen zo niets mee van de geschiedenis van de wijk en de gebeurtenissen die zich hebben afgespeeld. Deze worden allemaal afgeschermd voor nieuwe bewoners zodat ze snel de keuze maken om de woonruimte te kopen. De private partijen hebben alleen maar als doel financieel voordeel uit de wijk te halen, de context eromheen interesseert ze waarschijnlijk niet.



Afbeelding 2.7: Marketing door projectontwikkelaars

## 2.6 Discourses in stedelijk onderzoek

Gentrificatie kent een heropleving door de vastgoedsector die de visie 'location, location, location', blijft hanteren. De nieuwe middenklasse zijn meer en meer naar de binnenstad getrokken en zijn in staat de stad te veranderen. Uit de literatuur kunnen twee thema's worden geïdentificeerd; de revanchistische stad en de emancipatoire stad. Deze twee thema's zijn niet alleen gekoppeld aan gentrification maar vormen twee discourses in het stedelijk onderzoek (Lees 2000).

### 2.6.1 Stedelijk revanchisme

In het begin van de jaren '90 werd door Neil Smith het begrip stedelijk revanchisme geïntroduceerd. Het woord revanchisme komt voort uit het Franse *revanche*, oftewel wraak nemen. Smith gebruikte dit begrip om het ruimtelijk beleid van de stad New York te beschrijven. Smith ziet de binnenstad als een plaats waar gevaar en bedreiging is, criminaliteit en leed en stelt daarbij dat: "*white middle-class assumptions about civil society retrench as a narrow set of social norms against which everyone else is found dangerously wanting*" (Smith 1996). In het beleid dat gevoerd werd in New York was er sprake van zero tolerance tegenover homo's, daklozen, krakers, drugsgebruikers en andere ondergeschikte groepen. Smith (1996) stelt dat dit revanchisme "*embodies a revengeful and reactionary viciousness against various populations accused of 'stealing' the city from the white upper-classes...an effort to retake the city*". Deze trend die in New York ontstond werd wereldwijd overgenomen en revanchisme werd een belangrijk onderwerp in ruimtelijke ontwikkelingen. Smith stelt dat revanchisme een effect is dat optrad door gentrification als expressie van de witte middenklasse, de gemarginaliseerde bewoners werden displaced. Net als andere Marxisten wilde hij deze gemarginaliseerde groepen een 'stem' geven en het gentrification proces te gebruiken als onderzoeksobject om de klassenstrijd te onderzoeken die ontstond door vastgoed investeringen in de binnenstad. Het startpunt van de klassenstrijd was dat er hogere sociale klasse werden aangetrokken in de binnenstad waardoor andere lagere sociaaleconomische klassen werden displaced. Dit gebeurt echter niet alleen door stijgende prijzen van de woningen, maar tevens door het privatiseren van de openbare ruimte. In het stedelijk beleid is een trend zichtbaar dat de (lokale) overheid commerciële gaat werken, het budget van de verzorgingsstaat raakt op en projecten zoals het bouwen van sociale huurwoningen, arbeidsparticipatie projecten worden verminderd. Er wordt in deze periode meer aandacht geschonken aan het revitaliseren van de woningen in de binnenstad. Het is discutabel of Smiths bewering over de neergang van de sociale voorzieningen van de verzorgingsstaat ook daadwerkelijk een wereldwijd fenomeen is. Smith stelt dat zijn revanchist city concept een globaal fenomeen is met een lokale expressie, hij bestudeerde daarbij echter voornamelijk Amerikaanse steden en stelt daarbij dat



Afbeelding 2.8: Stedelijk revanchisme I (Curbed Los Angeles 2011)

*"If the US in some ways represents the most intense experience of a new urban revanchism, it is a much more widespread experience....gentrification and the revanchist city find a common conjuncture in the restructured urban geography of the late capitalist city. The details of each conflict and of each situation may be different, but a broad commonality of contributing processes and conditions set the stage"* (Smith, 1996, p.46-47).

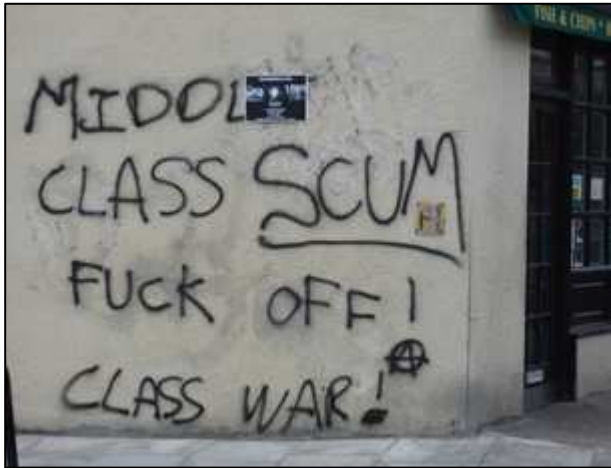
In de Nederlandse context geldt de argumentatie van Smith niet geheel. Het Grotestedenbeleid dat in Nederland wordt uitgevoerd wordt er ook naar gestreefd om sociale klassen te mengen om de leefbaarheid in de achterstandswijken te opwaarderen. Hiervoor worden allerlei sociale projecten aangeboden aan de bewoners.

### 2.6.2 Emancipatorische city thesis

De emancipatorische city thesis staat in direct contrast met het stedelijke revanchisme. Vanuit de revanchistische visie is de binnenstad een plaats met geweld, criminaliteit et cetera, vanuit de emancipatorische visie wordt de binnenstad gezien als een veilige, leefbare en gastvrije plaats. Jon Caulfield

heeft met name onderzoek gedaan naar de emancipatorische stad en gentrification als een proces welke mensen in de binnenstad samenvoegt en creëert mogelijkheden voor sociale interactie, tolerantie en culturele diversiteit. Caulfield (1989) stelt dat gentrification een emancipatoire sociale handeling is:

*"City people...express their feelings...where they are able, individually and collectively, to pursue practices eluding the domination of social and cultural structures and constituting new conditions for experience. For the marginal middle class, resettlement of old city neighbourhoods is among these activities".*



Afbeelding 2.9: Stedelijk revanchisme II (Smith 2009)

Gentrification wordt in de emancipatorische city thesis niet gezien een betere variant dan het stedelijk revanchisme. De kans dat gentrification plaatsvindt op een manier waardoor de marginale 'midden klasse' een versterkte groep vormt, dit is een vernieuwend perspectief om na te denken over de normen en waarden van deze midden klasse. Caulfield (1989) stelt dat gentrification zorgt voor onderlinge tolerantie, ontmoetingen tussen verschillende bewonersgroepen versoepelen. Het is in hoge mate te ondermijnen wat de consequenties zijn van gentrification zoals, ras, inkomen en klasse polarisatie, sociale uitsluiting en displacement. Door te focussen naar de verlangens van de gentrifiers, Caulfield maskeert de anti-gentrification verlangens van de marginale groepen en de 'oorspronkelijke' bewoners. Caulfield maakt een onderscheid tussen de 'winnaars' en 'verliezers' van het gentrification

proces zoals Lees (2000) stelt dat: *"Gentrifiers win out over others, it is because they are willing and able to pay more for the privilege....the rhetoric of the emancipatory city tends to conceal the brutal inequalities of fortune and economic circumstance that are produced through the process of gentrification".*

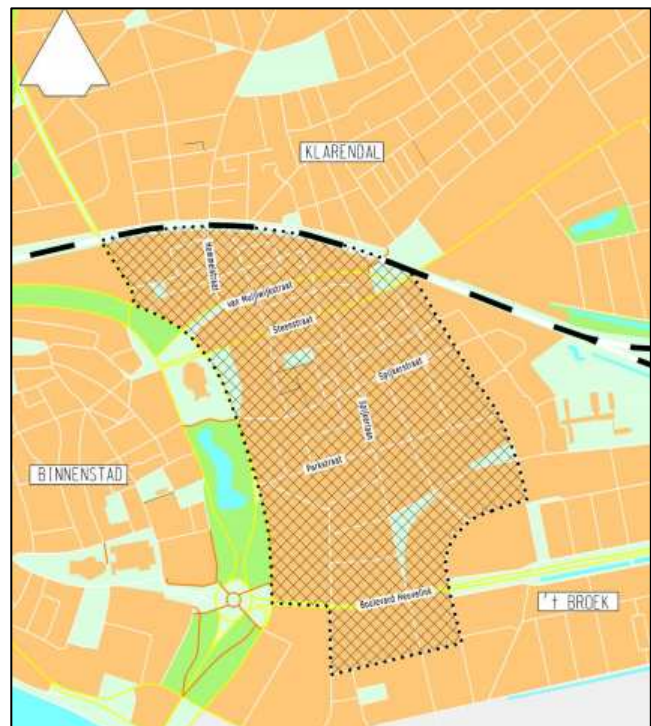
### 3. Case study: Het Spijkerkwartier te Arnhem

#### 3.1 Situatieschets

De wijk Spijkerkwartier is gelegen in de stad en gemeente Arnhem in de provincie Gelderland, welke in het Oosten van Nederland ligt. Arnhem heeft in totaal minder dan 150.000 inwoners en behoort daarbij tot een van de non-globale steden van Nederland en behoort tot de regio Arnhem-Nijmegen. Deze regio kent bijna 750.000 inwoners. Arnhem heeft zich in de loop der jaren kunnen ontwikkelen door de gunstige positie aan de Nederrijn en de Sint-Jansbeek en als doorlooproute tussen de verschillende delen van Nederland met onder andere Duitsland. In Spijkerkwartier is geheel in het Noorden station Velperpoort gevestigd die aansluiting heeft op station Arnhem, de belangrijkste spoorverbinding met Duitsland. Arnhem staat ook bekend om de trolleybussen, als enige stad in Nederland rijden deze bussen nog door de hele stad maar ook naar enkele kleinere plaatsen buiten Arnhem. De gemeente Arnhem investeert veel in groen, cultuur en recreatie in de stad, Arnhem is dan ook al meerdere malen verkozen tot beste binnenstad van Nederland en is een van de groenste steden van Europa (Gemeente Arnhem 2011). Het Spijkerkwartier was een van de eerste uitbreiding van de stad Arnhem buiten de stadsmuren en bestaat uit drie buurten; Hommelstraat en omgeving, Spijkerbuurt en Boulevardwijk (Gemeente Arnhem 2011). Het Spijkerkwartier ligt ten Oosten van de binnenstad en de singels. Het Spijkerkwartier wordt gekenmerkt door het monumentale karakter en is een goed bewaard voorbeeld van stadsuitbreiding in de 19<sup>e</sup> eeuw (Bestemmingsplan Spijkerkwartier 2008).

#### *Spijkerkwartier*

Het Spijkerkwartier ontleent zijn naam aan de Spijkers die vroeger in het gebied stonden. Spijkers zijn opslagplaatsen voor oogsten en dan met name graanoogst. De vroegere stad Arnhem gebruikte dit als voedselbron in de strenge winters. De Spijkers werden van stenen gebouwd en vormden daardoor een koele plek in de zomer en was tevens veiliger qua brandpreventie en inbraak dan de houten huizen die gebouwd werden in de stad. De eerste Spijker, de Dullertspiijker, in het buitengebied van Arnhem werd omstreeks 1572 gebouwd. De Noordgrens van de wijk Spijkerkwartier is bepaald door het spoortracé tussen Arnhem en Amsterdam die in 1845 werd aangelegd. Deze spoorlijn is in 1852 doorgetrokken naar Duitsland (Werkgroep Spijkerkwartier 2011).



Afbeelding 3.1: Ligging Spijkerkwartier in Arnhem (Bestemmingsplan Spijkerkwartier 2008)

Met name de Boulevardwijk kent een statig aanzien door de vele monumentale panden en het openbaar groen met oude bomen. In de Spijkerbuurt zijn 'Brusselse' huizen te vinden welke een monumentale status kennen en zeer exclusief voor de wijk zijn. Deze huizen in de Spijkerstraat zijn ontworpen door architect Jan Hendrik van Sluiter. De rest van de bebouwing in de wijk bestaat uit vele herenhuizen met een monumentale status, deze zijn vaak opgedeeld in meerdere etages waarvan het souterrain en de veelal andere drie verdiepingen worden verhuurd. Deze herenhuizen zijn gebouwd in een eclectische bouwstijl met enkele neoclassicistische invloeden. De bouwstijl is geïnspireerd door de Franse neorenaissance. In het Spijkerkwartier is ook sprake van stadsvernieuwing, in de jaren '80 ingezet door nieuwbouw te plaatsen op de plek waar zwaar verpauperde panden stonden. De Hommelstraat en omgeving kennen in de huidige situatie veel stadsvernieuwing en verbetering van de aansluiting bij de andere twee buurten. De Hommelstraatbuurt wordt enigszins afgescheiden door de Steenstraat en de J.P. van Muijlwijkstraat welke de doorgaande route vormen naar de wijk Klarendal en Velp (Werkgroep Spijkerkwartier 2011).

In het Spijkerkwartier wonen met name alleen of samenwonende bewoners met een hoge sociaaleconomische status, studenten en kunstenaars. Deze doelgroepen worden aangetrokken door de nabijheid van de Arnhemse binnenstad, de vele voorzieningen en de karakteristieke uitstraling van de wijk. Huishoudens met kinderen wonen in de mindere mate in het Spijkerkwartier, dit kan verklaard worden door de relatief kleine woningen en de minimale private buitenruimte. De grote hoeveelheid alleenstaande bewoners, studenten en kunstenaars in de wijk verklaren het relatief lage gemiddelde huishoudensinkomen van de wijk. In de Hommelstraat is ook nog een gedeelte seniorenhuisvesting te vinden. Echter is het Spijkerkwartier een wijk waar gemiddeld genomen bewoners weinig contact met elkaar hebben en het percentage vrijwilligerswerk laag is. In de wijk worden allerlei initiatieven ontwikkeld om in ieder geval het vrijwilligersnetwerk uit te breiden (Gemeente Arnhem 2009).

In de wijk zijn vele werkgroepen actief, deze zijn ontstaan rond 1975 om de neergang van de buurt tegen te gaan. Met name de Werkgroep Spijkerkwartier is actief en had voorheen de taak om bewoners met een hoge sociaal economische klasse terug te krijgen in de wijk. De werkgroep richtte zichzelf op enkele hoofdproblemen in de wijk: de prostitutie in Spijkerkwartier, de ongebalanceerde bewoners samenstelling, de neergang van de voorzieningen en faciliteiten in de wijk en fysieke achteruitgang van het vastgoed. De sociale cohesie van de wijk veranderde door de jaren heen. De eerste bewoners waren de rijke 'bourgeoise' die een hoge sociaal economische status hadden, toen zij vertrokken kwamen er de lage sociaal economische klasse te wonen. Deze klasse bestond voornamelijk uit jonge eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen, studenten, kunstenaars en buitenlandse arbeiders (Werkgroep Spijkerkwartier 1976). De gemeente Arnhem constateerde tevens deze neergang van de wijk en probeerde door middel van vernieuwend beleid de wijk in een opwaartse spiraal te brengen om het Spijkerkwartier weer te kunnen laten concurreren met andere wijken in Arnhem (Gemeente Arnhem 1990). De gemeente maakte voornamelijk gebruik van sociale veranderingen om de wijk te verbeteren, zo werden huishoudens met kinderen, ouderen en huishoudens met een hoge sociaaleconomische status aangetrokken (Smets en van Weesep 1995). De lagere sociaaleconomische klassen, die zich displaced voelden, werden elders in de stad gehuisvest. Echter bleek dat de etagewoningen in het Spijkerkwartier te klein zijn voor huishoudens met kinderen en de huizen waren te duur voor onder andere etnische groepen, deze bewoners werden ook 'displaced' uit de wijk (Smets en van Weesep 1995). Vanuit het buurthuis 'de Lommerd' worden vele activiteiten georganiseerd en is er plek om nieuwe initiatieven te ontplooiën. De Lommerd is een oude textielfabriek en is gevestigd in het midden van het Spijkerkwartier. De gemeente Arnhem en welzijninstellingen moeten bezuinigen op uitgaven voor dergelijke accommodaties, maar een groep vrijwilligers houdt de Lommerd open en trachten de sociale cohesie hierdoor in de wijk te verbeteren (Werkgroep Spijkerkwartier 2011).

### **3.1.1 Koop en huurverhoudingen**

Een derde van de woningvoorraad in Spijkerkwartier bestaat uit koopwoningen en twee derde van de woningvoorraad in Spijkerkwartier bestaat uit huurwoningen in de private en sociale sector. De sociale huur bevindt zich voornamelijk in de 'nieuwbouwcomplexen' en de private huur in de monumentale panden die in etages zijn opgedeeld. Het grote aandeel huur kan verklaard worden door de hoge vastgoedprijzen in de wijk, in de Boulevardwijk liggen de woningprijzen gemiddeld rond de €201.000,- wat ruim boven het Arnhems gemiddelde ligt. Vele panden zijn tijdens het gentrification proces opgedeeld in etages die verhuurd werden zodat de verhuurder het pand, welke door gentrification steeds meer in waarde stijgt, als economische reden in eigendom houdt.

### **3.2 Feiten en cijfers**

Via de buurtmonitor Arnhem (2011) zijn enkele statistische feiten van de wijk onderzocht. Op 1 januari 2011 bedroeg het aantal bewoners in de wijk 6.126, met een samenstelling van 3190 mannelijke bewoners (52 %) en 2936 vrouwelijke bewoners (48 %). Het oppervlakte van de wijk is 45 hectare, waarvan 0% water is. Van deze bewoners in Spijkerkwartier zijn er 4499 Nederlands, 819 uit overig-Westerse landen en 808 bewoners uit niet-Westerse landen. De leeftijdsopbouw van deze bewoners is in bijlage X te zien. Geconcludeerd kan worden dat de meeste bewoners zich in de leeftijdsgroep van 20-29 jaar bevinden. Van de totale aantal groep bewoners zijn er 840 gehuwde personen en 4664 ongehuwde personen. In de periode 2010-2011 is het aantal bewoners in Spijkerkwartier toegenomen met 69 personen, dit komt onder andere door 24 geboortes, 21 sterfgevallen en 24 personen door natuurlijke aanwas. De woningvoorraad uit de wijk bestond op 1 januari 2011 uit 2782 huur- en koopwoningen. In Spijkerkwartier zijn er 532 flatwoningen aanwezig, 1125 appartementen, 334 bovenwoningen en 249 benedenwoningen. In de overige woningtypen zijn er 551 wooneenheden te vinden,

zoals rijtjeswoningen, vrijstaande woningen of hoekwoningen. In 2007 voelden zich 43 mensen zich in de wijk onveilig, dit is relatief hoog in vergelijking met de andere wijken in Arnhem. In de onderstaande tabel staat en vergelijking qua woningbezit in Spijkerkwartier en de gemeente Arnhem, gemeten in 2009 (buurtmonitor Arnhem 2011).

	<b>Spijkerkwartier</b>	<b>Gemeente Arnhem</b>
Particuliere huur	37,3 %	17,0 %
Koop	33,2 %	41,6 %
Corporatiebezit	28,2 %	39,6 %
Onbekend	1,3 %	0,8 %
Totaal	100 %	100 %

Tabel 3.1: Percentage particuliere huur, koop en corporatiebezit in 2009 (Gemeente Arnhem, 2010).

Het bestemmingsplan Spijkerkwartier (2008) geeft aan dat het Spijkerkwartier door zijn ligging in de nabijheid van het centrum van Arnhem en de hoeveelheid kamers in de wijk het aantrekkelijk is voor jongvolwassenen om te wonen. Momenteel zijn er een aantal kamerverhuurbedrijven met een gebruiksvergunning aanwezig in het Spijkerkwartier. Deze wijk kent ten opzichte van Arnhem in het geheel de grootste mutatiegraad, in 2005 stond deze op 31.6% terwijl deze in totaal Arnhem 16.4% was. De lifestyle en de waarden en normen van deze kamerbewoners verschillen in grote mate met de gentrifiers en de non-gentrifiers in de wijk. Hierdoor wordt de sociale cohesie in de wijk niet verstrekt en ontstaat er in ieder geval tussen deze doelgroepen geen goede sociale band. De gemeente Arnhem speelt hierop in om verdere uitbreiding van het aantal kamerverhuurbedrijven met een bedrijfsvergunning niet uit te breiden (Bestemmingsplan Spijkerkwartier 2008).

### 3.3 Indicatoren van gentrification in de wijk

Om te oordelen of er daadwerkelijk sprake is van gentrification in het Spijkerkwartier wordt het fasenplan van Smith (1996) aangehouden. Dit plan is oorspronkelijk bedoeld voor wijken in metropolen maar kan voor een non-globale stad als Arnhem tevens bruikbaar zijn. Gentrification is een proces en wordt dus niet alleen maar in gang gezet door de komst van hoge sociaaleconomische klassen. Smith (1996) stelt dat de eerste fase even gentrification bestaat uit dat de wijk voor 1900 gebouwd moet zijn, deze wijken lagen in de nabijheid van de binnenstad wat ook een criterium voor gentrification is. Het Spijkerkwartier is in 1853 ontworpen door de toenmalig stadsarchitect Hendrik Jan Heuvelink maar werd rond het einde van '80 van de 19<sup>e</sup> eeuw tot uitvoering gebracht. Dit plan heette "Plan tot den uitleg van de stad Arnhem" Heuvelink deed dit onder de leiding van zijn zoon Hendrik Jan Heuvelink junior, die het plan omvormde tot "Boulevardplan" en creëerden een wijk met veel 'schoonheden' in de nabijheid van de Arnhemse binnenstad. De laatste bebouwing werd in 1910 opgeleverd. Door een hoge bebouwingsdichtheid konden vele huishoudens zich in Spijkerkwartier vestigen. De tweede fase van het gentrification proces bestaat uit het vertrekken van de hogere sociaaleconomische klassen uit de wijk, waardoor de lagere sociaaleconomische klassen overblijven; studenten, kunstenaars en gastarbeiders. Deze hogere klassen vertrekken uit de wijk om hun 'suburban dream' waar te maken in de buitenwijk waar meer groen, rust en ruimte voor het gehele huishouden is. In het Spijkerkwartier vertrokken tussen 1960 en 1974 2000 mensen uit de wijk, wat resulteerde in een totaal bewonersaantal van 4200 (Onbetaalde liefde 2000). De stad wordt gekenmerkt als ongezond, crimineel en plaats met een slechte leefbaarheid. In deze fase ging het onderhoud van de woningen achteruit, de lagere klassen investeerden niet in het vastgoed. Dit had tot gevolg dat de derde fase van gentrification opkwam waarin sprake is van verpaupering van de wijk op sociaal en fysiek vlak. Leegstand en huisvesting van lagere sociaaleconomische klassen krijgen de overhand in de wijk. Met gevolgen zoals toenemende criminaliteit, voorzieningen verdwijnen uit de wijken de leefbaarheid wordt als laag beoordeeld. Tevens moesten er in het Spijkerkwartier scholen sluiten en de samenhang in de buurt verschaalde (Onbetaalde liefde 2000). Rond 1975 nam het autogebruik in de wijk ook toe, dit leidde tot parkeerproblemen en het opofferen van onder andere speelruimte voor auto's, de werkgroepen binnen het Spijkerkwartier zijn hier hedendaags nog steeds mee bezig. Dit alles heeft tot gevolg dat de vastgoedprijzen dalen en de huren worden verlaagd. In het Spijkerkwartier is deze derde fase herkenbaar door de prostitutie die in de jaren '60 in opkomst was in de wijk. Het Spijkerkwartier werd op de Wallen in Amsterdam na de bekendste prostitutiewijk. Dit zorgde voor een toenemend fysiek en sociaal verval van de wijk, tevens werden de herenhuizen te duur voor de lagere sociaaleconomische klassen en werden deze opgedeeld in kamers en of etages om deze te verhuren. Door de lage vastgoedprijzen werd het vastgoed aantrekkelijk voor projectontwikkelaars en private investeerders die



panden in het Spijkerkwartier opkochten en deze fysiek verbeterden. In Spijkerkwartier ontstond deze trend met name toen na vele jaren discussie in 1996 de prostitutie werd stopgezet door de gemeente Arnhem. Uiteindelijk zijn in 2006 de laatste 'ramen' gesloten en is de wijk met toenemende mate populair aan het worden. Het vastgoed in de wijk krijgen weer een hogere vastgoedprijs en trekken huishoudens met een hoge sociaaleconomische status aan. Deze klasse bestaat voornamelijk uit jonge hoogopgeleide één- en tweeverdieners; 'Yuppen'. De komst van deze klasse in het Spijkerkwartier heeft als gevolg gehad dat meer private partijen gaan investeren in de wijk. De gemeente en woningcorporaties helpen bij dit proces om plannen uit te voeren om de leefbaarheid te verbeteren. Een steeds grotere hoeveelheid van het vastgoed in de wijk wordt gerenoveerd waardoor de woning- en huurprijzen toenemen, dit trekt hogere inkomens aan. Door de grote hoeveelheid etage- en kamerwoningen worden er met name een- en tweepersoonshuishoudens aangetrokken met een hoge sociaaleconomische status die dit vastgoed kunnen huren of kopen. Het Spijkerkwartier is in 2007 door de gemeente Arnhem aangewezen als beschermd stadsgezicht wat de wijk allure geeft. Doordat de nieuwe middenklasse de verpauperde wijk heeft 'overgenomen' en deze fysiek en sociaal veranderd heeft kunnen de non-gentrifiers zich displaced voelen, dit wordt tevens beschreven in de vijfde fase van Smith (1996). De oorspronkelijke sociale cohesie is verdwenen en de wijk heeft een imago van 'hippe yuppenwijk' gekregen in plaats van de rosse buurt van Arnhem. Al de fasen die Smith heeft opgesteld zijn terug te vinden in het Spijkerkwartier te Arnhem, hieruit kan worden geconcludeerd dat het gentrification proces aanwezig is in deze wijk. Het Spijkerkwartier heeft binnen de gemeente Arnhem de status van 'beschermd stadsgezicht' gekregen door de vele processen die hebben plaatsgevonden in de wijk en de goede status van het vastgoed, waarvan de gevels vaak nog in originele staat verkeren (Werkgroep Spijkerkwartier 2011).

#### *Definitie gentrification onderzoek woonvoorkeuren*

In dit onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers in Nederlandse gentrification wijken wordt de volgende definitie van gentrification aangehouden:

*Een proces waarbij een wijk met een lage sociaaleconomische en fysieke status in een relatief korte periode transformeert naar fysiek betere wijk door herstructurering en een hogere sociaaleconomische status door het aantrekken van hoger opgeleiden en de nieuwe middenklasse.*

Als deze definitie gekoppeld wordt aan de processen die hebben plaatsgevonden in het Spijkerkwartier kan worden geconcludeerd dat de wijk ook binnen deze definitie past en aan het principe van gentrification voldoet.

### **3.4 Gemeentelijk en corporatiebeleid**

Het Spijkerkwartier werd door de gemeente Arnhem aangewezen als een wijk waar stadsvernieuwing plaats moest vinden om de sociale cohesie te verbeteren. Hierdoor werden er subsidies toegewezen aan de wijk, onder andere voor het herstellen van 'landmark restoration'. In 1983 is er een plan aangenomen om de woonfunctie in de wijk een opwaardering te geven, er werden striktere regels gehanteerd voor het bouwen en verbouwen van woningen (Smets en van Weesep 1995). Ook werden er verscheidene woningen gesloopt om ruimte te creëren voor sociale woningbouw en het bouwen van eengezinswoningen. Overige bouwvallige woningen werden aangekocht door de gemeente en opnieuw verkocht aan huishoudens met kinderen of aan woningcorporaties met de verplichting om het pand te renoveren. Alle investeringen die in het Spijkerkwartier zijn gestopt leverden beetje bij beetje een positief effect op (Smets en van Weesep 1995). Het vastgoed werd geïnspecteerd of het nog goed bewoonbaar was, plannen voor renovaties werden opgesteld, private partijen stelden plannen op om economisch voordeel uit de wijk te halen en de prostitutie werd verplaatst naar een hoek in het Oosten van Spijkerkwartier. Om de leefbaarheid te verbeteren werden er ook weer diensten en faciliteiten naar het gebied getrokken, ondernemers ontvingen een subsidie bij vestiging in het Spijkerkwartier (Smets en van Weesep 1995). Smets en van Weesep (1995) stellen dat de bewoners van Spijkerkwartier in de jaren '90 van de vorige eeuw geen goede sociale contacten opbouwden met nieuwkomers in de wijk. Tevens zijn in deze periode de meeste panden in eigendom van woningcorporaties. Vastgoed dat aan het verpauperen is, is voornamelijk in handen van private partijen, zij vragen steeds hogere huren en de kamers worden kleiner.

De rol van de publieke sector in gentrification wijken is de laatste jaren steeds helderder geworden. De kerntaken van de lokale overheid in een achterstandsgebied is het verhogen van de sociale status van de bewoners en opwaardering van het woningbestand in de wijk (Smets en van Weesep 1995). Sinds de jaren '80 van de vorige eeuw is de Nederlandse overheid begonnen met een stadsvernieuwingprogramma, deze moet

bijdragen om de sociale doelen te halen en fysieke verbetering van de woningen. Dit wordt onder andere mogelijk gemaakt door subsidies te verschaffen voor fysieke verbetering van de woningvoorraad, onder andere doordat particulieren hun eigen huis opwaarderen. De overheid geeft hierdoor een indirecte stimulans om als 'slechtere wijk' een gentrification wijk te worden. In het Spijkerkwartier is het ook zichtbaar dat enkele jaren geleden panden zijn opgekocht door gemeente Arnhem en/of een woningcorporatie omdat deze te bouwvallig waren om in te wonen (Smets en van Weesep 1995). Deze werden veelal gesloopt en nieuwbouw geplaatst die nieuwe doelgroepen zou aantrekken naar het gebied, bijvoorbeeld ouderen of gezinnen met kinderen. Voor Spijkerkwartier kan geconcludeerd worden dat de publieke sector enkele aanzetten heeft gedaan om het gentrificatie proces op gang te krijgen. Al hadden zij alleen de doelstelling de wijk weer bewoonbaar en leefbaar te maken, de gentrification gevolgen die nu zichtbaar zijn hadden zij enkele jaren geleden waarschijnlijk niet voor ogen. Echter zijn de meeste subsidies voornamelijk gebruikt voor het opwaarderen van de woningvoorraad, het is nu zichtbaar in het Spijkerkwartier dat de sociale samenhang daardoor de laatste jaren niet erg sterk is geworden. In de huidige situatie worden allerlei projecten en initiatieven weer opgepakt om de sociale cohesie te verbeteren (Smets en van Weesep 1995).

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

Een groot deel van het Spijkerkwartier is beschermd stadsgezicht, nieuwbouwwontwikkelingen en verbouwingen worden aan strenge eisen van onder andere de gemeente Arnhem, de Monumentenwet en de Welstandsnota getoetst. Aan de Schoolstraat in het Spijkerkwartier komt het schoolgebouw, wat tevens rijksmonument is leeg te staan. De gemeente Arnhem wil hier een 'creatief milieu' aantrekken van kunstenaars, architecten et cetera. Hierbij worden extra eisen gesteld voor deze locatie, er moet bijvoorbeeld gelet worden op het aantal parkeerplaatsen, bescherming van de 'groene' zichtlijnen en verbetering van de bereikbaarheid. De gemeente geeft dus mogelijkheden om een rijksmonument van functie te laten veranderen om fysieke achteruitgang van het gebouw tegen te gaan. Aan de Gravenstraat komt tevens een schoolgebouw vrij, hier mogen ook ateliers gevestigd worden maar kent tevens de eisen van het versterken van de groenfunctie en aandacht voor extra parkeerplaatsen. Overige ontwikkelingen in de wijk passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Spijkerkwartier (2008) of vallen net buiten de zone van het beschermde stadsgezicht. Het Bestemmingsplan geeft ook aan dat de Steenstraat een nieuwe inrichting krijgt, dit plan is reeds uitgewerkt en wordt momenteel voltooid. De restricties die gelden bij het beschermde stadsgezicht zijn met name van toepassing op de woningen in het gebied.

### **3.5 Conclusie**

Of het Spijkerkwartier de juiste wijk is voor het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers kan geconcludeerd worden uit enkele kenmerken die voortkomen uit dit hoofdstuk. In de verschillende bevolkingsscans is onder andere te zien dat de grootste leeftijdsgroep in de wijk de 20 tot en met de 30 jarigen zijn. Dit zijn vaak alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen. Tevens is te zien dat er een kleine groep gezinnen met kinderen in de wijk wonen, de meeste migreren naar de buitenwijken waar ruimte, rust en groen gevonden wordt. Tevens is het type woningen dat aanwezig is in het Spijkerkwartier niet geschikt voor gezinnen, de meeste panden zijn in etages of kamers opgedeeld en worden sociaal of particulier verhuurd. Het gentrification proces heeft ervoor gezorgd dat het vastgoed hoge prijzen kent en de koopwoningen worden bewoond door mensen met een hoge sociaal economische status. De indicatoren van Smith (1996) geven ook aan dat in het Spijkerkwartier sprake is van gentrificatie, dit proces in met name in versnelling gekomen door het verdwijnen van de prostitutie in de wijk. De gemeente Arnhem heeft hier invloed op gehad maar verder is het gentrification proces niet state-led en is er dus sprake van een traditionele of klassieke vorm van gentrification. Het Spijkerkwartier verkeert nu in een fase waarbij de woningprijzen aan het stijgen zijn en de wijk bekend wordt als gentrification wijk. Het is echter wel van belang dat er gewerkt blijft worden aan de leefbaarheid en sociale cohesie tussen verschillende doelgroepen, die nu door de bewoners als laag wordt gewaardeerd. Geconcludeerd kan worden dat de wijk het Spijkerkwartier aan de juiste kenmerken voldoet voor het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers.

## 4. Methodologie

In dit onderzoek worden de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers onderzocht op wijkniveau. De wijk kan wel in op een lager schaalniveau worden ingedeeld in drie buurten; Hommelstraat en omgeving, Spijkerbuurt en Boulevardwijk. De meeste gentrification speelt af in de Spijkerbuurt, de meeste geïnterviewden zullen ook uit deze buurt komen. De wijk is begrensd door zoals het CBS de wijk- en buurtgrenzen heeft uitgezet. Dit onderzoek heeft in de eerste hoofdstukken een verkennende opzet en de case study heeft een toetsende opzet. De gevonden literatuur wordt in de case study getoetst en daaruit worden nieuwe conclusies getrokken die betrekking hebben op woonvoorkeuren. Het Spijkerkwartier is ook getoetst aan de theorie van Smith (1996) om er zeker van te zijn dat er sprake is van gentrification.

### 4.1 Kwalitatieve onderzoekstrategie

Het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers kent een kwalitatieve onderzoeksstrategie. Dit onderzoek heeft niet als doel de theorieën over gentrification te toetsen maar erachter zien te komen waarom mensen worden aangetrokken tot een dergelijke wijk. Doormiddel van de theorie van Smith (1996) is wel getoetst of het Spijkerkwartier een geschikte wijk is om gentrification onderzoek in te doen. Het onderzoek is tevens meer geschikt voor kwalitatief onderzoek dan kwantitatief onderzoek gezien woonvoorkeuren subjectief zijn en per individu kunnen verschillen. Tevens kennen begrippen zoals gentrification, woonvoorkeuren, gentrifiers en non-gentrifiers geen eenduidige definitie en zijn dus moeilijk meetbaar. Hiervoor is er ook gekozen interviews te houden die passen bij de kwalitatieve onderzoeksmethodiek. Het eerste deel van het onderzoek met het theoretisch kader en de beschrijving van de case study is een theoretisch deel, de uitwerking van de interviews per sociaal, economisch, fysiek of commercieel motief met onderliggende factoren is het empirische gedeelte van het onderzoek. Het theoretische gedeelte is met name gebaseerd op literatuuronderzoek waarbij voornamelijk is gekeken naar wetenschappelijk onderzoek over het onderwerp gentrification.

### 4.2 Case study

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een case study om de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers te kunnen toetsen in de praktijk. De case study in dit onderzoek betreft de wijk het Spijkerkwartier te Arnhem die voldoet aan de opgestelde gentrification doelstelling en is daarmee een geschikte wijk voor het onderzoek. Een case study heeft wel de belemmering dat de externe validiteit laag is, het onderzoek is daardoor moeilijker te generaliseren (Bryman 2008). Hierdoor kunnen geen directe conclusie worden getrokken of de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers in alle non-globale steden in Nederland hetzelfde zijn. De uitkomsten van het onderzoek kunnen echter wel inzicht geven wat woonvoorkeuren in andere gentrification wijken zouden zijn maar kunnen niet feitelijk worden gemaakt. Een case study heeft ook als voordeel dat er een focus kan worden gelegd op tijdelijke verschijnselen. Door het gentrification proces verandert de situatie in de wijk en ook de meningen van bewoners (Hutjes en van Buuren 1996). Door middel van een case study kan een wijk langdurig en diepgaand worden onderzocht, hierdoor kan er veel informatie verkregen worden wat bruikbaar is bij het onderzoek, het is ook een goede manier om specifieke of zeldzame gevallen te onderzoeken. Een case study wordt ook gebruikt of een fenomeen kan optreden, tijdens het onderzoek naar gentrification kan blijken dat hiervan geen sprake is in de wijk als er diepgaand wordt onderzocht. Door het exploratieve karakter ontstaan er vaak nieuwe ideeën (Hutjes en Van Buuren 1996).

### 4.3 Onderzoeksmethode

Er is gekozen om een interview in plaats van een enquête te doen omdat hierdoor dieper op de vragen kan worden in gegaan en er interactie is met de geïnterviewde. Echter is dit wel een tijdrovende methode maar heeft voor dit onderzoek de beste resultaten. Het interview was een semi-gestructureerd interview met een vooraf opgestelde topiclist. Hierdoor worden in ieder geval de factoren behandeld die nodig zijn voor het onderzoek maar blijft er ruimte over voor de geïnterviewde om aanvullingen te geven. De gesprekken met de sleutelpersonen van enkele instellingen waren open gesprekken om te brainstormen en informatie uit te wisselen. Om meer inzicht te krijgen over de wijk het Spijkerkwartier, de plannen en ideeën zijn er als eerste gesprekken gevoerd met sleutelpersonen van de woningcorporatie Portaal, Volkshuisvesting Arnhem, de gemeente Arnhem en beheer van het buurthuis de Lommerd. Hierdoor werd er informatie over de wijk gekregen met verschillende visies waardoor er geen eenzijdig beeld wordt verkregen. Deze gesprekken en de hierna volgende interviews zijn gezamenlijk gedaan door het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers en het onderzoek naar de percepties gentrifiers en non-gentrifiers over de wijk het Spijkerkwartier. Door samen te werken tijdens de case study kan er nog dieper in worden gegaan op de

antwoorden van geïnterviewde personen en kan er wederzijds informatie worden aangevuld. Deze samenwerking kent daardoor vele positieve kanten. Tijdens het interview behorende bij dit onderzoek wordt er ingegaan op sociaal, economische, fysieke en commerciële motieven om in de wijk te blijven wonen en de onderliggende factoren die daaraan ten grondslag liggen. De interviews zijn afgenomen in het buurthuis de Lommerd welke centraal in de wijk ligt, in de Spijkerbuurt en een vertrouwde plek vormt voor bijna alle bewoners. Vanuit de Lommerd werden er ten eerste enkele sleutelpersonen uit de wijk geïnterviewd, deze personen zijn vaak erg actief in de wijk en hebben daardoor ook veel kennis over de wijk. Via deze personen is er een 'sneeuwbal effect' opgetreden door hun te vragen naar contacten die mee wilden werken aan een interview. Hierdoor kwamen ook de minder actieve bewoners aan het woord om wederom geen eenzijdig beeld te krijgen. Door eerst de actieve bewoners te interviewen kan dit 'sneeuwbal effect' worden toegepast. Deze actieve bewoners zijn grotendeels gevonden doordat ze aan projecten aan het werk waren in het buurthuis de Lommerd, hier worden door bewoners uit het Spijkerkwartier activiteiten op wijkniveau opgezet. Bij de geïnterviewde personen is er een onderscheid gemaakt in gentrifiers en non-gentrifiers waarbij ten eerste een grens wordt getrokken bij het jaar 2006, de bewoners die na 2006 in de wijk zijn komen wonen worden bestempeld als gentrifiers. In 2006 is de prostitutie uit de wijk betrokken en het gentrification proces dat al langzaam was ingezet versneld. De keus voor het jaar 2006 is gemaakt doordat het imago van de wijk drastisch veranderd is na januari 2006. Nieuwe bewoners die na 2006 de wijk in komen hebben geen overlast meer van de prostitutie en de neveneffecten daarvan, zij zien de wijk als een populaire wijk met allerlei nieuwe kansen. Het beeld van de wijk is na 2006 een stuk positiever dan voor 2006. Ten tweede wordt er een onderscheid gemaakt door te kijken naar de bewoners die langer dan 25 jaar in de wijk wonen, zij woonden er al voordat het gentrification proces begon en toen de prostitutie nog niet op het hoogtepunt was, deze groep wordt beoordeeld als non-gentrifiers. deze groep woonde voor het jaar 1986 in de wijk. Een dergelijk onderscheid met jaartallen maakt Berkhof (2011) ook in zijn onderzoek, daar wordt een grens aangehouden van tien jaar, om te oordelen of iemand gentrifier of non-gentrifler is. Reijndorp (2004) heeft een typologie ontwikkeld waarin hij onderscheid maakt tussen oorspronkelijke stedelingen, nieuwe stedelingen en migranten. Zij laten zien dat het mogelijk is door middel van een tijdsperiode doelgroepen in een wijk aan te wijzen. In dit onderzoek wordt dat gecombineerd met het vergelijken van persoonskenmerken van de geïnterviewde personen.

In het Spijkerkwartier zijn er zeven bewoners die voor 1986 in de wijk zijn komen wonen, twee bewoners zijn na 2006 in de wijk gekomen. Er is een groep van negen geïnterviewde bewoners die tussen 1986 en 2006 in de wijk zijn komen wonen, deze worden aan de hand van persoonskenmerken ingedeeld in de groep gentrifiers of non-gentrifiers. Ten eerste wordt gekeken of de geïnterviewde bewoners een koopwoning hebben, dit kenmerk laat zien dat ze een bewuste keuze voor de wijk hebben gemaakt in tegenstelling tot bijvoorbeeld sociale huur. De kopers konden uit meerdere wijken in Arnhem kiezen maar hebben een bewuste keuze voor het Spijkerkwartier gemaakt. De sociale huurders zijn ingedeeld in bij de non-gentrifiers, zij hadden niet veel keuzemogelijkheden waar ze zich wilden huisvesten en hebben daardoor geen bewuste keuze gemaakt voor het wonen in het Spijkerkwartier. In de lijst met persoonskenmerken is de geïnterviewde bewoner nummer 15 ingedeeld bij de non-gentrifiers, deze bewoner werkt als onder andere als kunstenaar in de wijk en huurt via een stichting een pand. Omdat het aantal atelier ruimtes in Arnhem schaars is had deze bewoonster niet veel keuzemogelijkheden en is het wonen in het Spijkerkwartier daardoor geen bewuste keuze geweest. In totaal zijn er na dit onderscheid in kenmerken elf non-gentrifiers geïnterviewd en zeven gentrifiers. In tabel X zijn alle persoonskenmerken van de respondenten weergegeven.

Door deze kenmerken te hanteren is geprobeerd een evenredig aantal van de nieuwe middenklasse en de 'oorspronkelijke bewoners' te interviewen over de woonvoorkeuren waarom zij naar het Spijkerkwartier zijn verhuisd. Om een brede visie te krijgen over de woonvoorkeuren van de bewoners van het Spijkerkwartier zijn ook homoseksuelen, kunstenaars, ondernemers in de wijk, jongeren en non-actieven geïnterviewd. Er zijn geen studenten uit de wijk geïnterviewd, door hun doorgaans korte woonperiode in de wijk en de niet bewuste keuze om in een bepaalde wijk te wonen zijn zij niet de juiste doelgroep voor dit onderzoek. In huidige onderzoek naar gentrification wordt er meestal alleen naar de groep gentrifiers gekeken, de non-gentrifiers blijven vaak onderbelicht terwijl zij vaak ook nog jaren in de wijk wonen en vanuit eerder onderzoek worden beschreven als de 'displaced people'. In dit onderzoek wordt met name gekeken of hun woonwensen anders zijn dan die van gentrifiers en of de woonvoorkeuren van non-gentrifiers tijdens het gentrification proces zijn gaan veranderen.

Nr.	Geslacht	Leeftijd	Huishoudenssamenstelling	Huur- of koopwoning	Hoelang in de wijk	Beroep	Gentrifier of non-gentrifier
1	Vrouw	54	Samenwonend met vriend	Huurwoning	30 jaar	Fysiotherapeute	Non-gentrifier
2	Vrouw	51	Samenwonend met vriendin	Sociale huurwoning	12 jaar	Coördinerend ondersteuner in atelier	Non-gentrifier
3	Man	48	Samenwonend met vrouw	Koopwoning	23 jaar	Eigenaar uitgeverij gevestigd in de wijk	Gentrifier
4	Man	54	Woont samen met kinderen en twee kamerbewoners	Koopwoning	23 jaar	Ondernemer groene energie vanuit de wijk	Gentrifier
5	Man	65	Samenwonend met man	Koopwoning	43 jaar	Gepensioneerd architect	Non-gentrifier
6	Man	18	Woont bij ouders	Sociale huurwoning	18 jaar	Student	Non-gentrifier
7	Vrouw	48	Woont samen met man en twee kinderen	Koopwoning	20 jaar	Directeur 'de eigen zaak' gevestigd in de wijk	Gentrifier
8	Man	45	Alleenstaand	Huurwoning	27 jaar	Beeldend kunstenaar in de wijk	Non-gentrifier
9	Man	51	Woont samen met vriendin en twee kinderen	Koopwoning	4 jaar	Directeur BNSP en ondernemer in de wijk	Gentrifier
10	Man	56	Samenwonend met vrouw	Huurwoning	29 jaar	Beeldend kunstenaar en hoofddocent kunstacademie	Non-gentrifier
11	Man	61	Alleenstaand	Koopwoning	9 jaar	Gepensioneerd regisseur/radiotechnicus	Gentrifier
12	Man	53	Woont samen met vier kinderen	Koopwoning	53 jaar	Architect en kamerverhuurbedrijf in de wijk	Non-gentrifier
13	Vrouw	43	Samenwonend met vriend	Koopwoning	1,5 jaar	Verhuurt vergaderzaal in de wijk	Gentrifier
14	Man	60	Samenwonend met vrouw	Huurwoning	32 jaar	Projectleider bij defensie in Den Haag	Non-gentrifier
15	Vrouw	50	Samenwonend met man	Huurwoning	16 jaar	Ondernemer in de wijk, kunstenaar en docent TeHaTex	Non-gentrifier
16	Vrouw	54	Samenwonend met man	Koopwoning	9 jaar	Medewerkster opnameplanning ziekenhuis	Gentrifier
17	Vrouw	54	Alleenstaand	Sociale huurwoning	6 jaar	Werkloos	Non-gentrifier
18	Man	64	Samenwonend met vrouw	Koopwoning	41 jaar	Rivierbeheer Rijkswaterstaat	Non-gentrifier

Tabel 4.1: Persoonskenmerken geïnterviewde bewoners

#### 4.4 Interview

Voor het onderzoek naar de woonvoorkeuren zijn er achttien interviews gedaan in de periode april en mei 2011, deze interviews zijn gezamenlijk met Ingrid Bosch gedaan, zij doet onderzoek naar de percepties van de bewoners van het Spijkerkwartier over de veranderingen die zich de laatste jaren in de wijk hebben afgespeeld (Bosch 2011). De interviews zijn samen gedaan omdat we overdag interviewden en het dan moeilijk is om bewoners te vinden die een uur de tijd hebben om naar het buurthuis te komen. Ragin (1994) stelt over het gebruik van een niet te groot aantal casussen:

*“A basic strategy of social research that usually involves in-depth examination of a relatively small number of cases. Cases are examined intensively and with techniques designed to facilitate the clarification of theoretical concepts and empirical categories”* (Ragin 1994)

Alle geïnterviewde bewoners zijn allemaal even belangrijk al kunnen ze niet gegeneraliseerd worden voor de hele populatie. De geïnterviewde bewoners waren allemaal volwassen en hebben voldoende kennis over de wijk om mee te werken aan de interviews. Er is met actieve bewoners, niet actieve bewoners, kunstenaars, homoseksuelen, ondernemers geïnterviewd van beide geslachten. De jongste geïnterviewde bewoner is 18 en de oudste 65. De geïnterviewde personen zijn ingedeeld in gentrifiers en non-gentrifiers en aan de hand van persoonskenmerken. De geïnterviewde bewoners die langer dan 25 jaar in de wijk wonen zijn bestempeld als non-gentrifiers, zij woonden er al voordat het gentrification proces begon. De geïnterviewde bewoners die korter dan zes jaar in de wijk wonen zijn bestempeld als gentrifiers, zij zijn na het verdwijnen van de prostitutie in de wijk komen wonen in een periode waarin het gentrification proces versnelde. Door gezamenlijk interviews te houden was er sprake van een win-win situatie, de bewoners hoeven niet twee keer langs te komen en de informatie die bewoners vertellen over de percepties kan vaak ook bruikbaar zijn voor het onderzoek naar de woonvoorkeuren en visa versa. De interviews zijn wel opgesplitst in twee delen, per onderzoek worden er vragen gesteld, het algemene deel van het interview met persoonskenmerken is samen gedaan. Doordat de interviews vaak diepgaand waren en rond een uur duurden is de transcriptie hiervan tijdrovend werk, door dit te kunnen verdelen wordt er ook tijdswinst gemaakt. Na achttien interviews was het verzadigingsniveau bereikt en is er besloten de interviewfase van het onderzoek af te ronden. Doordat er binnen de doelgroepen gentrifiers en non-gentrifiers verschillende soorten bewoners zijn geïnterviewd (actief, niet-actief, kunstenaars, ouderen et cetera) kan dit gezien worden als een representatieve groep voor de wijk het Spijkerkwartier. Doordat er met individuen is gesproken werden deze personen niet beïnvloed door andere bewoners en hun antwoorden op de vragen. De kwaliteit van de antwoorden op de vragen draagt ook bij aan de representativiteit van het onderzoek, de geïnterviewde bewoners werden daarom van tevoren op de hoogte gebracht waar het interview over gaat en wat er verwacht wordt qua vragen die de bewoner gesteld worden. Als de bewoner op dat moment aangeeft hier weinig inzicht in te hebben wordt een andere bewoner gezocht. Om deze redenen zijn studenten ook buiten het onderzoek gehouden, zij hebben doorgaans niet bewust voor de wijk gekozen en verhuizen na enkele jaren weer. Enkele geïnterviewde personen hebben verzocht het interview anoniem te houden om persoonlijke redenen.

#### 4.5 Inhoud interview

Gezien de interviews onder de bewoners van het Spijkerkwartier gezamenlijk is gedaan met het onderzoek naar de percepties van gentrifiers en non-gentrifiers is er een gemeenschappelijke topiclist opgesteld maar welke per onderzoek verdeeld is. Voorafgaand aan de vragen over de onderzoeken werden er enkele persoonskenmerken van de geïnterviewde gevraagd zoals leeftijd, opleidingsniveau, huishoudenssamenstelling et cetera. Hierdoor kan er beoordeeld worden of de geïnterviewde onder de doelgroep gentrifiers of non-gentrifiers thuishoort. Tevens kan daardoor bepaald worden van welk type bewoners nog te weinig informatie is verkregen en welke inmiddels genoeg zijn geïnterviewd. Zestien interviews zijn gehouden in het buurthuis de Lommerd en twee interviews zijn bij bewoners thuis gehouden. Alle bewoners kwamen uit de wijk het Spijkerkwartier zoals de CBS begrenzing dit aangeeft. Het deel over de percepties van bewoners van het Spijkerkwartier is onderverdeeld in sociale, fysieke en economische motieven. De volgende factoren komen hierbij onder andere aan de orde: openbare ruimte, leegstand, voorzieningen, conflicten, imago van de wijk, veranderingen in de wijk et cetera.

Het tweede gedeelte van het interview is gericht op het onderzoek naar de woonvoorkeuren. Dit deel van het interview is meer ‘open’ dan het eerste gedeelte. Ten eerste wordt aan de bewoners gevraagd waar ze voordat ze in het Spijkerkwartier kwamen wonen gehuisvest waren en waarom ze daar vertrokken, indien van

toepassing. Hierna wordt gevraagd waarom ze naar het Spijkerkwartier zijn gekomen en of dit met name sociale, economische, fysieke of commerciële redenen had. De factoren die hier aanbod kwamen zijn hetzelfde zoals ze in paragraaf 2.5 opgesteld. Tevens werd bij de non-gentrifiers aanvullend gevraagd of de factoren waardoor zijn enkele jaren geleden in de wijk zijn komen wonen de afgelopen jaren zijn veranderd. Ook is er gevraagd aan alle geïnterviewden of er ook redenen zijn om uit de wijk te vertrekken, dit konden de meeste uiteenlopende redenen zijn. Hierdoor kan geconcludeerd worden of gentrification wijken ook nadelen hebben door het gehele gentrification proces of dat de nadelen is alle binnenstedelijke wijken te herkennen zijn. Het interview werd afgesloten met de vraag of er nog aanvullingen en opmerkingen zijn en of de geïnterviewde nog contacten heeft die benaderd kunnen worden om mee te werken met een interview om zo het 'sneeuwbal-effect' in werking te stellen. Het voordeel hiervan is dat op deze wijze de moeilijk te bereiken bewoners van het Spijkerkwartier door bekenden worden benaderd, hierdoor zijn ze eerder geneigd mee te doen met het onderzoek dan random uitgekozen bewoners. Tevens kan hierdoor gestuurd worden wat voor soort bewoners er gezocht worden voor het interview.

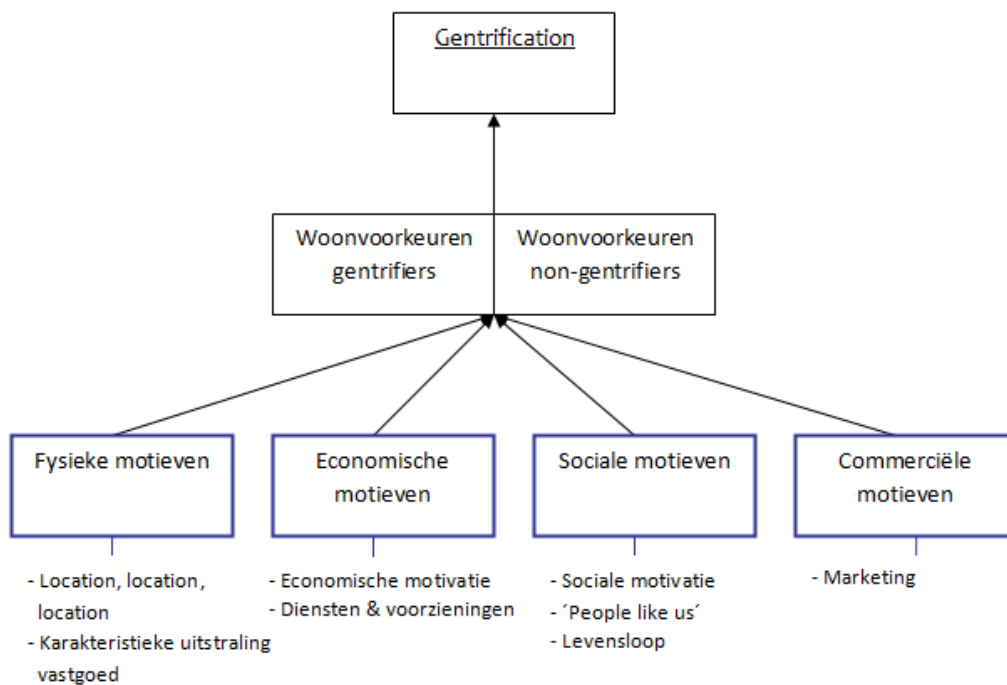
Bij één interview is er afgeweken van de standaard face-to-face interview methode, dit interview is telefonisch afgenomen. In de uitwerking van de interviews in de komende hoofdstukken zijn niet alle uitspraken direct gekoppeld aan een specifiek persoon, dit gezien de vertrouwelijkheid van enkele uitspraken en de positie die mensen in de wijk hebben, of relaties met de oude prostitutie sector.

#### **4.6 Motieven**

De factoren die in het theoretisch kader in hoofdstuk twee gebruikt zijn worden in de analyse en conclusie onderverdeeld in fysieke, economische, sociale en commerciële motieven. Dit is gedaan om de acht factoren die in de interviews aan bod komen te kunnen groeperen en een overzichtelijk beeld te krijgen. Hierdoor kan ook geconcludeerd worden of de woonvoorkeuren van gentrifiers en/of non-gentrifiers bijvoorbeeld met name een sociaal motief hebben of dat het juist een commerciële motief is. Door deze vier motieven te behandelen ontstaat er een compleet beeld over de wijk waar alle onderzochte factoren binnen vallen. De motieven bevinden zich op een hoger schaalniveau dan de diepgaande factoren. Gentrification is ook een proces welke invloed heeft op de fysieke uitstraling van de wijk, investeringen in de wijk, financieel rendement uit het vastgoed te behalen en de veranderende sociale cohesie binnen de wijk. Tevens wordt er gentrification wijken vaak promotie gemaakt door private en publieke partijen die de wijk proberen te 'verkopen'. Het gaat hierbij om de nieuwe middenklasse aan te trekken naar een gentrification wijk waardoor de fysieke, economische en sociale samenstellingen veranderen.

## Empirisch gedeelte

In de empirie worden waarnemingen uit de afgenomen interviews onder gentrifiers en non/gentrifiers uit het Spijkerkwartier gebruikt als bron van kennis. Er vindt een analyse van de fysieke, economische, sociale en commerciële motieven plaats met een verdiepingslag door specifieke factoren te onderzoeken. De geanalyseerde factoren zijn gekoppeld aan een motief. In de conclusie worden de resultaten van het onderzoek weergegeven en welke woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers hebben.



Conceptueel model



## 5. Fysieke motieven

Gentrifiers en non-gentrifiers kunnen fysieke woonvoorkeuren opstellen waardoor ze verhuizen naar een gentrification wijk en/of in de deze wijk blijven wonen. Wijken die in het gentrification proces terecht komen zijn herkenbaar door het oude vastgoed wat er staat, wat met name in de laatste jaren gerenoveerd is. In het onderzoek naar de non-globale gentrification wijk het Spijkerkwartier te Arnhem zijn er tijdens de interviews gevraagd of gentrifiers en non-gentrifiers worden aangetrokken door deze wijk door de locatie en/of door de karakteristieke uitstraling van het vastgoed. Bij de analyse van de factoren wordt eerst kort beschreven wat de literatuur over de factor is geschreven en daarna wordt dit verder uitgewerkt door de waarnemingen uit de interviews hieraan te koppelen en tot een kern te komen.

### 5.1 Locatie, locatie, locatie

#### *Locatie, binnenstad als aantrekkelijke, levende en culturele plaats om te wonen*

Vanuit de literatuur wordt er met name gesproken over de back-to-the-city movement, Lees (2008) stelt dat een trend is van de afgelopen jaren welke in overal in de wereld te vinden is. Dat de hogere sociale klassen terugkomen naar de binnenstad speelt niet alleen in globale steden maar ook in non-globale steden zoals Arnhem (Gemeente Arnhem 2009). Ley (1996) stelt dat de hoog opgeleide mensen de levendigheid van de binnenstad opzoeken die ze in de buitenwijken niet vinden. Slater (2002) stelt dat door de komst van een andere sociaal economische klasse naar de binnenstad, de binnenstedelijke wijken fysiek veranderen. Diensten en voorzieningen veranderen, woningen worden gerenoveerd en de vastgoedprijzen beginnen te stijgen. Het wonen in een binnenstedelijk wijk heeft echter wel als nadeel dat veer overlast, criminaliteit en lawaai uit de binnenstad voortvloeit in de wijk. Lees (2008) stelt dat wel een typisch kenmerk is voor een binnenstedelijke wijk en een neveneffect is wat bijna niet is te voorkomen.

Het Spijkerkwartier wordt vaak gezien als een onderdeel van de Arnhemse binnenstad. De bewoners van de wijk hebben meer het idee dat ze een 'dorp' vormen midden in een stad, een vrouwelijke ondernemer uit de wijk stelt hier over *"Ik wil het ervaren als dorp, ik zeg iedereen gedag"*. Echter merken ze wel dat ze dicht bij de binnenstad gelegen wonen, gezien het door de bedrijvigheid op de Steenstraat een verlening van het aanbod uit de binnenstad vormt. Een mannelijke non-gentrifier die zijn hele leven al in het Spijkerkwartier woont stelt: *"De winkels zijn hier top, winkels heb je hier in de wijk en 300 meter verderop heb je de Bijenkorf, V&D, Hema in de binnenstad"*. Een jonge gentrifier stelt *"Qua voorzieningen hebben we hier alles"*. Van de activiteiten die overdag in de wijk en in de binnenstad plaatsvinden hebben de geïnterviewde bewoners van het Spijkerkwartier niet veel overlast. Een mannelijke gentrifier oordeelt *"Je woont hier echt in de stad, zonder de last er van, de herrie er van. Hoor je een auto, zie je een auto? Terwijl 200 meter verderop komen er 15duizend per dag voorbij. Als je bij mij in de tuin zit hoor je helemaal niks"*. Een ondernemer die met een gezin in de wijk woont concludeert *"Andere mensen vinden dat wij in de binnenstad wonen als je naar de rest van Arnhem kijkt. Hier zitten ook veel winkeltjes en ze beginnen vaak hier of zetten de auto hier neer, het hoort er gewoon bij"*. De wijk het Spijkerkwartier is door de ligging naast de binnenstad een onder andere een doorlooproute naar andere wijken en een plek waar mensen parkeren en/of winkels bezoeken. Dit zorgt voor levendigheid in de wijk en er wordt meer gedaan in de wijk dan alleen wonen.

Een geïnterviewde vrouwelijke gentrifier geeft aan dat het wonen in de nabijheid van de binnenstad ook voor veel overlast kan zorgen *"Er is een terugstroom van mensen die vanuit het centrum komen en dan hebben we het vooral over uitgaanspubliek, die tussen drie en vier 's nachts de wijk weer intrekken om auto's op te zoeken, die maken herrie en er zijn altijd sporen van blikjes, kapotte flessen, vandalisme en graffiti. Dat komt dus alleen maar door de ligging van deze wijk zo dichtbij het centrum"*.

Maar daar tegenover staat dat de ligging bij de stad en dichtbij de natuur ook voordelen heeft, een 60 jarige non-gentrifier concludeerde hierover: *"De bijzondere gebouwen met de bijzondere uitstraling, de ligging ten opzichte van natuurgebieden. De droom is altijd de voordeur aan de Dam en de achtertuin aan de Veluwe. De voordeur is dan wel niet aan de Dam, maar toch wel aan het centrum van Arnhem waar ook wel het één en ander te vinden is. Qua wonen is het hier eigenlijk geweldig!"*

De geïnterviewde bewoners geven aan voornamelijk gebruik te maken van door voorzieningen in de wijk en het Spijkerkwartier niet hebben gekozen als huisvestingsplaats doordat het grenst aan de binnenstad. Een mannelijke gentrifier en ondernemer in de wijk oordeelt *“Nee ik woon hier niet voor de locatie, want ik heb in heel Arnhem gezocht hoor. Ook in Zuid heb ik nog gekeken, maar Zuid vind ik niet zo interessant. Daar is echt te veel nieuwbouw”*.

Echter zijn er bewoners die niet speciaal voor de locatie dichtbij de binnenstad in het Spijkerkwartier komen wonen maar vinden het toch een voordeel, een bewoonster stelt *“Ik woon graag in het Spijkerkwartier door de sfeer in de wijk en de locatie vlakbij het station en vlakbij het centrum, want ik doe alles met het openbaar vervoer”*. Het openbaar vervoer in de wijk geldt tevens als een positief punt, de wijk is vlakbij allerlei openbaarvervoersnetwerken gelegen die aan de rand van de binnenstad gesitueerd zijn. Enkele geïnterviewde non-gentrifiers wonen al hun hele leven in het Spijkerkwartier *“Ik woon al mijn hele leven in het Spijkerkwartier en mijn broer ook, deze wijk is uniek ik wil hier niet meer weg!”* Echter zijn er enkele bewoners die de levendigheid van de wijk missen zoals deze er was toen er nog prostitutie in de wijk was. Deze prostitutie was gevestigd in de wijk door de ligging van de wijk, bezoekers van de binnenstad konden gemakkelijk naar het Spijkerkwartier komen. Dit was voor vele bewoners toch een negatief punt aan de ligging van de wijk in de nabijheid van de binnenstad. Een gentrifier oordeelt hierover:

*“Ik vind het heel prettig dat de prostituees weg zijn uit de wijk, anders zou ik het niet leuk vinden om hier in de nabijheid van de binnenstad te wonen. Ik heb namelijk ook in Groningen gewoond, ook vlakbij een hoerenbuurt en daar had ik toen ook erg veel overlast van en dat zou ik nooit meer willen”*.

De geïnterviewde bewoners worden wel aangetrokken door de culturele faciliteiten in de wijk, zo zijn er vele kunstenaars met ateliers te vinden en zijn er theaters in de wijk. Een vrouwelijke non-gentrifier stelt hierover *“Van oudsher wonen er veel kunstenaars in de wijk”*. In vele nieuwbouw wijken is er een homogene woonfunctie aanwezig, in het Spijkerkwartier is er een heterogene functie, er wordt gewoond in de wijk maar ook gewerkt en er zijn faciliteiten aanwezig. Hierdoor wordt de wijk een levendige en culturele plaats om te wonen. Een kunstenaar en tevens actieve vrijwilliger uit de wijk verteld *“Er zijn veel schrijvers in de wijk en kunstenaars, de studentenhuizen in de wijk worden minder”*. De geïnterviewde bewoners zien de mix van bewoners als een grotere aantrekkingskracht om in de wijk te gaan wonen dan de ligging grenzend aan de Arnhemse binnenstad. Er zijn ook veel ondernemers aanwezig in de wijk qua ligging in de nabijheid van de binnenstad en vlakbij het openbaar vervoer zal toch positief zijn voor het ondernemersklimaat in de wijk. Een geïnterviewde bewoner die bedrijfsactiviteiten aan huis heeft concludeert over het ondernemersklimaat:



Afbeelding 5.1: Binnenstedelijk wonen

*“Voordat wij kozen voor het Spijkerkwartier als bedrijfsvestiging locatie hebben wij het hier ook onderzocht qua bedrijfsklimaat. Onze kennis gaat ook terug tot ik denk 1860, we hebben natuurlijk geen bewoners van die tijd gesproken, want die leven niet meer, maar wel alle bronnen bestudeerd waarin het verleden ook wordt besproken. Hieruit bleek dat het een gunstige plek is om een bedrijf te starten”*.

Echter zijn er ook bewoners die het juist een ongunstige locatie voor economische activiteiten vinden zo stelt een 50 jarige ondernemer uit de wijk *“Als economisch gemotiveerde vestigingsplaats is het Spijkerkwartier eigenlijk niet geweldig. Het is niet heel makkelijk bereikbaar per auto (...) dus economisch gezien is het eigenlijk niet aantrekkelijk, tenzij het helemaal niet uitmaakt waar je gevestigd bent”*. Voor ondernemers die niet veel bezoekers ontvangen is het Spijkerkwartier een gunstige locatie, voor grotere bedrijven die ook medewerkers in dienst hebben is het Spijkerkwartier geen gunstige plek.

### *Waarom niet in de binnenstad wonen*

Er zijn ook factoren waarom mensen juist niet in een gentrification wijk willen wonen in de nabijheid van de binnenstad. Zo stellen Tallon en Bromley (2004) dat in het algemeen de woningen in gentrification wijken (1) duur zijn, (2) in de buitenwijken fysiek betere en duurzamere huizen staan, (3) in de binnenstad is er veelal sprake van overlast, lawaai en criminaliteit, (4) parkeerproblematiek, (5) verpauperde openbare ruimte en (6) de woningen zijn niet voor de hele levensloop van een persoon/gezin geschikt door ruimtegebrek. De gentrification wijk kent wel specifieke factoren die samenvallen met woonwensen van een bepaalde doelgroep; de gentrifiers (Tallon en Bromley 2004). De 'Urban Task Force' (2010) stelt ook dat *"They were not attracted by the excitement of urban living or by contemporary design. Rather they wanted to be assured that urban areas were not risky and it was safe for them to buy and live there."* Het imago van het wonen in een binnenstedelijk gebied is onder vele mensen die in de buitenwijken of in dorpen wonen vaak negatief. Er zijn teveel risico's en negatieve effecten van de binnenstad die een dergelijk wijk 'binnendringen' welke slechte invloed hebben op de leefomgeving en het woonklimaat. Een vrouwelijke gentrifier stelt hierover:

*"Het is zo druk in de wijk, die straat van ons is echt zo'n doorrij route van auto's. Als ik boodschappen heb gedaan en ik wil effen laden en lossen dan hoopt het zich meteen op en staat er een enorme file achter je en staan ze te toeteren en zijn ze ongeduldig. Dus het is een drukke straat, heel veel verkeer en persoonlijk heb ik daar niks mee. Dan woon ik liever buiten ergens waar het gewoon rustig, schoon en veilig is en natuur, en dat heb je hier niet"*.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de gentrifiers en non-gentrifiers het positief vinden dat de binnenstad in de nabijheid van het Spijkerviertel is gelegen. Ze hebben echter niet een woonvoorkeur dat ze graag vlakbij de binnenstad willen wonen, andere factoren trekken de bewoners meer naar het Spijkerviertel. Tevens ondervinden ze ook overlast uit de binnenstad met name in de nachtelijke uren, criminaliteit, lawaai et cetera zijn neveneffecten van een binnenstad die in elke binnenstedelijk wijk aanwezig zijn. Echter is het voor zelfstandige ondernemers een goede plek voor een bedrijf als deze niet teveel parkeerplekken benodigd zijn, deze zijn schaars in de wijk.

## **5.2 Karakteristieke uitstraling vastgoed**

### ***Goede huisvesting, bijzondere architectuur, stijlvol en fashionable***

Mills (1988) heeft onderzoek gedaan naar architectuurstijlen in gentrification wijken, de wijken worden vaak gekenmerkt door een klassiek-moderne mix. Aan de buitenkant van de panden is vaak de originele architectuur zichtbaar en de inrichting is vaak op een moderne manier gedaan. Mills (1988) stelt ook dat dit een typische 'yuppenstyle' is voor oude Victoriaanse huizen in gentrification wijken. Lees (2008) stelt dat in sommige gentrification wijken sprake is van een 'Cinderella Scheme', een ideaalbeeld van een binnenstedelijke wijk zonder overlast, lawaai, criminaliteit en goed onderhouden vastgoed. Dit is echter een beeld hoe enkele private partijen de wijk promoten maar om daadwerkelijk dit doel te behalen zijn er aardig wat investeerders en veranderingen nodig.

Het Spijkerviertel is een gentrification wijk maar wordt alleen niet gekenmerkt in het proces dat het een oude arbeiderswijk was. De wijk was toendertijd al bedoeld voor de rijkere in de samenleving die dicht bij de binnenstad in mooie architectonische panden konden gaan wonen. Tot de 2<sup>e</sup> Wereld Oorlog woonden de gegoede adel met name van Indische afkomst in Arnhem, waar nog veel groen en grond was te vinden. Zo is de wijk het Spijkerviertel ontstaan. Toen de oorlog voorbij was raakte de wijk in verval en kwamen de lagere sociale klassen in de wijk wonen, een non-gentriër concludeert hierover *"Toen ze terug kwam na de oorlog was eigenlijk alles kapot, ruiten kapot, dak eraf, van alles had in de fik gestaan. Het had natuurlijk anderhalf jaar leeg gestaan, het was helemaal leeg geroofd. Er was geen geld dus ook geen materiaal om het opnieuw op te bouwen"*. Een actieve bewoner die al zijn hele leven in de wijk woont meldt hierover:

*"De wijk is gebouwd voor de gegoede burgerij, maar daar achter waren allemaal kleine steegjes en straatjes. Rug aan rug woningen en onverharde straten waar de armen woonden (...)Vroeger waren de twee tussenliggende verdiepingen, de mooiste verdiepingen, voor de dame en heer des huize. En op zolder sliep het volk en in het souterrain waren ze aan het werk"*.

De hogere sociale klassen zijn uit deze panden vertrokken doordat de binnenstad werd gezien als een vieze, onhygiënische en onveilige plek met veel overlast en criminaliteit waar men toen niet meer wilde wonen (Gemeente Arnhem 2009). Door het hele gentrification proces is het Spijkerkwartier nu weer een aantrekkelijke wijk geworden om te wonen en te werken. Een geïnterviewde vrouwelijke gentrifier stelt dan ook *“Als ik ergens wilde gaan wonen dan was het wel hier!”* De meeste geïnterviewden waren het gedeeltelijk eens dat het een yuppenwijk is geworden. Een vrouwelijke sociale huurster uit de wijk stelt: *“De huizen worden wel steeds duurder, dus dan moet je bijna tweeverdiener zijn en als je met kinderen niet in deze straten kan wonen krijg je wel snel een Yuppenwijk”*. De sociale huur in de wijk is terug te vinden in grijze (betonnen) appartementen gebouwen die stijlloos en geen sfeer uitstralen. Het Spijkerkwartier is wel een typische binnenstedelijke ‘stenen’ wijk, de wijkbewoners hebben zelf door middel van het creëren van onder andere binnentuinen groen in de wijk gebracht, maar dit is minimaal. Echter bestaat er een groot deel van de wijk uit karakteristieke panden die in de 19<sup>e</sup> eeuw ontworpen en gebouwd zijn voor de hogere sociale klassen van Arnhem. Met name de ‘Brusselse huizen’ zijn statige herenhuizen die in fysiek goede staat zijn. Een wijkbewoner oordeelt hierover

*“Als je hier een wandeling maakt en je gaat omhoog kijken dan is het verbijsterend wat je allemaal ziet boven je. Af en toe doe ik dat wel eens, niet zo heel vaak natuurlijk omdat je hier woont, en dan geniet ik er wel ontzettend van dat ik hier woon. Het zijn ontzettend mooie panden en ik fotografeer ook nog wel eens wat. Maar het belangrijkste is eigenlijk dat het zo’n gemêleerde wijk is. Ik zou nooit in een nieuwbouwwijk kunnen wonen. Hier gebeurt van alles”*.

Sinds de jaren ‘80 van de vorige eeuw zijn veel bewoners begonnen met het renoveren en aanpakken van de fysieke status van hun woning. Hierdoor is de fysieke uitstraling na jaren van verloedering enorm verbeterd. De gemeente Arnhem vond de wijk ook zodanige allure hebben dat het inmiddels een rijksbeschermd stadsgezicht is geworden, de regels voor bouwen en verbouwen zijn hierdoor aangescherpt voor dit gebied. Een mannelijke non-gentrifler is hier erg positief over *“Positief is bijvoorbeeld de aanwijzing van beschermd stadsgezicht. Daar hebben we 14 jaar over gedaan. Eigenlijk de manier om zo’n wijk te behouden. Sociale structuur kun je niet vastleggen, gebruik ook niet, maar wel de fysieke structuur. Daar zijn we heel erg blij mee”*. De meeste geïnterviewden ondervinden van deze toewijzing als beschermd stadsgezicht geen hinder, zij wonen doorgaans al in verbouwde en/of opgeknapt panden. In de wijk is weinig leegstand te vinden en de geïnterviewden hebben in ieder geval sinds de jaren ‘80 weinig leegstand opgemerkt, een 54 jarige vrouwelijke non-gentrifler stelt hierover *“Leegstand heeft niet echt een grote rol gespeeld in de wijk”*. Hierdoor kan er gesteld worden dat Spijkerkwartier een aantrekkelijke wijk is geworden en waar nieuwe bewoners veel geld investeren om een pand te kopen in het Spijkerkwartier. Private partijen zoals projectontwikkelaars proberen in de wijk dan ook panden op te splitsen om meer bewoners te kunnen huisvesten in de wijk. Zijn zien hier voornamelijk financiële voordelen in, een mannelijke non-gentrifler concludeert hierover:

*“Panden worden opgesplitst. Het voordeel daarvan is dat mensen met een kleine portemonnee er ook kunnen wonen. Als je 8 ton nodig hebt om een huis te kopen, dan heb je per definitie een select publiek (...). Ik zou hier zelf niet meer kunnen wonen, ik ben hier geboren, maar ik zou nu geen huis meer kunnen kopen. En mijn kinderen ook niet”*.

#### *Opsplitsing panden*

Tijdens de interviews werd een trend zichtbaar die typisch is voor het gentrification proces; de panden worden opgekocht door onder andere projectontwikkelaars en verbouwen het pand om daarna meerdere etages op te leveren en deze te verkopen of verhuren. De originele staat van het pand gaat aan de binnenkant hierdoor voor een groot deel verloren. De meeste bewoners zien dit als een negatief effect, een 50 jarige non-gentrifler stelt:

*“Er is de laatste jaren een negatieve ontwikkeling gaande; de opsplitsing van woningen, dat waren vaak ook van die grote mooie panden waar je met twee gezinnen in kan wonen of een bedrijf en één gezin. Die panden worden allemaal opgeknapt in kippenhokken en als kleine appartementjes verkocht. En dat is om meer redenen ongewenst”*.

Een mannelijke bewoner en ondernemer uit de wijk oordeelt hierover dat het een positief en negatief effect is: *“Wat er nu gebeurt, waar mensen zich druk over maken, is dat er veel van de grote panden worden opgesplitst in appartementen (...)de wijk daar moeten gezinnen wonen, want kinderen zorgen voor stabiliteit en rust”*.

Echter zijn er ook bewoners die zich hier niet heel druk om maken een non-gentrifier oordeelt: *“Wat mensen voor een woning moeten betalen kan ik me voorstellen dat je grote woningen opsplits in etages, zodat daar stelletjes kunnen wonen als dat betaalbaar is”*. Een vrouwelijke gentrifier oordeelt *“Het voordeel daarvan is dat mensen met een kleine portemonnee er ook kunnen wonen”*.

Redenen waarom dit ongewenst is dat er geen ruimte voor gezinnen meer is, geen ruimte voor bedrijvigheid en ook geen ruimte voor de kunstenaars. Ook komen er meer auto's in de wijk waardoor de parkeerdruk alleen maar groter wordt. Dit wordt door de non-gentrifiers in de wijk als een negatief effect van gentrification gezien. Een buurtbewoner concludeerde dat het aantal deurbellen en brievenbussen in het pand naast hem was verviervoudigd. Deze opsplitsingen laten we zien dat de het Spijkerviertel een populaire wijk is waar voor hoge bedragen relatief kleine vloeroppervlaktes voor worden gekocht. Echter is deze trend de gemeente Arnhem opgevallen, na acties van wijkbewoners en is sinds januari 2011 actief in het tegengaan van woningsplitsing. Voor het splitsen van een pand is nu eerst een vergunning nodig en de kamer/etage heeft een minimaal woonoppervlakte van 70m<sup>2</sup>. door het splitsen van panden in het Spijkerviertel is de parkeerdruk de laatste jaren ook enorm toegenomen. Tevens wordt door het behoudt van 'hele' panden getracht meer gezinnen in de wijk te houden welke nu bijna zeldzaam te noemen zijn (EHR 2011).

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat gentrifiers en non-gentrifiers als de woonvoorkeur hebben dat ze graag in een wijk wonen met bijzondere architectuur die een karakteristieke uitstraling heeft waardoor je stijlvol kunt wonen in de wijk. De buitenkant van het vastgoed in de wijk is sinds de bouw rond 1880/1890 nauwelijks veranderd, de non-gentrifiers werden hier al tot aangetrokken. Enkelen zijn zelfs in de wijk geboren en nooit meer weg gegaan door de fysieke uitstraling van de wijk. De fysieke kant van een wijk zien nieuwe bewoners van een wijk als eerste, dan wordt al de beslissing gemaakt of een huishouden wel of niet in een wijk willen wonen. De gentrifiers willen hun lifestyle uitstalen en daar passen de panden die in het Spijkerviertel staan goed bij, zij stellen ook als voorkeur een oud Victoriaans pand die ze op een moderne manier kunnen inrichten. De non-gentrifiers wonen vaak al jarenlang in de wijk en zijn gehecht aan het stedelijk klimaat en de woning die toendertijd nog betaalbaar was houden ze graag in hun bezit. Zoiets vinden ze nergens anders weer, of het is onbetaalbaar.



Afbeelding 5.2: Karakteristieke panden in het Spijkerviertel

## 6. Economische motieven

Voor gentrifiers en non-gentrifiers kan het wonen in een gentrification wijk zoals het Spijkerkwartier economische voordelen hebben. De gentrifiers kunnen het kopen van een pand in een dergelijke wijk als kapitaal investering zien, al helemaal als zijn het renoveren en daarna het pand opsplitsen om etages te verhuren of te verkopen. In het Spijkerkwartier werd door de geïnterviewde bewoners vaak geconcludeerd dat de vastgoedprijzen enorm zijn gestegen en meer dan de algemene Nederlandse vastgoedprijzen stijging van de afgelopen jaren. Voor de non-gentrifiers met een koopwoning die al voor een lange periode in de wijk wonen is dit ook positief, zij hebben de waarde van hun woning soms veertig keer zien verdubbelen. Echter kunnen deze hoge prijzen voor leegstand gaan zorgen, de prijzen kunnen niet meer betaald worden. Voor het Spijkerkwartier kan geconcludeerd worden dat hier nog geen sprake van is, tevens omdat er nog veel huur in de wijk zit en eventuele leegstand wordt opgevuld door kunstenaars. Tijdens de interviews met bewoners van het Spijkerkwartier is ook gevraagd of zij werken in nabijheid van de wijk of in de wijk, waardoor ze gebonden blijven aan de wijk Spijkerkwartier. Tevens is gevraagd of zij gebruik maken van de diensten en voorzieningen in de wijk, waardoor anderen economisch actief blijven in de wijk. Deze factor kan ook gezien worden als een onderdeel van de sociale motivatie.

### 6.1 Economische motivatie

#### *Economische motivatie, kapitaal investering en groter aanbod banenmarkt*

De economische motivatie kan worden opgedeeld in een productie benadering en een consumptie benadering (Hamnett 1991). De productiebenadering gaat er vanuit dat gentrification een resultaat is van kapitaalstromen die op stedelijk niveau plaatsvinden. Hieronder valt ook de rent gap theorie welke een belangrijke theorie is om gentrification uit te leggen als economisch proces. De rent gap theorie is ontwikkeld door Neil Smith (1979) en gaat er vanuit dat de woningmarkt een cyclisch proces is waardoor vastgoedprijzen dalen en stijgen. De consumptie benadering heeft als uitgangspunt dat de persoonlijke voorkeuren van een persoon centraal staan (Hamnett 1991). Zo gaat Short (1989) er vanuit dat Yuppies op zoek zijn naar woningen in gentrification wijken, het past bij hun levenswijze. Cortie en van de Ven (1981) hebben drie termen ontwikkeld voor huizenkopers; de risico onbedachtzamen, de risico bewusten en de risico uitsluiters.

Bijna alle geïnterviewde bewoners oordeelden dat de vastgoedprijzen in de wijk het Spijkerkwartier enorm zijn gestegen. Een mannelijke non-gentrifier concludeert hierover *“Prijsstijgingen zijn in heel Nederland geweest, maar hier wat explosiever, veel harder”*. Dit proces is al begonnen voordat de prostitutie uit de wijk verdween in 2006. Bewoners begonnen steeds meer hun woning op te knappen en werden daardoor geholpen door bijvoorbeeld een opbouwwinkel die in de wijk gevestigd was. Een mannelijke non-gentrifier die actief is in de wijk stelt hierover:

*“In de jaren '80 was de wijk in een opbouwfase, veel wijkbewoners waren aan het klussen en een voorziening die er toen was een opbouwwinkel/een verbouwwinkel. Deze werd gefinancierd door de gemeente en heb ik zelf ook gebruik van gemaakt, toen ik mijn huis kocht in 1988. Dat soort dingen zijn er eigenlijk niet meer...”*

Een actieve groep bewoners wilde verloedering van de wijk tegengaan en begonnen als individuen aan het renoveren van de woning, dit heeft effect gehad op de andere bewoners in de wijk, bijna elke koopwoning is gerenoveerd en bevindt zich in een goede status. Een vrouwelijke non-gentrifier oordeelt hierover *“Het meeste is nu wel opgeknapt en braakliggende stukken zijn ingedeeld en er is wat mee gebeurd”*. Enkele panden die in eigendom waren van huisjesmelkers zijn door de gemeente Arnhem opgekocht en gerenoveerd om deze daarna weer op de woningmarkt af te zetten. Onder de geïnterviewden was er een vrouwelijke gentrifier die woont en werkt in hetzelfde pand in het Spijkerkwartier die het pand zou verkopen als de arbeidscarrière ten einde komt, zij concludeerde:

*“Om ergens anders te gaan wonen had geen voordelen tot nu toe, de kinderen zijn nog thuis. Ik denk dat als wij gaan stoppen met werken dan gaan we de boel verkopen en dan gaan we hier weg. Waarheen dat bekijken we tegen die tijd wel”*.

Een andere non-gentrifier stelt ook: *“We hebben ons huis net verbouwd. Dus wil je dat eruit hebben dan moet je er toch wel tien jaar blijven wonen. Ik blijf voorlopig hier nog wel wonen, de eerste tien jaar, dat denk ik wel. En daarna zien we wel weer verder”*.

Bijna alle andere bewoners willen graag nog lang in het Spijkerviertel blijven wonen en zien de gestegen waarde van hun woning niet als economische motivatie om het huis te verkopen en de wijk te verlaten. Tevens zijn de huizenprijzen in het Spijkerviertel erg hoog, voor een pand dat nog niet in etages is opgedeeld wordt een bedrag van €400.000 tot €600.000 gevraagd, een non-gentrifier stelt hierover *“Maar gezinnen met kinderen kunnen hier alleen wonen als ze heel veel geld hebben. Onder de 4,5 ton kom je hier niet terecht”*. Dit is als particuliere vastgoedinvestering bijna niet op te brengen. De gentrifiers die deze huizen kopen zijn doorgaans hoog opgeleide mensen, zo zijn er advocaten kantoren aanwezig, medische diensten en de burgemeester van Arnhem woont in de wijk, dit zien de bewoners als een positief effect *“Ook een heel belangrijk element, de burgemeester is hier komen wonen”* en een gentrifier stelt:

*“Men vroeg zich wel af, het is natuurlijk niet normaal dat een burgemeester in een gewone wijk wil zitten, die wil meestal upper-class, nette buurtjes zitten. Maar zij heeft expres hiervoor gekozen (...).Ik vind het heel leuk en in het algemeen kan het voor een ervaring van de wijk zorgen, wat positief is voor het imago”*.

Bewoners zoals de burgemeester kopen vaak een dergelijk pand door de fysieke uitstraling en de centrale ligging, het huisvesten in het Spijkerviertel heeft meestal geen economische motivatie qua vastgoedinvestering. De bewoners investeren wel in de fysieke uitstraling van de woning omdat deze vaak in vervallen of verpauperde staat verkeerden, een actieve bewoner uit de wijk stelt hierover: *“Heel veel panden waren echt heel slecht, de prijzen zijn gestegen maar ook omdat burgers opeens wel gaan investeren in panden. En renoveren. Dat heeft ook heel erg geleid tot waardetoeename”*. Er zijn ook bewoners die bijna geen waarde aan hun fysieke huis hechten en het al helemaal niet zien als kapitaal investering, een mannelijke non-gentrifier die met kinderen in de wijk woont stelt:

*“Ik betaal nu veel meer WOZ dan in het begin. Dat vind ik niet zo leuk, ik heb liever dat mijn huis niets waard is. Het is heel persoonlijk, ik beschouw een huis niet als een waarde artikel. Voor mij is dat maar een paar procent van de betekenis van een huis voor mij. Het is de plek waar je woont en waar je kinderen later gaan wonen. Dat verschilt natuurlijk heel erg, dat is erg persoonlijk”*.

#### *Rent Gap*

In de rent gap theorie van Neil Smith (1979) wordt gentrification uitgelegd als economisch proces en gaat er vanuit dat de woningmarkt een cyclisch proces is. Voor het Spijkerviertel kan gesteld worden dat veel private ondernemers, met name projectontwikkelaars, panden goedkoop hebben kunnen kopen in de wijk. Een gentrifier geeft aan dat er naast zijn woning nog een leeg pand staat *“Maar er staat nog wel z'n pand naast mij, heel groot patriciershuis, maar dat is helemaal verloederd. En dat valt onder monumentenzorg”*. Dit deden ze toen er berichten in de media kwamen dat de prostitutie uit de wijk zou verdwijnen. De vastgoedprijzen waren op dat moment laag maar de panden hadden wel de nodige renovaties nodig. Veel projectontwikkelaars hebben tijdens de renovaties veel panden opgedeeld in kamers en/of etages om zo meer financieel voordeel uit het vastgoed te kunnen halen. Een non-gentrifier vertelt over zijn eigen woning:

*“Mijn huis, opgekocht van de gemeente, 15 kamers, gigantisch pand, hij is gekocht in de veiling voor 17 duizend euro, in 1975. Het is nu waard zo'n 8 of 9 ton. Mijn overbuurman heeft twee jaar geleden nu verkocht voor 42 keer de waarde waarvoor die het gekocht heeft ooit. Dat is het punt een beetje, de panden waren niks meer waard”*

Het Spijkerviertel werd in de tijd toen de prostitutie nog aanwezig was door de meeste wijkbewoners en door de projectontwikkelaars gezien als een plek met potenties. De monumentale panden waren door de jaren heen hun grandeur en statige aanzien nog niet verloren. De private partijen die vastgoed ontwikkelen of verkopen in een gentrification wijken hebben meestal geen visie welke doelgroep ze willen aantrekken, als zij hun vastgoed maar kunnen verkopen. Door de hoge vastgoedprijzen die ze vragen komen er vooral mensen met een hoge sociaal economische status op deze woningen af. Echter is de invloed van private investeerders in non-globale gentrification wijken minder dan in globale gentrification wijken, dit komt onder andere door de gemixte bevolkingssamenstelling en de aanwezigheid van bijvoorbeeld sociale huurwoningen. Een mannelijke non-gentrifier stelt over de investeringen van de projectontwikkelaars:

*“Waar ik vroeger een paar burens had heb ik er nu ineens een heleboel. Er is een hele rij bellen naast me, dat is een opgeknapt pand naast me met allemaal keukenblokjes en badkamertjes en dergelijke. Is van een projectontwikkelaars. Particulieren doen dat op een andere manier”*.

### *Banenmarkt*

Onder de geïnterviewden was er niemand werkzaam in de Arnhemse binnenstad. De meeste geïnterviewden zijn als zelfstandigen werkzaam in de wijk en werken vaak uit huis of hebben een etage omgebouwd tot atelier, fotostudio, kantoor of architectenbureau. Een vrouwelijke non-gentrifier stelt hierover:

*“Het zijn veel mensen in de wijk die een woonruimte met bijvoorbeeld een atelier hebben. Er zijn veel kleine bedrijfjes. Het zijn ook grote huizen dus ze zijn geschikt voor wonen en werken. Het voor mijn partner ideaal dat we hier wonen zodat hij aan huis kan werken met danseressen van Introdans”.*

De meesten hiervan werken als zelfstandige zonder personeel, deze woon-werk constructie is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Spijkerkwartier (Gemeente Arnhem 2009). Door de economische activiteiten in de Steenstraat en de bedrijvigheid die in het Spijkerkwartier gevestigd is, wordt er getracht aan te sluiten bij de Arnhemse binnenstad, een bewoner concludeert *“De Steenstraat heeft eigenlijk alles”* en *“Hier zitten ook veel winkeltjes en ze beginnen vaak hier met winkelen of zetten de auto hier neer, het hoort er gewoon bij”*. Enkele bezoekers van de binnenstad beginnen vaak met shoppen vanuit Spijkerkwartier omdat ze daar de auto gratis kunnen parkeren. Dit geeft echter voor de bewoners veel overlast en in enkele gevallen kunnen bewoners zelf de auto niet meer kwijt. Een mannelijke gentrifier die tevens ondernemer in de wijk is stelt hierover:

*“De locatie van deze wijk, direct naast het centrum, dus heel veel mensen die in het centrum moeten zijn die parkeren hier hun auto, dat is in sommige straten nog gratis. Dat leidt tot enorm veel parkeeroverlast, ze parkeren op stoepen, of ze parkeren illegaal op een vergunninghouder plaats, of ze parkeren bij een meter en betalen niet genoeg. Dat leidt wel tot bepaalde spanningen in de wijk omdat het hier al zo dicht op elkaar en al zo weinig parkeer ruimte is”.*

Echter is er ook een mannelijke ondernemer in de wijk die geen last heeft van de parkeerproblematiek: *“Ik heb één werknemer en die komt uit Doesburg met de auto. Ik zeg is het niet veel handiger om met de trein te komen; nee hoor ik kom met de auto, dat vind ik net zo makkelijk en dat gaat net zo snel en die auto kan ik wel ergens parkeren. Ik heb hem nooit over parkeerproblemen gehoord”.*

De wijk kent goede aansluiting op het openbaarvervoersnetwerk, het station Arnhem Velperpoort ligt in de wijk en aan de wijkgrenzen zijn enkele bushaltes gelegen, bewoners zijn hier positief over zo stelt een vrouwelijke gentrifier *“De locatie vlakbij het station is ideaal, want ik doe alles met het openbaar vervoer”*. Hierdoor zijn er ook enkele bewoners die buiten het Spijkerkwartier werken, onder andere in Utrecht, Den Haag, Amsterdam en Apeldoorn. Hieruit blijkt dat er bewoners zijn die specifiek voor de wijk hebben gekozen terwijl hun arbeidscarrière in een andere stad is. Hierdoor is er een onderscheid herkenbaar, een groep bewoners heeft een werk-aan-huis situatie waardoor ze economisch gebonden blijven aan de wijk; hun studio, atelier of kantoor zit daar. En er is een groep bewoners die buiten Arnhem werkzaam zijn en er toch voor kiezen om in de wijk te blijven wonen, een bewoner die in Den Haag werkt stelt *“Ik heb geen problemen met reizen, 4 uur op een dag”*. Zij zijn niet economisch gebonden aan de wijk qua arbeidscarrière. Het kan wel zijn dat deze bewoners economisch gebonden zijn aan de wijk doordat ze een pand hebben gekocht als kapitaal investering, echter zijn dit voornamelijk projectontwikkelaars die hier voldoende budget voor hebben.

Geconcludeerd kan worden dat alleen de bewoners met een koopwoning actor zijn bij deze economische factor. Sociale en private huurders bezitten geen vastgoed en kunnen dit dan ook niets als kapitaal investering zien. Voor de non-gentrifiers geldt dat zij enkele jaren geleden niet zouden verwachten dat de prostitutie uit de wijk zou verdwijnen en een gentrification proces in gang werd gezet waardoor de vastgoedprijzen enorm zijn gestegen. Voor deze groep geldt nu dat hun woning in waarde is verveelvoudigd, maar vele zien het toch niet als een kapitaal investering. De meeste gentrifiers zijn niet in de wijk komen wonen omdat ze hun woning als een gunstige investering zien, zij worden aangetrokken door andere factoren. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat gentrifiers en non-gentrifiers de economische motivatie niet als woonvoorkeur zien om zich in een wijk te huisvesten. De nieuwe bewoners van het Spijkerkwartier komen er voor de fysieke uitstraling van de wijk en de stadse lifestyle. Over het algemeen kan gesteld worden dat als mensen een pand kopen in een wijk ze niet alleen naar het financiële voordeel kijken maar ook naar de sfeer en uitstraling van de wijk, deze is ook van invloed op de vastgoedwaarde.



## 6.2 Diensten en voorzieningen

### *Faciliteiten, dichtbij nachtleven en culturele/entertainment activiteiten*

In de binnenstad zijn doorgaans vele activiteiten te vinden waarvan de gentrifiers en non-gentrifiers uit een binnenstedelijk gentrification wijk gebruik van kunnen maken, dit is de sociale kant van deze factor. De bewoners van de gentrification wijk kunnen ook werken of een eigen onderneming hebben in de binnenstad, dit is de economische zijde van deze factor (Henig en Gale 1987). Heath (1997) stelt dat de binnenstad ingesteld moet zijn op een 24-uurs economie, zodat er een volledige dienstverlening kan worden geleverd. De binnenstad moet echter wel voldoen aan de voorkeuren van de gentrifiers (Kearns en Philo 1993). Echter verdwijnen door de komst van gentrifiers ook voorzieningen uit de wijk en zal het aanbod veranderen (Doucet 2009; Freeman 2006). Hierdoor kunnen de non-gentrifiers het gevoel hebben dat de gentrifiers de wijk 'overnemen' (Butler 2003).

Tijdens de interviews gaven veel bewoners aan veel gebruik te maken van de voorzieningen in de wijk. Met name voor de dagelijkse boodschappen is er genoeg aanbod in de wijk, er zijn drie supermarkten aanwezig en de Steenstraat biedt volop voorzieningen. Een bewoners stelt:

*“En het Spijkerviertel heeft heel veel voorzieningen die ik graag dichtbij heb. En anders heeft de binnenstad veel voorzieningen die dichtbij zijn. Dus het wonen in de stad is natuurlijk heel prettig. Daarom denk ik ook dat de trek naar de stad weer opnieuw begonnen is, en dat het platteland leegloopt een beetje, ook vanwege die voorzieningen”*



Afbeelding 6.1: Opwaardering Steenstraat Spijkerviertel

Echter oordelen enkele non-gentrifiers dat de gespecialiseerde winkeltjes uit de Steenstraat aan het verdwijnen zijn, een kunstenaar uit de wijk oordeelt: *“Wat ik jammer vind, vroeger had je in de Steenstraat had je een grotere diversiteit van kleinere winkeltjes. Visboer, allemaal van die gespecialiseerde winkels, ik hou daar heel erg van. En die kolossale winkels hebben die plek een beetje overgenomen. En dat vind ik ontzetting jammer!”* Een vrouwelijke bewoonster stelt *“Ik maak veel gebruik van de voorzieningen in de wijk en er is veel. En wij zijn een voorstander van de kleine zelfstandige en die zijn er heel veel en ik hoop dat dat blijft”*.

Echter is het kenmerk van gentrification dat er juist gespecialiseerde winkels in de wijk verschijnen waar de gentrifiers vraag naar hebben. Een ondernemer uit de wijk ondervindt ook dat de Steenstraat achteruit gaat qua voorzieningen:

*“Verder is er sprake van een zekere een beetje verpaupering in de Steenstraat. Daar zijn wat winkeltjes vertrokken en dan komen daar van die belwinkeltjes en dat soort voor in de plaats. Dat is denk een achteruitgang. Eerder stond de Steenstraat nog in de Monopoly en die maakt nu geen kans meer”*.

Tevens zijn er enkele restaurantjes en cafés in de wijk te vinden, maar voor grotere uitgaansgelegenheden en speciale aankopen zijn de bewoners aangewezen op de Arnhemse binnenstad, welke op loopafstand is vanaf het Spijkerviertel, een 51 jarige vrouwelijke non-gentrifier oordeelt hierover *“In principe is deze wijk behoorlijk zelfvoorzienend. Ik ga niet zo vaak naar de binnenstad”*. In de wijk zijn ook nog Turkse voorzieningen aanwezig, bijvoorbeeld het koffiehuis, dit stamt nog uit de tijd dat de woningen in het Spijkerviertel goedkoop waren en bewoond werden door gastarbeiders, een actieve mannelijke bewoner verteld hierover:

*“Veel Turkse mensen en Marokkanen kwamen hier wonen want dat is ook een verschijnsel dat gepaard gaat met een buurt die verloederd, daar worden de huizenprijzen lager en dus kunnen er mensen gaan wonen die weinig geld hebben”. De meeste allochtone bewoners zijn nu verhuisd naar het goedkopere Klarendal dat ten Noorden van het Spijkerkwartier ligt.*

Voor culturele voorzieningen in de wijk kunnen de bewoners terecht bij enkele theaters in de wijk. Hierbij gaven enkele bewoners aan dat veel mensen in Arnhem deze theaters niet kennen, maar wel van hoogwaardige kwaliteit zijn. Van de geïnterviewde bewoners is niemand die specifiek in de wijk is komen wonen voor deze culturele activiteiten en het Arnhemse nachtleven dat nu voornamelijk in de binnenstad te vinden is maar voorheen ook deels in het Spijkerkwartier. Echter was het nachtleven in het Spijkerkwartier gericht op de prostitutie, drugsgebruik en illegale activiteiten in kroegen en privéclubs. De personen die in de wijk woonden zijn de afgelopen jaren allemaal verdwenen, gezien de prostitutie activiteiten zijn gestopt en daarbij ook de neveneffecten van de prostitutie. Bewoners oordelen hier bijna allemaal positief over *“De grootste verandering voor de wijk is wel geweest dat de prostitutie is verdwenen. Dat het weg ging. Dat merkte je aan alles in de wijk”*.

Een onderzoeker en tevens bewoner van de wijk gaf aan in het interview: *Ik heb ook in andere steden gewoond. In San Francisco, Madrid en Stockholm, daar was ook sprake van gentrification. Als buitenlander in die steden heb ik de aanwezigheid van kleine theaters altijd erg gewaardeerd, de wat informele horeca, waar je niet hoeft te reserveren maar waar je zo naar binnen kunt lopen. En dat is hier in het Spijkerkwartier ook aanwezig. Dat maakt het waarschijnlijk voor nieuwkomers een hele goed toegankelijke wijk. In dat kader is het van belang dat alle voorzieningen zoals die er nu zijn, kleinere theaters en unieke horeca, die niet horen bij grote ketens, dat dat ook behouden blijft”*.

#### *Kunst in de wijk*

Een typisch kenmerk van het gentrification proces is dat er kunstenaars in de wijk komen. Dit is in de fase waarbij het vastgoed een slechte status kent, waardoor de woningprijzen laag zijn in de wijk en er leegstand is (Smith 1979). Kunstenaars hechten over het algemeen minder grote waarde aan de uitstraling van de leefomgeving of de sociale status van de wijk. In het Spijkerkwartier zijn er nog steeds veel kunstenaars gebleven in de wijk ondanks dat het gentrification proces is doorgegaan. Een geïnterviewde bewoner concludeert:

*“Toen de prostitutie weg ging kwam er een soort levendigheid, en dat had natuurlijk weer te maken met de kunstenaars. Geen overlast meer van rondrijdende auto’s maar nu zijn er ateliertjes en allerlei andere leuke dingen. Toen viel de prostitutie op en nu de kunstenaars. De gemêleerdheid van een wijk is de kracht van een wijk!”*

De stichting atelierbeheer SLAK is ook actief in het Spijkerkwartier, zij verhuren betaalbare panden waar atelierruimte kan worden gecreëerd voornamelijk aan beeldend kunstenaars (Gemeente Arnhem 2009). Doordat de kunstenaars nog steeds aanwezig zijn in de wijk zorgen zij voor een sociale mix in de wijk tussen de ‘overige’ bewoners die een steeds hogere sociaaleconomische status kennen door het gentrification proces. Een kunstenaar uit de wijk stelt: *“Ik ben naar Arnhem gekomen om te gaan studeren op de kunstacademie. Dit was een grotere stad als Deventer. Toen zat ik in het bestuur van het SLAK, de verhuurder van ateliers aan kunstenaars, daardoor kon ik kraakwacht lopen op een gegeven moment op dat pand. Want daarvoor zat ik eigenlijk in verschillende studentenhuizen op verschillende plekken”*.

Voor de factor diensten en voorzieningen kan er geconcludeerd worden dat ondanks het gentrification proces in het Spijkerkwartier aan de gang is specialiteitwinkels verdwijnen. Dit terwijl de gentrifiers en non-gentrifiers aangeven dat ze graag bij deze winkels komen die gerund worden door zelfstandigen. Non-gentrifiers en gentrifiers hebben dus als woonvoorkeur dat ze graag voorzieningen in de wijk hebben en vinden dit extra positief als deze zijn afgestemd op hun behoeftes. Onder de geïnterviewde bewoners van het Spijkerkwartier was er niemand die werkte bij een van de faciliteiten in de wijk. Beide doelgroepen maken ook vrij weinig gebruik van de Arnhemse binnenstad, terwijl deze op loopafstand is. De bewoners oordelen dat de wijk zelfvoorzienend genoeg is waardoor ze in ieder geval voor de dagelijkse boodschappen de wijk niet uit hoeven. De non-gentrifiers zijn ook zeker niet bereid te gaan verhuizen door een veranderd aanbod van diensten en voorzieningen in de wijk. Gentrifiers en non-gentrifiers vinden het belangrijk dat er voorzieningen in de wijk zijn, dat hoort bij de lifestyle en de levendigheid van het Spijkerkwartier.

In het Spijkerviertel wonen veel kunstenaars, dit is een bekend fenomeen in gentrification processen. Door de aanwezigheid van deze doelgroep ontstaat er een mix in de wijk van gentrifiers, non-gentrifiers, kunstenaars maar ook studenten. Dit zorgt voor een specifieke sociale samenhang wat veel mensen naar de wijk toe trekt.



Afbeelding 6.2: Kunstenaars in de wijk

## 7. Sociale motieven

De sociale sfeer in een wijk is een belangrijk motief bij het kiezen van een huisvestingsplaats, er moet door nieuwe bewoners een goede afweging worden gemaakt tussen fysiek, sociale en economische factoren. Vaak zullen bewoners van een wijk oordelen dat ze graag in een wijk wonen omdat de sfeer goed is en ze hun eigen lifestyle kunnen leven. De geïnterviewde non-gentrifiers in het Spijkerviertel gaven vaak aan dat de gemêleerdheid van de wijk voor hun een belangrijke factor was om in de wijk te blijven wonen. Een woning kun je eenvoudig fysiek opknappen, een sociale structuur die aanwezig is in de wijk verandert niet snel en wordt tevens niet snel opgebouwd. De non-gentrifiers hopen dat door de komst van de gentrifiers in de wijk de sociale structuur blijft bestaan zoals deze al jaren is, zij voelen zich daar prettig bij. De geïnterviewde gentrifiers vonden met name de stadse lifestyle prettig, ze hoeven geen contact te maken met de buurt als zij daar geen behoefte aan hebben. Tijdens de interviews is aan de gentrifiers en non-gentrifiers gevraagd naar de factoren: sociale motieven, het 'people like us' gevoel en de levensloop van huishoudens.

### 7.1 Sociale motivatie

#### *Sociale motivatie, ontmoetingsplek alleenstaanden, werk dicht bij huishouden*

Door de levendigheid van gentrification wijken kan het een ontmoetingsplek vormen voor onder andere alleenstaande mensen. Tevens blijven door sociale contacten non-gentrifiers elkaar kunnen spreken of ontmoeten bij activiteiten, hierdoor worden ze niet uit elkaar gedreven door de komst van de gentrifiers (Lees 2008). Gentrification wijken voorzien ook vaak in werkgelegenheid voor non-gentrifiers (Beauregard 1986). Gentrifiers en non-gentrifiers kunnen ook op zoek zijn naar sociale contacten die ze in de buitenwijken niet vinden, binnenstedelijke wijken zijn vaak toleranter en is het maken van contact makkelijk. Echter hebben de bewoners ook de keus om alleen te 'wonen' in de wijk en verder geen sociale contacten opzoeken (Lees 2008).

Gentrification wijken zijn doorgaans binnenstedelijke wijken in de nabijheid van het stadscentrum. In deze wijken is ook een specifieke sociale cohesie merkbaar, de mensen leven een 'stadse lifestyle' een vrouwelijke non-gentrifier stelt *"Ik ben hier niet zozeer gekomen qua wonen, qua huizen, qua werken, maar vooral de sfeer in de wijk. De sfeer is ontspannen, vriendelijk, iedereen mag zijn zoals die is. Mensen kijken elkaar niet aan over wie ze zijn"*. Een lid van de werkgroep Spijkerviertel stelt dan ook: *"Met onze voorzitter zijn woorden gesproken: 'Het is hier samenhangendheid in anonimiteit'. Of omgekeerd, mensen vinden het heerlijk om hoi te zeggen op straat maar wat je achter je eigen voordeur doet blijft privé"*.

De stedelijke levensstijl die in het Spijkerviertel aanwezig is wordt door de meeste bewoners als prettig ondervonden, zij zouden niet in een buitenwijk of nieuwbouwwijk kunnen wonen. Een bewoner die lang onderweg is van huis naar het werk en visa versa stelt: *"Voor de kracht van de wijk moet je zorgen voor bestending. En een klimaat creëert waarin mensen zich gewoon happy voelen, het gaat niet alleen om het mooie huis. Mooie huizen kun je overal kopen"*. Een non-gentrifier oordeelt *"Maar het belangrijkste is eigenlijk dat het zo'n gemêleerde wijk is. Ik zou nooit in een nieuwbouwwijk kunnen wonen. Hier gebeurt van alles. Er komen van allerlei soorten mensen"*. Gentrifiers en non-gentrifiers worden aangetrokken tot de sfeer in de wijk. Een gentrifier oordeelt dan ook *"Het Spijkerviertel heeft nog steeds de voorkeur voor mensen die zich nieuw in de stad vestigen. Dat geldt zowel voor jongeren als voor ouderen"*.



Afbeelding 7.1: Ontmoetingsplek in het Spijkerviertel?

Een bewoner die al zijn hele leven in de wijk woont oordeelt: *"En nu, nu is het de mooiste wijk van Nederland. Daarvoor ook, niet zozeer qua wonen, qua huizen, qua werken, maar vooral de sfeer in de wijk. De sfeer is ontspannen, vriendelijk, iedereen mag zijn zoals die is. Mensen kijken elkaar niet aan over wie ze zijn. Of je Turks, dik, dun of homo bent..."*

Voor de non-gentrifiers kan geconcludeerd worden dat ze vroeger in de wijk zijn komen wonen omdat het betaalbare woningen waren maar ze vonden de sfeer in de wijk ook aantrekkelijk. In het Spijkerviertel is een echte stadse lifestyle aanwezig waar een specifieke groep mensen, die de afgelopen jaren steeds groter is geworden aantrekt tot de wijk. Studenten zullen de wijk ook vaak zien als ontmoetingsplek, zij ontmoeten onder andere mede studenten in gaan zo sociale contacten aan. Gentrifiers zijn meestal niet direct op zoek naar nieuwe contacten, zij hebben vaak al een groot sociaal netwerk dat vaak niet alleen buiten de wijk ligt maar ook buiten de stad. De meeste bewoners van het Spijkerviertel hebben geen buitenruimte wat het maken van sociale contacten al tegengaat. Voor de non-gentrifiers kan geconcludeerd worden dat zij sociale motivatie als woonvoorkeur hebben en dat ze door deze factor in de wijk blijven wonen. De gentrifiers hebben ook sociale motivatie als woonvoorkeur, zij zijn opzoek naar die specifieke sfeer in een binnenstedelijke wijk.

## 7.2 'People like us'

### *'People like us', bewoners met zelfde karakteristieken, sociale achtergrond, lifestyle en self-selection*

Vanuit de literatuur komt naar voren dat bewoners van gentrification wijken vaak dezelfde kenmerken hebben, ze zijn doorgaans hoogopgeleid, hebben een goede baan en wonen alleen of met een partner. Doordat de bewoners een zelfde lifestyle kennen worden onder andere de faciliteiten in de wijk daar doorgaans op aangepast. Tevens ontstaat er een self-selection, mensen kiezen een groep waarmee ze zich willen identificeren en gedragen zich naar de normen en waarden van deze groep (Butler 2003). Gentrifiers identificeren zich vaak met de nieuwe middenklasse, mensen die een kantoorberoep hebben en deze klasse voelen zich aangetrokken tot de faciliteiten die de binnenstad biedt (Hamnett 2000). De mensen uit de nieuwe middenklasse worden ook wel yuppen genoemd (Bondi 1991). Mannen en vrouwen hebben tegenwoordig een arbeidscarrière en 'gender' is daardoor een belangrijke rol in het gentrification proces geworden (Rose 1984). The Urban Task Force (2010) stelt dat mensen zich in gentrification wijken proberen te onderscheiden. Door deze lifestyle zijn gentrifiers in staat veranderingen in de wijk te genereren, faciliteiten veranderen en vastgoedprijzen stijgen (Mills 1988). De interactie tussen gentrifiers en non-gentrifiers wordt vanuit de literatuur dan ook niet al te groot geschat.

In gentrification wijken zijn twee doelgroepen te onderscheiden, ten eerste zijn er de non-gentrifiers zij woonden al in de wijk voordat het gentrification proces begon of zijn sociale huurders of kunstenaars. Ten tweede zijn er de gentrifiers, meestal komen deze uit de nieuwe middenklasse en worden zij getypeerd als 'yuppen'. Beide groepen hebben andere kenmerken en uit de interviews bleek dat ze in enkele gevallen andere normen en waarden hanteren. De non-gentrifiers in het Spijkerviertel hebben vaak jaren in deze prostitutiewijk gewoond met de vele bijbehorende neveneffecten zoals junks, criminaliteit, overlast en overige illegale praktijken. Een geïnterviewde mannelijke non-gentrifier vertelde over de wijk:

*"De hoeren hadden pooiers, pooiers dealden in drugs. Ik heb er middenin gewoond. Er werd ook geschoten, ik heb een pistool hier gehad, doden in de straat, liquidaties. Echt alles was hier. De politie kwam maar niet". Een andere geïnterviewde non-gentrifier stelde "Het is natuurlijk niet fijn dat er geschoten wordt onder je raam. Ze schoten altijd wel op elkaar en niet op de wijkbewoners, dit had wel een slechte invloed op de sfeer in de wijk. Twee jaar geleden is er nog iemand ontvoerd op de Steenstraat van een bar".*

Hieruit blijkt dat er nog wel criminaliteit aanwezig is in de wijk, maar dit is ook een gevolg van het wonen in een binnenstedelijke wijk. De overlast van de binnenstad komt de wijk in, mensen zijn op zoek naar hun auto of zoeken nog een laatste kroeg voordat ze naar huis gaan in het Spijkerviertel. Een ondernemster uit de wijk stelt over haar eigen café *"In het café komen veel bewoners uit de wijk, het heeft een wijkoverschrijdende schaal. Het is een vrij breed publiek uit de wijk en mensen uit de binnenstad"*. Hieruit blijkt dat de faciliteiten in het Spijkerviertel ook mensen vanuit de binnenstad aantrekken. De non-gentrifiers hebben vaak met grote groepen bewoners actie gevoerd onder andere tegen de prostitutie in de wijk, dit gaf een groot samenhangsgevoel, een mannelijke non-gentrifier verteld *"Significante groepen van bewoners waren hier mee bezig, er was ook een actie comité; anti prostitutie, die waren actie gericht. En er was een werkgroep Spijkerviertel die was diplomatiek gericht"*. Voor de meeste bewoners ging het wel om de neveneffecten van de prostitutie zelf hadden ze niet zoveel overlast. Een non-gentrifier vertelde over de prostitutie tijd:

*“Er werd Illegaal gegokt, de grootste heroïne baas van Nederland woonde hier, die woonde in die straat en had daar zijn bedrijf. Dat is op een gegeven moment aangetoond, zaak opgerold, tientallen mensen vastgezet. Alleen zijn persoonlijke winst was al 400 miljoen gulden, in die tijd (...)Ze waren eigenlijk de baas, Het was gewoon een keiharde smerige wereld”.*

De non-gentrifiers weten allemaal de verhalen van ‘vroeger’ nog en concluderen dan ook *“We hebben Veel dingen meegemaakt hier, hele nare dingen”*. Hierdoor kan er gesteld worden dat de non-gentrifiers een groot ‘people like us’ gevoel hebben. Door de komst van de gentrifiers veranderd de sociale samenstelling van de wijk een non-gentrifier concludeert daarover *“Wat er de laatste tijd veranderd is dat de automatische sociale cohesie door de gezamenlijke vijand aan het wegsijpelen is. Alles is weer gewoon gewoon geworden. Maar het is geen gewone woonwijk er gebeurt nog steeds van alles”*. Onder de geïnterviewde bewoners waren het meestal ook de non-gentrifiers die actief zijn in de wijk. Echter zal door het gentrification proces het aandeel non-gentrifiers afnemen, de vastgoedprijzen worden voor deze groep onbetaalbaar en woonruimte voor ouderen is er nauwelijks in de wijk. Een non-gentrifier die niet meer weg wil uit de wijk stelt dan ook:

*“Ik hoop dat er meer voor ouderen wordt gebouwd. We hebben nu sinds een jaar of acht de herbergier in de wijk, voor demente ouderen. Maar verder weinig ouderen voorzieningen, mensen die niet meer voor zichzelf kunnen zorgen moeten de wijk uit en dat zal wel erg jammer zijn”*.

Ouderen voelen zich daardoor ‘displaced’ en zullen ook daardoor waarschijnlijk uit de wijk trekken. Door de sociale cohesie die er is tussen de non-gentrifiers willen de meeste ook niet vertrekken uit het Spijkerkwartier. Ze voelen zich thuis en doordat ze dezelfde lifestyle hebben wordt er een ‘people like us’ gevoel gecreëerd. Een 50 jarige vrouwelijke non-gentrifier stelt dan ook: *“Het is de sfeer en al die verschillende mensen gewoon zo te gek. En dat had een positieve invloed op me, er gebeurt van alles in de wijk. Alles woont hier door elkaar. Je mag gewoon aangenaam naast elkaar heen leven. En dat is natuurlijk erg fijn”*. Voor de non-gentrifiers een erg belangrijke woonvoorkeur om in het Spijkerkwartier te blijven wonen ondanks het gentrification proces dat plaatsvindt.

De gentrifiers zijn de mensen die veelal nadat de prostitutie uit het Spijkerkwartier is verdwenen naar de wijk zijn toegekomen. Zij komen voornamelijk uit de nieuwe middenklasse en worden door de non-gentrifiers gezien als yuppen. Een mannelijke gepensioneerd non-gentrifier stelt *“De grootste verandering is dat we van een achterstandswijk naar een yuppenwijk zijn gegaan!”* en *“Het verschil tussen een achterstandswijk en een yuppenwijk is dat makelaars en projectontwikkelaars het nu wel kunnen verkopen. Het is nu een wijk geworden wat er allemaal prachtig uitziet enzovoorts, met de herenhuizen, maar dat moet natuurlijk voortgezet worden”*. Echter zijn er ook bewoners die het nog geen yuppen wijken vinden, een vrouwelijke ondernemster uit de wijk stelt: *“Nee, dat vind ik zo overdreven. Er zijn iets meer studio’s bij gekomen. De verhoudingen trekken nog niet naar de yuppen kant, echt nog niet. En denk ook niet dat dat zo snel zal gaan”*.

Een vrouwelijke non-gentrifier die een etage huurt stelt: *“Het moet wel een gemêleerde wijk blijven. Het wordt anders een Yuppenwijk (...) ik merk het nog niet echt zo maar ik ben er wel bang voor. Maar ik kan niet zeggen dat hier nu gebeurt. De huizen worden wel steeds duurder, dus dan moet je bijna tweeverdiener zijn en als je met kinderen niet in deze straten kan wonen krijg je wel snel een Yuppenwijk”*.

In steden zoals Londen en San Francisco zijn de gentrifiers veelal een dominante groep die de wijk overnemen van de non-gentrifiers. Dit is in een non-globale stad zoals Arnhem niet het geval, doordat er ook sociale huur in de wijk is gevestigd zal er nog lange tijd een sociale mix van hogere en lagere sociaaleconomische klassen zijn. Een vrouwelijke non-gentrifier stelt dan ook:

*“We ondervinden geen conflicten in de wijk, ook niet tussen oude en nieuwe bewoners. Ik vind het zelf een hele open wijk, iedereen is welkom. En daar zijn we niet altijd blij mee, er wonen nu naast ons bijvoorbeeld twee psychiatrische mensen die in de wijk moeten re-integreren. Die mensen worden waarschijnlijk hier geplaatst omdat instellingen denken dat de Spijkerkwartier wat toleranter is, dit kan daar wel”*.

De gentrifiers en non-gentrifiers weten van elkaar dat ze er zijn in de wijk. In de interviews noemen ze elkaar veelal de ‘oude bewoners’ en ‘nieuwe bewoners’ gezien voor hun het gentrification proces niet het omslagpunt is geweest maar het verdwijnen van de prostitutie in de wijk. Deze verandering vond plaats in 2006 en is in dit onderzoek een belangrijk jaar om onder andere te kunnen oordelen of mensen thuishoren bij een groep

gentrifiers of non-gentrifiers. Voor de gentrifiers is het 'nieuwe bewoners' gevoel ook duidelijk merkbaar net als het gevoel tussen de non-gentrifiers. Zij hebben een eigen lifestyle die ze aanhangen en ze zijn vaak hoog opgeleide een- en tweeverdieners uit een hoge sociaaleconomische klasse; yuppen. Een bewoonster die al vele jaren in de wijk woont stelt over de gentrifiers:

*"De nieuwe bewoners in deze straat maken nog niet zoveel contact maar dat kan nog komen. En als ze geen contact willen is het ook goed. Als er een oproep komt in de wijkkrant dat ergens nieuwe vrijwilligers voor nodig zijn, zijn er ook veel nieuwe bewoners die zich enthousiast aanmelden".*

Bij gentrification processen in globale steden worden de yuppen als een dominante overheersende groep gezien, in het Spijkerviertel is dit niet het geval, de groepen leven naast elkaar en hebben af en toe activiteiten waar ze samen aan meewerken. Door het 'people like us' gevoel worden er wel meer mensen naar de wijk getrokken, de yuppen lifestyle is hedendaags populair en hierdoor willen meer mensen in een binnenstedelijk wijk wonen waar gentrification processen plaatsvinden of hebben plaats gevonden. Een gentrifier stelt over de mix van oude en nieuwe bewoners:

*"Ondernemers, die hun onderneming ook in de wijk hebben en ook in hetzelfde pand waar ze wonen, blijven ook allemaal. Er zijn ook bedrijven die al meer dan drie generaties hier gevestigd zijn. Dat is decennia lang binnen de families gebleven. Dat is een interessante mix van vastigheid en veel nieuwkomers. Dat houdt het hier ook spannend".*

Voor de factor 'people like us' kan er gesteld worden dat in het Spijkerviertel een stedelijke lifestyle aanwezig is die tot nu toe gedomineerd wordt door de non-gentrifiers. Zij zijn een grotere groep bewoners dan de gentrifiers en hebben niet erg veel contact met elkaar. Beide groepen hebben kleine verschillen in normen en waarden en zijn het vooral de actieve bewoners die met beide doelgroepen contact hebben. De niet actieve bewoners hebben soms helemaal geen contact met buurtgenoten, ze herkennen elkaar wel maar hebben geen band met elkaar. De geïnterviewde personen die actief waren in de wijk waren met name non-gentrifiers, zij zijn vaak al bekend met elkaar door actiegroepen toen de wijk nog prostitutiegebied was. Echter zal het aantal non-gentrifiers in de toekomst afnemen, er zijn nauwelijks ouderen voorzieningen en de die nieuwe bewoners die in de wijk komen zijn grotendeels mensen die een woning kopen en dus gentrifier zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de 'people like us' factor een belangrijke woonvoorkeur is voor gentrifiers en non-gentrifiers. Gentrifiers worden fysiek aangetrokken tot de woningen en sociaal door de lifestyle die in de wijk aanwezig is, de non-gentrifiers hebben ook dezelfde karakteristieken en vinden de aanwezige lifestyle bij hun doelgroep passen. De gentrifiers willen ook een imago neerzetten, hierdoor ontstaat er ook een vorm van self-selection, hun lifestyle straalt uit wat hun voorkeuren zijn en de waarden en normen die ze hanteren.

### 7.3 Levensloop

#### ***Levensloop, alleen of samenwonend zonder kinderen 'Yuppen', studenten, kunstenaars of 'gay people'***

De levensloop van mensen kan beïnvloeden waar ze zich huisvesten. Gentrifiers staan meestal bekend als een één- of tweepersoonshuishouden zonder kinderen, waardoor hun fysieke woonoppervlakte niet te groot hoeft te zijn en het wonen in een gentrification wijk betaalbaar is. De levenscyclusbeandering van Rossi (1955) en de levensloopbenadering van Mulder en Hooimeijer (1999) kunnen een verklaring geven waarom mensen de voorkeur hebben om in gentrification wijken te gaan wonen. Tevens zijn er weinig gezinnen in gentrification wijken te vinden, dit zou ook een oorzaak kunnen hebben in de levensloop van huishoudens. Ook speelt gay gentrification een rol in gentrification wijken, homoseksuelen zijn vaak de eerste die naar deze wijken toe trekken, dit komt omdat ze doorgaans een hoog inkomen hebben en kinderloos zijn (Lauria en Knopp 1985). In gentrification wijken zijn ook vaak homoseksuele faciliteiten te vinden, zij worden ook hierdoor aangetrokken tot de wijk. Tevens geldt er in binnenstedelijke wijken een hoger tolerantieniveau, kunstenaars, studenten en homoseksuelen worden geaccepteerd in de wijk (Castells 1983).

#### *Levenscyclus en levensloopbenadering*

Tijdens de interviews in het Spijkerviertel hebben we maar enkele geïnterviewden gesproken die met kinderen in de wijk wonen of vroeger met kinderen in de wijk woonden. Een vrouwelijke non-gentrifier zonder kinderen vertelt: *"Er woonden op sommige plekken nooit kinderen, en waar ze wel woonden wonen nu nog steeds kinderen, maar in minimale mate".* Voor kinderen heeft de wijk weinig te bieden, het is een 'stenige'

binnenstedelijk wijk waar weinig tuinen en groen te vinden zijn. In de wijk is wel de buitenspeelruimte 'Thialf' te vinden. Een bewoonster met kinderen concludeert daarover:

*“De buitenspeelruimte is helemaal niet zo interessant hier. Daar hebben we als buurt ons best voor gedaan, als je hier zit met kleine kinderen, die gaan echt niet in hun eentje naar de Thialf. En verder is het hier allemaal steen”.*

Uit de interviews bleek dat veel bewoners de wijk niet geschikt vinden voor gezinnen met kinderen en ouderen. De wijk is daardoor niet levensloop bestendig, tevens kunnen de huidige kinderen in de wijk in de toekomst geen woonruimte kopen in de wijk, dit is dan waarschijnlijk te duur geworden. Een bewoner die zijn hele leven al in de wijk woont en kamers verhuurt stelt:

*“Gezinnen met kinderen kunnen hier alleen wonen als ze heel veel geld hebben. Onder de 4, 5 ton kom je hier niet terecht. Ik heb zelf ook kamerverhuur. Mijn kinderen wonen allemaal in één van de huizen om me heen, samen met vriendjes/vriendinnetjes, die hebben gewoon een etage in zo'n huis. De jongste woont nog bij me. Maar als die ook nog weg is, dan woon ik op één etage en de rest verhuur ik”.*

Vanuit de levenscyclus benadering kan er gesteld worden dat de bewoners van deze gentrificatie wijk bij verandering in de huishoudenssamenstelling een andere huisvestings situatie zoeken. De woonvoorkeuren veranderen als er kinderen in een huishouden komen of als de kinderen de deur weer uit gaan. De één- en tweeverdieners die in de wijk wonen kiezen er in de fase van gezinsuitbreiding toch vaak voor om in een buitenwijk te gaan wonen waar meer rust, ruimte, groen en speelgelegenheden te vinden zijn. Tevens was de wijk vroeger onveilig voor kinderen een bewoonster stelt hierover *“We hebben onze kinderen van 2 en 3 moeten leren wat je moet doen als je een injectienaald tegenkomt”* Echter wordt vanuit de levenscyclus benadering niet de wijk beschreven waar een huishouden zich wil huisvesten. Vanuit de interviews werd wel duidelijk waarom huishoudens met kinderen niet in de wijk blijven, een vrouwelijke non-gentrifier stelt:

*“Het is gewoon te druk en er zijn geen kinderspeelplaatsen en het is gewoon te gevaarlijk voor kinderen. De mensen die hiervoor in dit huis woonden hadden kinderen van 2 en 4 jaar maar gaat de deur uit en staat meteen op de weg. Op de speelplaatsen die er zijn wordt gedeald en dat is niet prettig voor kinderen”.*

Voor het Spijkertkwartier kan gesteld worden dat de bewoners bij een andere huishoudenssamenstelling andere woonvoorkeuren krijgen waardoor ze juist naar de wijk toe komen of vetrekken. De wijk is niet geschikt voor kinderen en biedt ook weinig mogelijkheden voor ouderen. Een mannelijke gentrifier stelt hierover



*“Mensen blijven in deze wijk, maar als ze aan kinderen denken gaan ze de wijk uit”.*

De levensloopbenadering kent drie carrières; de wooncarrière, de huishoudenscarrière, en de arbeids- en/of opleidingscarrière welke allemaal leiden tot verhuisbewegingen (Mulder en Hooimeijer 1999). Onder de geïnterviewde wijkbewoners was er een grote groep die buiten Arnhem werkte en een enkeling die daar soms een lange reis voor moet maken, een bewoner die graag in het Spijkertkwartier blijft wonen oordeelt *“Ik heb geen problemen met reizen, 4 uur op een dag”*. Een onderzoeker en tevens gentrifier in het Spijkertkwartier stelt:

*“De ontwikkeling van de laatste jaren is dat mensen voor hun werk vaak op pad moeten, omdat ze in een andere stad werken of op meer plaatsen, die hebben relatief weinig tijd om zich te binden in de plaats waar men wonen. Dat is in deze wijk ook toegenomen (...) veel mensen wonen hier ook relatief kort in de wijk”.*

Afbeelding 7.2: Studenten in het Spijkertkwartier

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de arbeidscarrière geen grote invloed heeft op de bewoners van het Spijkertkwartier,



andere factoren zorgen ervoor dat gentrifiers en non-gentrifiers graag in de wijk blijven wonen. De kunstenaars die in de wijk wonen hebben vaak de opleiding in Arnhem gevolgd en zijn toen in het Spijkerkwartier komen wonen, wat toen een betaalbare wijk was, en zijn niet meer vertrokken. Een bewoner die kamers verhuurt in de wijk stelt hierover *“Het is voor iedere burger in principe mogelijk om je hier thuis te voelen. Ik verhuur zelf aan 43 mensen kamers en die mensen voelen zich allemaal prettig hier”*. De bewoners voelen zich gebonden aan de wijk en laten zich niet door carrière en/of opleiding verhuizen uit de wijk. Voor de woon- en huishoudenscarrière geldt hetzelfde als de levenscyclus benadering. Het Spijkerkwartier is niet kindvriendelijk qua openbare ruimte en qua woningen waardoor huishoudens met kinderen uit de wijk vertrekken. De aspiraties van de bewoners veranderen doordat ze andere wensen of voorkeuren krijgen, zij blijven bijvoorbeeld in de wijk wonen met kinderen omdat de karakteristieke sfeer in de wijk het huishouden erg aanspreekt en de sociale cohesie. Voor het Spijkerkwartier kan gesteld worden dat de levensloopbenadering enige invloed heeft maar de bewoners ondanks dat ze veranderende aspiraties hebben toch vaak in de wijk blijven wonen. Dit geldt alleen niet voor de huishoudens met kinderen, die vertrekken uit de wijk, de woningen zijn niet geschikt en het binnenstedelijk klimaat met veel lawaai, overlast en criminaliteit.

#### *Gay gentrification*

Tijdens de interviews is een brede groep bewoners uit de wijk geïnterviewd, zo zijn er ook homoseksuele bewoners ondervraagd over het Spijkerkwartier. Gentrification wijken staan er bekend om dat ze vaak homoseksuele bewoners aantrekken, de tolerantie in binnenstedelijke wijken is hoger dan in buitenwijken en ze hebben vaak geen kinderen waardoor woonruimtes betaalbaar zijn en geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. De geïnterviewde homoseksuele bewoners voelden zich thuis in het Spijkerkwartier en de andere wijkbewoners hebben geen problemen met hun geaardheid. Een geïnterviewde homoseksuele bewoner stelt *“Ik voel me thuis in deze wijk, mijn geaardheid wordt hier getolereerd wat nogal kan verschillen met de buitenwijken”*. Het Spijkerkwartier kent verder geen faciliteiten zoals gaybars en andere specifieke homoseksuele instellingen, hiervoor moet het aanbod in de binnenstad worden opgezocht, een gentrifier stelt hierover *“Het aandeel homoseksuelen in de wijk is te gering om daar speciale faciliteiten voor de ontwikkelen”*. De homoseksuelen in het Spijkerkwartier wonen er vaak al een lange periode en zijn ook niet van plan de komende jaren te gaan verhuizen. Zij zijn hier alleen toe genooddaakt als de woonvoorkeuren veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, vanuit de levensloopbenadering gezien, een vrouwelijke homoseksuele stelt dan ook *“Ik ga pas weg uit de wijk als ik de trappen van mijn woning niet meer op en af kan, ik voel me hier weg thuis in deze wijk en mijn partner ook”*. De levenscyclus benadering voor deze specifieke groep ook niet van toepassing, het model van Rossi (1955) gaat alleen uit van een traditionele huishoudenssamenstelling waarbij de woonvoorkeuren veranderen door gezinsuitbreiding of het uit huis gaan van de kinderen.

#### *Kunstenaars en studenten*

Vele kunstenaars in de wijk zijn als student aan de kunstacademie in de wijk komen wonen. Het Spijkerkwartier was een gunstige locatie in de nabijheid van de binnenstad en er waren een groot aantal panden opgedeeld in kamers die bewoond werden door woongroepen. Een vrouwelijke non-gentrifiek die woonde vroeger in een woongroep en vertelt daarover *“Ik woonde in woongroepen en kraakpanden om deze op te knappen om ze te redden van sloop”*. De meeste studenten in de wijk beviel de sfeer en locatie zodanig dat ze in de wijk zijn blijven wonen, zo oordeelt ook een bewoonster van het Spijkerkwartier die als studente in de wijk was komen wonen *“De sfeer in de wijk en de locatie vlakbij het station en vlakbij het centrum”*. Kunstenaars hebben doorgaans weinig woonvoorkeuren, ze moeten genoeg ruimte voor hun atelier hebben en mensen kunnen ontvangen verder oordelen veel kunstenaars uit het Spijkerkwartier dat ze zonder enige moeite naar een andere plek zouden kunnen verhuizen. Een geïnterviewde kunstenaar die al jaren in de wijk woont stelt *“Ik heb geen binding met de wijk, ken mijn burens ook niet en als ik hier weg moet en ergens anders een goede atelierruimte kan vinden heb ik daar geen problemen mee”* Er bestaat geen duidelijk onderling netwerk van de kunstenaars die aanwezig zijn in de wijk. Voor de kunstenaars kan dan ook geconcludeerd worden dat de levenscyclusbenadering en de levensloopbenadering geen invloed hebben. De studenten in de wijk staan nog aan het begin van de levenscyclusbenadering en de levensloopbenadering, het is voor deze groep lastig te oordelen wat de vervolgstappen zijn van hun levensloop. Waarschijnlijk zullen zij wel uit het Spijkerkwartier vertrekken na hun studententijd omdat de wijk nu onbetaalbaar is geworden, tevens zullen zij niet hun hele levensloop in een studentenkamer blijven wonen. Een gentrifiek concludeert over de studenten in de wijk *“Door het hoge aantal studenten is gemiddelde leeftijd in het Spijkerkwartier ook behoorlijk jong. Dat heeft in de loop der jaren wel wat tot eenzijdigheid geleid”*. Voor de kunstenaars en studenten kan wel geconcludeerd worden dat zij naar de wijk zijn getrokken doordat zij als woonvoorkeur stellen dat de woonruimte betaalbaar

moet zijn en er levendigheid in de wijk moet zijn, tevens is de ligging in de nabijheid van de binnenstad voor studenten een positief punt en stellen dit vaak ook als woonvoorkeur.

Voor de gentrifiers en non-gentrifiers kan geconcludeerd worden dat de levensloop minimale invloed heeft op het verhuisgedrag. Alleen gezinnen met kinderen en ouderen vertrekken uit de wijk omdat deze niet geschikt voor hun zijn. De bewoners blijven door andere factoren in de wijk wonen en zijn zelfs bereid een grote woon-werk afstand af te leggen. Non-gentrifiers voelen zich niet displaced en zullen om die reden dan ook niet gaan verhuizen. Tevens woont deze groep vaak al een heel groot deel van hun leven in de wijk en daardoor hebben de levensloopbenadering en levenscyclusbenadering weinig invloed op hun verhuisgedrag. In gentrification wijken wonen doorgaans veel homoseksuelen, studenten en kunstenaars, deze groepen vallen buiten de levensloopbenaderingen. Zij leven niet naar een 'traditioneel' gezinspatroon en hun verhuisbewegingen kunnen door de theorie van Rossi en Mulder & Hooimeijer niet verklaard worden. Voor deze groepen is de factor levensloop niet van toepassing in het woonvoorkeuren onderzoek.



Afbeelding 7.3: Mogelijkheden voor wooncarrière in het Spijkerkwartier



## 8. Commerciële motieven

### 8.1 Marketing

#### *Promotie door overheid, veiligheid, investeringen in de wijk, aantrekken meer gentrifiers*

Promotie van gentrification wijken is met name onderzocht door Mills (1988) zij concludeerde met name dat gentrifiers geprikkeld worden door onder andere beeldmateriaal dat over de wijk verspreid wordt. Hierdoor kan hun mening veranderen over een specifieke wijk en hun woonvoorkeur om zich daar juist wel of niet te vestigen. Zukin (1989) stelt dat mensen erg beïnvloed worden door de media en daardoor hun keuzegedrag veranderen. Door middel van media kunnen publieke en private partijen de gentrification wijk promoten en worden de negatieve punten van de wijk vaak niet genoemd. The Urban Task Force (2010) stelt ook dat marketing voornamelijk bedoeld is om de wijk te verkopen en om een zo hoog mogelijke 'winst' te maken op de gentrification wijk of enkele panden daarvan.

Gentrification wijken in Londen en San Francisco worden oude woningen vaak door projectontwikkelaars opgekocht en qua fysieke status gerenoveerd. Om de woningen daarna weer te verkopen wordt er veel promotie gemaakt voor de wijk, of een deel van de wijk om zo hoog mogelijk financieel rendement te behalen (Mills 1988). De positieve kant van de wijk wordt voornamelijk belicht en de non-gentrifiers worden ook vaak buiten beeld gelaten. Hierdoor wordt er een prachtig verkoopplaatje van de wijk gemaakt wat via de media verspreid wordt. In Nederlandse gentrification wijken in de globale steden zoals Utrecht en Amsterdam is dit media effect al minder groot dan in de Amerikaanse steden, in de non-globale stad Arnhem is er bijna geen promotie te zien voor de gentrification wijk. Alhoewel de geïnterviewde bewoners hier verschillende meningen over hebben, een 48 jarige mannelijke gentrifier stelt over de promotie van de wijk:

*“Daar wordt helemaal niets aan gedaan. Sterker nog, er is negatieve promotie. Terwijl over het Spijkerkwartier in de stadspromotie ook wel verkeerde dingen worden gezegd (... ) er wordt nog steeds gezegd dan kun je gratis parkeren in het Spijkerkwartier. Dat is negatief voor het woonklimaat hier”.*

Een 54 jarige non-gentrifier die woont en werkt in de wijk stelt het tegenovergestelde over de promotie van de wijk: *“Ja dat is heel goed te merken, ze durven nu heel gemakkelijk als nieuwe plek te noemen van daar kun je heel goed wonen. Als projectontwikkelaars zon stuk vastgoed weer hebben bemachtigd dan gebruiken ze dat in hun advertentie ook letterlijk, hippe nieuwe woonwijk. En dan denk ik van, ja hoor je er wel bij?”*

Door een 60 jarige non-gentrifier die al meer dan dertig jaar in de wijk woont oordeelde over de promotie van de wijk: *“Nee, dat heeft de wijk niet nodig”.* De meeste geïnterviewde bewoners gaven aan dat de wijk zichzelf verkoopt, er hoeft geen extra reclame te worden gemaakt. De geïnterviewde bewoners merkten wel op dat onderdelen van de wijk wel worden gepromoot, ze gaven met name aan dat de openbare tuinen die aanwezig zijn in het Spijkerkwartier worden gepromoot. Een 56 jarige kunstenaar die een non-gentrifier is uit de wijk stelt *“Jawel, we hebben wel de beroemde watertuinen hier. Wat promotie betreft, als ze komen uit het buitenland dan worden ze hier rondgeleid voor het groen”.* Een vrouwelijke non-gentrifier stelt dat de wijk geen promotie nodig heeft gezien de fysieke uitstraling van de wijk en de ligging in de nabijheid van de binnenstad, maar de wijk vaak nog steeds het prostitutie en criminele imago heeft.

*“Het imago verandert langzaam, als de wijk eenmaal een slechte naam heeft wordt deze niet snel verbeterd. Voor de Arnhemmers is de wijk nu een prima wijk geworden, maar buiten Arnhem is dit beeld niet echt veranderd. Mensen die hier omheen wonen of vaak in de wijk komen hebben een ander beeld van de wijk gekregen. Ik leg het nog wel eens uit aan mensen, die alleen prostitutie Spijkerbuurt kennen.”*



Afbeelding 8.1: Marketing in het Spijkerkwartier

Hier zit wel een positieve draai aan zoals een alleenstaande non-gentrifier stelt *“Maar het imago is wel aan het veranderen. Maar dat kun je ook zien dat meer mensen willen komen wonen. Dus dat imago is zeker aan het verbeteren, absoluut. De burgemeester woont zelfs bij ons in de wijk”*. Qua imago wordt er ook vanuit de gemeente Arnhem geen promotie voor de wijk gemaakt terwijl dit wel verwacht zou worden om het imago te verbeteren. Een 53 jarige non-gentrifier stelt juist het tegenovergestelde, hij vindt het imago de laatste jaren helemaal niet verbeterd en zou graag zien dat de gemeente Arnhem initiatief zou nemen om wat aan het slechte imago te doen. Hij concludeert in het interview over het imago van het Spijkerkwartier:

*“Spijkerkwartier is en blijft een hoerenbuurt of voormalige hoerenbuurt. Als mensen al commentaar leveren, van buiten de stad, mensen die Spijkerkwartier niet kennen maar van horen zeggen, die zeggen ‘ah jammer dat het geen hoerenbuurt meer is’. Dat is het enige commentaar wat ik krijg door al die jaren heen”*.

Graag zouden de bewoners zien dat de gemeente iets aan het vaak negatieve imago van het Spijkerkwartier doet, positieve promotie van de wijk zou dan extra gentrifiers kunnen aantrekken maar ook tevens een imago verandering kunnen veroorzaken. De geïnterviewde bewoners hebben toch vaak het idee dat mensen buiten Arnhem denken dat het Spijkerkwartier een slechte wijk is met prostitutie en criminaliteit, wat voorheen alleen maar in beeld was bij de media. De private partijen die aanwezig zijn in het Spijkerkwartier halen hoogstwaarschijnlijk ook genoeg economisch rendement uit de wijk, anders hadden zij waarschijnlijk net als in Amerikaanse gentrification wijken veel promotie gemaakt (Mills 1988). De partijen die reclame maken voor de wijk kunnen ook de beeldvorming veranderen, als zij de wijk een yuppenwijk blijven noemen zullen veel mensen dit overnemen en de wijk bestempelen als yuppenwijk. Maar ze kunnen hierdoor de wijk ook bestempelen als een wijk voor rijke bewoners of juist als probleemwijk waar nog veel in geïnvesteerd moet worden. Een mannelijke gentrifier stelde hierover *“Wordt het een yuppenwijk, een wijk met alleen maar rijke ouderlijke types, of blijft het een gemengde wijk waar iedereen kan wonen en zich thuis voelt?”*

Voor de factor marketing kan geconcludeerd worden dat het een minimale rol heeft gespeeld in de wijk het Spijkerkwartier, de wijk verkoopt zichzelf en heeft daar weinig private of publieke partijen voor nodig. Echter zijn de meningen qua marketing onder de bewoners verdeeld, sommige merken geen enkele vorm van commerciële activiteiten en anderen zien dat de wijk wel gepromoot wordt. Er worden bijvoorbeeld wel rondleidingen in de wijk gegeven om het openbare groen in de wijk te laten zien. Het imago van de wijk is sinds de prostitutie weg is ook aan het veranderen maar de wijk heeft nog steeds de stempel als ‘prostitutiewijk’, het zal zeker nog enkele jaren duren voordat dit stereotype van de wijk veranderd is. Vele bewoners zouden toch graag zien dat dit imago verbeterd, positieve marketing bijvoorbeeld vanuit de gemeente is dan gewenst. Voor deze wijk in een non-globale stad kan geconcludeerd worden dat private en publieke partijen nauwelijks promotie maken, iets wat in andere gentrification wijken vaak wel gebeurt. De projectontwikkelaars die in het Spijkerkwartier aanwezig zijn promoten dan ook alleen het pand wat ze opgeknapt hebben in minimale mate en maken geen promotie op wijkniveau. Voor het Spijkerkwartier kan geconcludeerd worden dat de factor marketing geen woonvoorkeur is, mensen worden niet door de wijk aangetrokken door de vele promotie die er gemaakt wordt door private en publieke partijen.

## 9. Conclusie

In de conclusie wordt antwoord gegeven op de centrale vraag van het onderzoek: *‘Wat zijn de belangrijkste woonvoorkeuren waardoor gentrifiers en non-gentrifiers worden aangetrokken tot een wijk waarin sprake is van gentrification?’* De conclusie is opgebouwd uit een algemeen deel over gentrification en of er verschillen zijn opgemerkt tussen gentrification in globale steden en non-globale steden. Na de gentrification paragraaf worden de fysieke, economische, sociale en commerciële motieven behandeld. Hierna wordt antwoord gegeven waarom non-gentrifiers in de wijk blijven wonen en of hun woonvoorkeuren door de jaren heen zijn veranderd.

### 9.1 Gentrificatie

Het gentrification proces dat zich afspeelt in het Spijkerviertel, een non-globale stad, kent dezelfde stappen als gentrification processen in metropole steden. Het fasenplan zoals dat door Neil Smith (1979) is opgesteld wordt in beide non-globale en globale steden doorlopen. Door te kijken naar de Britse steden Leeds en Bristol welke ook non-globale steden vormen, kan er een inschatting worden gemaakt dat het gentrification proces in het Spijkerviertel geen toeval of eenmalige situatie is. Om met andere non-globale steden te vergelijken kan er over het gentrification proces in non-globale steden geconcludeerd worden dat het proces langzamer verloopt dat in globale steden zoals Londen en Amsterdam. Private partijen zijn in de non-globale steden minder aanwezig dan in de globale steden, zij zien waarschijnlijk een risico in het investeren in deze relatief kleinere wijken dan in de globale steden. Gezien gentrification processen in kleinere steden pas de afgelopen jaren in de derde golf van gentrification worden opgemerkt en gestimuleerd. In het Spijkerviertel is het tevens een langzaam proces doordat het verdwijnen van de prostitutie enkele jaren heeft geduurd. In non-globale steden zijn het voornamelijk de bewoners zelf die vaak nog pionier gentrifiers zijn die de fysieke uitstraling van hun woning en daarmee de gehele wijk verbeteren. In de non-globale steden is het vaak de overheid die later in het proces in beeld komt, de bewoners gaan eerst zelf aan de slag met de wijk. De lokale overheden vinden dit voornamelijk een positief effect en proberen dit te stimuleren door onder andere huisjesmelkers uit te kopen of te investeren in de openbare ruimte. Zij hebben echter niet de overhand in het gentrification proces waardoor in ieder geval de gentrification in het Spijkerviertel niet state-led genoemd kan worden. Tevens kan over het Spijkerviertel geconcludeerd worden dat het fasenplan van Smith (1979) niet in chronologische volgorde wordt gevolgd, de vastgoedprijzen in de wijk zijn nu enorm aan het stijgen terwijl er nog ‘brownfields’ en verpauperde panden zijn te vinden. Ook vinden de bewoners hun wijk nog geen ‘echte’ yuppenwijk. Dit komt wellicht ook doordat er een grote sociale mix van bewoners in de wijk woont, dit is tevens een typisch kenmerk van een non-globale gentrification wijk. De wijken van globale steden zijn relatief veel groter dan non-globale steden en kennen daardoor een grotere diversiteit aan wijken. Hierdoor kunnen in steden als Londen en New York wijken worden gevonden die in het geheel door een homogene groep bewoond worden. Een voorbeeld hiervan zijn de typische ‘witte’ middenklasse wijken in de suburbs van een stad. In dergelijke wijken zijn de huizen op de woningmarkt van ongeveer gelijke waarde en fysiek in dezelfde conditie. Tevens zijn het vaak allemaal koopwoningen waardoor er in deze steden ook wijken met grotendeels sociale huur te vinden zijn. In een stad als Arnhem zijn niet van deze homogene wijken te vinden, het Spijkerviertel kent ook een mix van sociale huur, particuliere huur en koop. Hierdoor wonen er groepen studenten in de wijk, kunstenaars, maar ook huishoudens met een hoge sociaal economische status. Non-globale steden en globale steden hebben wel de overeenkomst dat aan het begin van het gentrification proces kunstenaars naar de wijk worden getrokken die daar in de ‘goedkope’ of kraakpanden ateliers beginnen. Dit is een groep bewoners die geen groot belang hecht aan de status van de wijk of de fysieke uitstraling, dit geldt tevens ook voor een grote groep studenten. Doordat de bewoners van de wijk lage en hoge sociaal economische statussen hebben kan er in ieder geval niet voor de Arnhemse situatie geconcludeerd worden dat het een yuppenwijk is, hiervoor is de wijk te heterogeen.

### 9.2 Fysieke motieven

#### *Location, location, location*

Vanuit de literatuur wordt de binnenstad gezien als een aantrekkelijk plek om te wonen en private en publieke partijen proberen de nieuwe middenklasse weer in de wijk te krijgen door het motto ‘Location, location, location te gebruiken (Lees 2000). ‘The American dream’ waarin huishoudens het liefst in de groene buitenwijken gaan wonen veranderd, de ‘back-to-the-city movement’ is in opkomst, de nieuwe middenklasse is op zoek naar levendigheid en een stadse lifestyle. De wijk het Spijkerviertel is gelegen op loopafstand van het centrum, een kenmerk van gentrification wijken. De gentrifiers en non-gentrifiers vinden het positief dat de wijk in de nabijheid van de binnenstad ligt maar maken hier niet veel gebruik van en zagen dit van te voren ook

niet als woonvoorkeur. Het Spijkerviertel is voor de dagelijkse boodschappen zelfvoorzienend en heeft voor nieuwe ondernemers nog ruimte. De bewoners ondervinden wel overlast in de nachtelijke uren van de binnenstad, de bezoekers komen geparkeerde auto's in de wijk ophalen of bezoeken nog een laatste kroeg in het Spijkerviertel. Dit is een vorm van levendigheid in de wijk die ongewenst is en daardoor wordt door enkelen de geografische ligging vlakbij de binnenstad 's nachts als negatief ervaren. De literatuur stelt voornamelijk dat het 24-uurs concept van een binnenstad voor een positieve sfeer zorgt, iets waar dus geen sprake van is in het Spijkerviertel (Lees 2000). De locatie van het Spijkerviertel kan voor ondernemers gunstig zijn vanwege de ligging bij het openbaar vervoer en de binnenstad, echter als er veel bezoekers komen is het bijna onmogelijk om te parkeren in de wijk. Voor grotere bedrijven is het dus geen gunstige locatie maar voor de kunstenaars in de wijk juist wel. Voor de factor location, location, location kan geconcludeerd worden dat het geen woonvoorkeur is van de gentrifiers en non-gentrifiers maar dat de ligging in de nabijheid van de binnenstad over het algemeen wel positief vinden.

#### *Karakteristieke huisvesting*

Binnenstedelijke wijken kennen vaak een bijzondere architectuur, welke kan worden aangemerkt als stijlvol en fashionable mits deze goed onderhouden of gerenoveerd is. Vanuit de literatuur wordt er geconcludeerd dat gentrifiers met name op zoek zijn naar oude Victoriaanse huizen en deze dan modern inrichten (Mills 1988). In het Spijkerviertel zijn dergelijke monumentale panden aanwezig en worden ook door de gentrifiers gekocht en bewoond, dit is overeenkomstig met andere gentrification wijken. Gentrifiers zijn op zoek naar een karakteristieke woning met een stijlvolle uitstraling, alleen geldt dit in het Spijkerviertel ook voor de non-gentrifiers. Zij zijn onder andere in de wijk komen wonen doordat de fysieke uitstraling erg gewaardeerd wordt en hebben de factor karakteristieke huisvesting als woonvoorkeur om zich in een wijk te vestigen. Qua woonvoorkeuren is de fysieke kant van de wijk het eerste wat de aandacht trekt van een eventuele koper of huurder. De fysieke uitstraling van de wijk kan daardoor bepalend zijn of iemand in een wijk wil wonen of niet, echter wordt er vanuit de literatuur verwacht dat gentrifiers meer keuze mogelijkheden hebben om zich ergens te vestigen dan non-gentrifiers gezien er gesteld wordt dat gentrifiers voortkomen uit de nieuwe middenklasse en beter betaalde banen hebben dan de non-gentrifiers (Mills 1988). Voor het Spijkerviertel kan er gesteld worden dat deze theorie niet op gaat, non-gentrifiers hebben vaak ook keuzemogelijkheden gehad waar ze zich gingen huisvesten en kwamen niet alleen voor de lage vastgoedprijzen naar de wijk. Voor de fysieke factor karakteristieke uitstraling kan geconcludeerd worden dat het een van de belangrijkste woonvoorkeuren is van gentrifiers en non-gentrifiers. De non-gentrifiers wonen soms al hun hele leven in de wijk en zijn zo gehecht aan het pand waarin ze wonen en de fysieke omgeving en het stedelijk klimaat en willen daardoor absoluut niet verhuizen. Van displacement is daardoor in de huidige situatie, in tegenstelling tot de literatuur, niet of nauwelijks aanwezig. De non-gentrifiers stellen dan ook letterlijk en figuurlijk dat ze een plek zoals het Spijkerviertel onbetaalbaar is en nergens anders een dergelijke wijk kunnen vinden.

### **9.3 Economische motieven**

#### *Economische motieven*

Als mensen zich gaan vestigen in een binnenstedelijke gentrification wijk heeft dit vaak ook een economische reden. Het kan een vastgoedinvestering zijn, de binnenstad biedt veel arbeidsplaatsen aan, er zijn veel faciliteiten in de wijk en in de binnenstad. Vanuit de literatuur verklaart de rent gap theorie gentrification als economisch proces (Smith 1979). Het cyclische proces dat daarin wordt beschreven is ook van toepassing voor het Spijkerviertel de huizenprijzen zijn meer dan het landelijk gemiddelde gestegen. Echter zijn het vaak bewoners zelf die hun vastgoed hebben opgeknappt, projectontwikkelaars hebben wel vastgoed gerenoveerd in de wijk maar niet in grote mate. Dit kan verklaard worden doordat veel vastgoed in de wijk in bezit was van de 'pooiers' zij wilden liever zelf financieel rendement uit het vastgoed halen en gingen daardoor zelf renoveren. Van revanchisme is in de wijk geen sprake, de non-gentrifiers hebben geen wraakgevoelens tegenover de gentrifiers. Tevens is in het Spijkerviertel de consumptie benadering ook van toepassing, gentrification is een uitkomst van persoonlijke voorkeuren van de mensen uit de wijk (Hamnett 1991). Zij hebben onder andere het gentrification proces versneld door middel van een actiegroep de prostitutie uit de wijk te krijgen. De bewoners van het Spijkerviertel kunnen worden getypeerd als risico onbedachtzamen, zij zoeken een wijk waar ze hun levensstijl vorm kunnen geven. tevens zijn het voornamelijk de bewoners zelf die fysieke verbeteringen aan hun woningen hebben gebracht, naar eigen voorkeur. Voor de economische motivatie zijn met name de gentrifiers en non-gentrifiers met een koopwoning waarvoor de factor economische motivatie van belang is. Deze groep kan hun woning als vastgoedinvestering zien, sociale en particuliere huurders bezitten geen woning en kunnen dit dan ook niet als investering zien. Onder de geïnterviewde bewoners is eigenlijk niemand die zijn

woning als kapitaal investering ziet, wel merken met name de non-gentrifiers op dat hun vastgoedwaarde exponentieel is gestegen, dit is echter een effect wat ze enkele jaren geleden nog niet hadden voorzien. De gentrifiers die naar het Spijkerkwartier komen stellen dat ze niet alleen voor enig economisch voordeel van het vastgoed voor de wijk hebben gekozen, ze kijken ook naar de sociale en fysieke uitstraling van de wijk. Voor de factor economische motivatie kan gesteld worden dat dit geen woonvoorkeur is voor de gentrifiers en non-gentrifiers. Andere factoren spelen een belangrijkere rol om naar een wijk toe te trekken en daar te blijven wonen.

#### *Diensten en voorzieningen*

Voor de factor diensten en voorzieningen is het typisch dat juist de specialiteitwinkels uit het Spijkerkwartier verdwijnen. In de literatuur wordt beschreven dat de komst van gentrifiers leidt tot het aantrekken van specialiteitwinkels in de veelal duurder prijsklasse die vaak niet meer haalbaar is voor de non-gentrifiers (Lees 2008). Beide groepen van gentrifiers en non-gentrifiers geven aan dat ze graag bij deze zelfstandige ondernemers in de wijk komen en nu voor de dagelijkse boodschappen nog geen gebruik hoeven te maken van de binnenstad. Echter zal dit waarschijnlijk in de toekomst gaan veranderen, door de marktwerking zullen de grotere ketens de zelfstandigen overnemen die de huurprijzen niet meer kunnen opbrengen. Voor de non-gentrifiers kan geconcludeerd worden dat zij de factor diensten en voorzieningen als woonvoorkeur hebben. De gentrifiers vinden het positief dat er faciliteiten in de wijk zijn maar hebben dit niet direct als woonvoorkeur waardoor ze aangetrokken werden door de wijk. De gentrifiers gaan ook vaker voor faciliteiten naar de binnenstad dan de non-gentrifiers, alhoewel ze voor de dagelijkse boodschappen in de wijk terecht kunnen. Tevens werken er weinig non-gentrifiers in de faciliteiten die in wijk gevestigd zijn, terwijl in de literatuur wordt gesteld dat zij vaak werk vinden in bijvoorbeeld restaurantjes en cafés in de wijk. Voor de non-gentrifiers kan voor de Arnhemse situatie geconcludeerd worden dat de non-gentrifiers vaak wel hoog opgeleid zijn en een goede baan hebben in of buiten de stad. Qua diensten en voorzieningen aanbod zouden de gentrifiers en non-gentrifiers niet gaan verhuizen mochten hier wijzigingen in komen. Echter vinden beide doelgroepen het belangrijk voor de levendigheid van de wijk dat er diensten en voorzieningen aanwezig zijn op wijkniveau.

## **9.4 Sociale motieven**

### *Sociale motieven*

Gentrification wordt in de literatuur niet alleen als een fysiek en economisch fenomeen gezien maar is ook zeker een sociaal proces. De hogere sociale klassen, de nieuwe middenklasse, trekken naar binnenstedelijke wijken. De gentrifiers worden daardoor vaak gekenmerkt door een hoog opleidingsniveau, een goede baan en een hoge sociaaleconomische achtergrond. Tevens wonen ze vaak in één- of tweepersoonshuishoudens zonder kinderen waardoor ze in de literatuur ook wel yuppen worden genoemd (Butler 2003). Gentrification wijken kennen vaak een stadse levendigheid in de wijk waardoor het mogelijk is snel contacten te leggen met wijkbewoners die hier ook open voor staan. Ook bieden binnensteden veel werkgelegenheid en dat geldt ook voor een non-globale stad zoals Arnhem. Echter waren er onder de geïnterviewde bewoners niemand die in de binnenstad werkte, echter waren er wel veel zelfstandigen met een eigen bedrijf in het Spijkerkwartier. Dit is een tegenstelling met de literatuur waar gesteld wordt dat bewoners niet in de gentrification wijk werken, alleen de non-gentrifiers vinden soms een baan bijvoorbeeld in een restaurant of café. De non-gentrifiers zijn vaak jaren geleden wel naar de wijk gekomen doordat het er betaalbare woningen aanwezig waren maar de sfeer in de wijk was ook aantrekkelijk. Met name zal de groep studenten de wijk als een ontmoetingsplek zien. Gentrifiers zijn doorgaans niet meteen op zoek naar nieuwe sociale contacten zij hebben doorgaans als een groot sociaal netwerk opgebouwd. Voor de non-gentrifiers kan er geconcludeerd worden dat de factor sociale motivatie een woonvoorkeur voor deze groep vormt. Zij zijn jaren geleden onder andere door de sfeer in de wijk aangetrokken en hebben nu een groot sociaal netwerk opgebouwd in de wijk waardoor ze meestal niet meer weg willen. Voor de gentrifiers kan geconcludeerd worden dat zij in mindere mate de factor sociale motieven als woonvoorkeur hebben maar wel op zoek zijn naar een goede sociale samenhang in de wijk.

### *'People like us'*

Vanuit de literatuur (Hamnet 2003) wordt gesteld dat gentrification wijken vaak een zelfde sociale lifestyle hebben en de bewoners dezelfde karakteristieken hebben. Vaak krijgen non-gentrifiers onder andere door self-selection processen een displaced gevoel en trekken weg uit de wijk. Zij behoren veelal niet tot de nieuwe middenklasse welke vaak gentrification wijken binnen een korte periode 'overnemen'. Voor het Spijkerkwartier geldt niet wat in de literatuur gesteld wordt, de non-gentrifiers hebben nog de overhand in de wijk en de stedelijke lifestyle die al jaren in de wijk is, is de afgelopen jaren ook niet veranderd. De non-gentrifiers zijn nu

nog in grotere mate aanwezig dan de gentrifiers. Hierover kan wel geconcludeerd worden dat beide doelgroepen een iets andere lifestyle hebben waardoor er niet veel contacten ontstaan buiten de groep en de non-gentrifiers onderscheid maken in de wijk tussen 'oude' en 'nieuwe' bewoners. De non-gentrifiers zullen door allerlei factoren een kleinere groep worden in de wijk, er komen steeds meer gentrifiers in de wijk die de dure koopwoningen nog wel kunnen betalen. Voor de non-gentrifiers kan er geconcludeerd worden dat zij de prostitutie in de wijk nog hebben ervaren en daardoor een gezamenlijke band hebben opgebouwd. Echter zijn er ook niet actieve bewoners in de wijk die contact met buurtgenoten vermijden en hier geen behoefte aan hebben. Zoals in de literatuur wordt gesteld dat er een gezamenlijke sociale lifestyle aanwezig is in de wijk kan voor het Spijkerviertel niet geconcludeerd worden (Butler 2003). Voor de factor 'people like us' kan er voor de gentrifiers en non-gentrifiers geconcludeerd worden het een belangrijke woonvoorkeur is. Het eerste beeld wat gentrifiers van de wijk krijgen is de fysieke uitstraling, daarna komt de sociale samenhang en de lifestyle van de wijkbewoners aan de beurt. Beide groepen worden door de wijk aangetrokken door een stadse lifestyle en een 'people like us' gevoel. Echter zijn de gentrifiers wel in staat een eigen imago neer te zetten, in de komende jaren kan er daardoor self-selection processen gaan ontstaan in de wijk waardoor gentrifiers zich misschien displaced gaan voelen.

#### *Levensloop*

De factor levensloop kent in de literatuur twee theorieën, ten eerste de levenscyclusbenadering van Rossi (1955) en ten tweede de Levensloopbenadering van Mulder en Hooimeijer (1999). Echter gaan deze theorieën in op een traditionele huishoudenssamenstelling welke voor vele bewoners van gentrification niet op gaat. Zo hebben de kunstenaars, homoseksuelen en studenten in de wijk het Spijkerviertel een andere levensloop. Voor deze groepen kan in ieder geval geconcludeerd worden dat de factor levensloop qua woonvoorkeur geen tot nauwelijks invloed heeft. Voor de gentrifiers en non-gentrifiers in de wijk heeft de levensloop minimale invloed op de woonvoorkeuren van mensen. Voor het Spijkerviertel kan geconcludeerd worden dat met name de gezinnen met kinderen uit de wijk vertrekken, gezien de wijk niet kindvriendelijk is en de woningen te klein of zonder buitenruimte. De bewoners laten zich nauwelijks beïnvloeden door onderdelen uit de levenscyclusbenadering en de levensloopbenadering. De bewoners hebben er veel voor over om in de wijk te blijven wonen, onder andere een lange woon-werkverkeer afstand. De non-gentrifiers voelen zich ook niet displaced in de wijk en hebben daar dan ook geen reden voor om uit de wijk te trekken. Tevens zijn enkele van de non-gentrifiers door de jaren heen zodanig aan de wijk verbonden dat ze er niet meer weg willen en kunnen. Voor de factor levensloop kan geconcludeerd dat deze minimale invloed heeft op de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers.

Voor de sociale motieven kan er geconcludeerd worden over de wijk het Spijkerviertel dat de gentrifiers geen dominante groep zijn in de wijk. Zij wonen nog gemixt met non-gentrifiers, studenten en kunstenaars in de wijk en deze sociale mix zal de komende jaren nog in stand blijven. De non-gentrifiers voelen zich in ieder geval niet displaced door de groep gentrifiers die steeds meer in de wijk komen wonen. Er is in de wijk wel een 'people like us' gevoel maar de bewoners staan open voor alle nieuwe bewoners in de wijk, of het gezinnen zijn, kunstenaars of homoseksuele koppels. Echter kan de factor levensloop niet geheel verklaren waarom mensen naar gentrification wijken worden getrokken.

### **9.5 Commerciële motieven**

In de literatuur wordt gesteld dat in de meeste gentrification wijken in buitenlandse steden veel promotie wordt gemaakt door met name private partijen die het aangekochte en tevens gerenoveerde vastgoed weer willen verkopen (Mills 1988). In het Spijkerviertel in Arnhem is er eigenlijk bijna geen sprake van promotie door private partijen maar ook nauwelijks door publieke partijen. Enkele projectontwikkelaars in de wijk bieden een pand te koop aan laten door middel van beeldmateriaal voornamelijk de positieve kanten van het wonen in een binnenstedelijke wijk zien. Dat het Spijkerviertel enkele jaren geleden nog een prostitutiewijk was wordt door deze partijen niet meer over gesproken. Er kan dus voor deze non-globale gentrification wijk worden geconcludeerd dat commerciële motieven nauwelijks een rol spelen in de woonvoorkeur van de gentrifiers en non-gentrifiers. De economische, fysieke en sociale motieven zijn voor hun belangrijker om naar een wijk te verhuizen of in een wijk te blijven wonen dan de commercie die er gemaakt wordt. Gentrification wordt in de media vaak afgebeeld dat als een trend voor de nieuwe middenklasse, echter moet er dan wel aanbod op de woningmarkt zijn en het vastgoed in gentrification wijk is vaak bovengemiddeld duur waardoor het voor enkele nieuwe middenklassers al onbetaalbaar wordt. De private partijen die promotie in de wijk maken doen dat vaak op kavelniveau, zij promoten het pand of het blok wat ze hebben gerenoveerd en



eventueel hebben opgesplitst. Er wordt geen reclame gemaakt voor de hele wijk, alleen voor een klein gedeelte, dit gebeurt waarschijnlijk omdat niet het hele Spijkerviertel uit gentrifiers bestaat gezien er ook nog sociale huur, studenten en kunstenaars in de wijk wonen. Dit kan worden opgemerkt als een verschil tussen gentrification wijken in globale en non-globale steden. In de globale steden zoals Londen en San Francisco wordt een hele wijk gepromoot die doorgaans grotendeels alleen uit gentrifiers bestaan, de rest is 'displaced'. Een fenomeen dat in ieder geval in het Spijkerviertel niet aan de orde is. Voor de wijk het Spijkerviertel kan in ieder geval geconcludeerd worden dat de factor commerciële motieven geen woonvoorkeur is voor gentrifiers en non-gentrifiers.

#### *Woonvoorkeuren non-gentrifiers*

Tijdens de interviews is aan de non-gentrifiers gevraagd of hun woonvoorkeuren zijn veranderd sinds dat ze in de wijk zijn komen wonen en waarom ze nu nog steeds in de wijk wonen. Na analyse van de interviews bleken deze woonvoorkeuren nauwelijks te zijn veranderd, de meeste non-gentrifiers kwamen in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw in de wijk wonen. De wijk was toen een betaalbare plek om te wonen gezien de prostitutie nog door de hele wijk verspreid was en dit zorgde dat onder andere veel gezinnen niet in de wijk wilden wonen. De non-gentrifiers die toen naar de wijk kwamen vooral voor de lifestyle die in het Spijkerviertel aanwezig was; iedereen leeft aangenaam naast elkaar heen. De bewoners tolereren veel van elkaar waardoor er ook kunstenaars en homoseksuelen door de wijk werden aangetrokken. De meeste non-gentrifiers kwamen naar de wijk door de karakteristieke uitstraling van de wijk en de 'people like us' sfeer en toendertijd de lage vastgoedprijzen. Om deze redenen wonen de non-gentrifiers vaak nog steeds in de wijk, zij storen zich niet erg aan de komst van de gentrifiers en ze hebben ook het idee dat de gentrifiers zich voornamelijk aan hun lifestyle aanpassen dan andersom. De meeste non-gentrifiers zouden ook niet uit de wijk willen vertrekken en zouden daarom ook graag meer ouderenvoorzieningen zien. Om antwoord te geven op de vraag of de huidige motieven en factoren waarom de non-gentrifiers in de wijk blijven wonen verschillen met de factoren en motieven waardoor ze voor de wijk hebben gekozen kan er geantwoord worden dat deze nauwelijks zijn veranderd. De meeste non-gentrifiers stellen ook dat de wijk de laatste jaren nauwelijks veranderd is qua sfeer, fysiek is de wijk wel verbeterd maar de komst van hogere sociale klassen naar de wijk heeft tot nu toe tot geen drastische sociale en economische veranderingen geleid. Een fysieke verandering wat de non-gentrifiers wel tegenstaat is het opsplitsen van panden, de authenticiteit van de wijk gaat hierdoor langzamerhand verloren.

### **9.6 Woonvoorkeuren gentrifiers en non-gentrifiers**

Uit het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers blijkt dat beide doelgroepen vaak dezelfde factoren als woonvoorkeur zien of juist niet. Voor de factoren 'location, location, location', 'economische motivatie', 'levensloop' en 'marketing' kan geconcludeerd worden dat voor beide doelgroepen deze geen woonvoorkeur vormen. De factor 'sociale motivatie' is voor de non-gentrifiers wel een woonvoorkeur en voor de gentrifiers niet, dit is de enige afwijkende factor in het onderzoek. De factoren 'karakteristieke uitstraling vastgoed', 'diensten en voorzieningen' en 'people like us' kan geconcludeerd worden dat dit woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers zijn, hierdoor worden ze aangetrokken door de wijk het Spijkerviertel en/of blijven ze in de wijk wonen. Hierdoor kan ook geconcludeerd worden dat alleen het commerciële motief niet van belang is bij de woonvoorkeuren. De woonvoorkeuren komen uit alle drie de motieven; sociaal, economische en fysiek. Er is dus geen duidelijk motief wat de gentrifiers en non-gentrifiers als woonvoorkeur zien. Uit de interviews kan tevens geconcludeerd worden dat de factoren 'karakteristieke uitstraling vastgoed' en 'people like us' voor beide doelgroepen de belangrijkste woonvoorkeuren waren. Deze onderzochte woonvoorkeuren behoren bij een gentrification wijk in een non-globale stad, vervolg onderzoek zou moeten uitwijzen of deze woonvoorkeuren verschillen met gentrification wijken in globale steden.

## 10. Discussie

In de discussie wordt beschreven wat enkele bijzondere resultaten vanuit het onderzoek zijn en hoe deze mogelijk in vervolgonderzoek gebruikt kunnen worden. De discussie vormt een vervolg op de conclusie maar richt zich bijvoorbeeld meer op waarom we deze antwoorden in de conclusie hebben verkregen, wat de resultaten toevoegen aan de theorie en het proces van gentrification. Tevens wordt er geconcludeerd wat uit dit onderzoek geleerd kan worden. Voor dit discussie hoofdstuk zijn enkele factoren uit het onderzoek beschreven die typerend zijn voor dit onderzoek. Door deze kort toe- en uit te lichten wordt getracht een bijdrage te leveren en iets nieuws toe te voegen aan de theorievorming rond gentrification en nieuwe hoofdvragen die in vervolgonderzoek gesteld kunnen worden.

### 10.1 Langzaam gentrification proces

Ten eerste kan gesteld worden dat het gentrification proces in het Spijkerviertel een langzaam proces is, sinds de jaren '80 zijn de bewoners samen met de gemeente en woningcorporaties bezig de wijk te verbeteren, eerst op fysiek vlak en in latere periodes ook op sociaal vlak. In globale steden zoals Londen en New York is vaak te zien dat als een gentrification proces wordt ingezet de wijk in een kort tijdsbestek drastisch veranderd, soms in een periode van twee tot vijf jaar. Door ook naar andere Nederlandse steden en het gentrification proces te kijken kan er geleerd worden dat deze snelle vorm van gentrification in de Nederlandse situatie niet aanwezig is. Hieruit blijkt ook dat gentrification een proces is dat geen eenduidige vorm kent, er kan geconcludeerd worden dat per wijk waar gentrification zich afspeelt het proces anders verloopt. De reden waarom gentrification in het Spijkerviertel zo langzaam verloopt komt onder andere doordat het een proces is uit de derde golf van gentrification waar het 'nieuw' is dat in non-globale steden gentrification processen aanwezig zijn. In het Spijkerviertel is deze door de bewoners zelf begonnen, zij wilden de wijk fysiek verbeteren wat uiteindelijk leidde tot het verdwijnen van de prostitutie uit de wijk waardoor private partijen interesse kregen. Echter kwamen zij na 2006 pas in beeld terwijl de eerste stappen in het proces al in de jaren '80 werden gezet, zij zagen waarschijnlijk een risico in het investeren in relatief kleine wijk. Tevens waren er nog geen succes verhalen of resultaten bekend over wijken in non-globale steden waardoor de publieke en private partijen niet direct mee deden in het gentrification proces. Uit eventueel vervolgonderzoek zou moeten blijken of de gentrification processen daadwerkelijk erg verschillend zijn tussen globale en non-globale steden maar ook tussen verschillende landen of steden.

### 10.2 Gemixte bewonerssamenstelling

Wat tevens opmerkelijk is in het Spijkerviertel is dat er grote verscheidenheid aan bewoners in de wijk woont. Er zijn nog vele kamerbewoners aanwezig, kunstenaars, sociale huurders maar ook bewoners de nieuwe middenklasse met een hoge sociaaleconomische status. Dit is in tegenstelling tot de meeste gentrification wijken welke bekend staan om de homogene bevolkingssamenstelling van doorgaans 'witte' bewoners uit de nieuwe middenklasse. De oorzaak van de gemixte bewonerssamenstelling van het Spijkerviertel ligt onder andere aan de sociale huurwoningen die in de wijk te vinden zijn. In Nederland is het beleid om zoveel mogelijk sociale klassen te mixen in een wijk in plaats van homogene groepen van bewoners die in vele buitenlandse steden te zien zijn. Het Nederlandse beleid werkt hierdoor het gentrification proces tegen, echter kan dit voor de non-gentrifiers voordelen hebben. De non-gentrifiers voelen zich hierdoor niet direct displaced en de sfeer in de wijk verandert door de komst van gentrifiers in een zeer langzaam tempo. De mix van bewoners kan ook oorzaak hebben door het feit dat het Spijkerviertel een relatief kleine wijk is in een non-globale stad, er is hier niet genoeg ruimte en mogelijkheden om groepen met dezelfde karakteristieken in een wijk te plaatsen. De woningmarkt werkt ook zodanig dat iedereen die het kan betalen toegang heeft tot het kopen of huren van een huis in het Spijkerviertel, dit geldt voor de hele Nederlandse situatie. Gentrification leidt daardoor niet in alle gevallen tot een homogene wijk. Hieruit kan geleerd worden dat gentrification processen aanwezig kunnen zijn in wijken met een gemixte bevolkingssamenstelling en deze qua sfeer in de wijk juist positief uitpakt.

### 10.3 Displacement

Het bekendste negatieve effect van gentrification is dat er displacement optreedt onder de non-gentrifiers. In het Spijkerviertel is dit niet merkbaar, de non-gentrifiers voelen zich thuis in de wijk en zien het gentrification proces en de komst van de gentrifiers naar de wijk niet als argument om te gaan verhuizen. Zij worden in tegenstelling tot de voorbeelden uit de literatuur niet gedomineerd door de gentrifiers, revanchisme speelt daardoor ook niet op. De non-gentrifiers vormen nu ook nog de meerderheid in het Spijkerviertel en doordat het een relatief kleine wijk is zullen de gentrifiers niet snel de overhand nemen. Door de verschillende

bevolkingsgroepen in de wijk is er ook geen gezamenlijke lifestyle aanwezig, hierin is een scheiding te vinden tussen de gentrifiers en de non-gentrifiers. Uit de case study van het Spijkerviertel kan geleerd worden dat displacement niet altijd optreedt doordat de non-gentrifiers zich niet 'overlopen' voelen door de gentrifiers. Dit komt waarschijnlijk door de sterke band die de non-gentrifiers gezamenlijk hebben opgebouwd toen er nog prostitutie in de wijk aanwezig was. Zij voerden toen samen actie en de bewoners voelden zich gebonden aan de wijk. Gentrification hoeft dus niet tot gevolg te hebben dat er displacement optreedt, veel bewoners zien de komst van de gentrifiers juist als positief effect voor de wijk. Echter als door de komst van gentrifiers factoren gaan veranderen waarom de non-gentrifiers graag in de wijk wonen zullen het als negatief effect ervaren. Echter is het een langzaam proces dat speelt in het Spijkerviertel, onderzoek zou moeten uitwijzen wanneer de non-gentrifiers zich displaced gaan voelen en of dit een individueel- of groepseffect is.

#### **10.4 Specialiteitwinkels**

Een opvallend verschijnsel in het Spijkerviertel is dat de specialiteitwinkels uit de wijk trekken en dat met name de non-gentrifiers graag bij deze winkels komen. Het zijn met name zelfstandige winkeliers die de concurrentie met grote ketens qua financiële haalbaarheid niet aan kunnen. In de literatuur wordt gesteld dat gentrification wijken winkels aantrekken naar de wijk om de gentrifiers van specialiteiten te kunnen voorzien, die niet in de binnenstad te vinden zijn. Het wegtrekken van de zelfstandige komt ook door het winkelaanbod in de Arnhemse binnenstad, zoals vele andere binnensteden is hier een volledig winkelaanbod waar dagelijkse- en specialiteitvoorzieningen te vinden zijn. In de Arnhemse situatie gaan de mensen voor specialiteiten naar de binnenstad alhoewel er nog wel enkele kleine zelfstandigen in de wijk te vinden zijn. Het is dus typisch dat binnenstedelijke gentrification wijken voorzieningen aantrekken terwijl ze meestal op loopafstand van de binnenstad zijn gelegen. Het effect wat in het Spijkerviertel gebeurt zou daardoor een logischer gevolg zijn dan dat er extra winkels worden aangetrokken; die zijn er al voldoende in de binnenstad. In het Spijkerviertel kunnen de 'rijke gentrifiers' zich de merken in de binnenstad veroorloven, de non-gentrifiers nemen genoegen met winkels die nog zelfstandig zijn en al jaren in de wijk zijn gevestigd. Dit onderzoeksresultaat is niet in navolging wat in de literatuur geschreven wordt, vaak zijn er specialiteitwinkels in een gentrification wijk aanwezig maar dan moeten zijn een toegankelijk zijn voor een breed publiek. In het Spijkerviertel zijn er niet genoeg gentrifiers om dergelijke winkels in stand te kunnen houden. Hieruit blijkt dat gentrification gevoelig is voor marktwerking en dat tevens de non-gentrifiers geïnteresseerd zijn in deze specialiteitwinkels. Uit vervolgonderzoek zou geleerd kunnen worden of gentrification wijken daadwerkelijk specialiteitwinkels aantrekken of dat de ligging die doorgaans in de nabijheid van de binnenstad is voldoende mogelijkheden biedt om gentrifiers en non-gentrifiers van de dagelijkse- en specialiteitbehoefte te voorzien. Het zijn ook niet alleen de gentrifiers die vraag hebben naar specialiteiten, de non-gentrifiers hebben hier ook vraag naar.

#### **10.5 Arbeids carrière in de wijk**

In de literatuur wordt vaak gesteld dat de komst van specialiteitwinkels zorgt voor arbeidsmogelijkheden voor de non-gentrifiers, echter is in het Spijkerviertel dit niet het geval. Er zijn enkele bewoners die in de voorzieningen die in de wijk gevestigd zijn werken maar het zijn met name de gentrifiers die eigen bedrijven in de wijk hebben. Doordat ze veel ruimte in de grote herenhuizen hebben en het gemeentelijk beleid het toestaat kantoorfuncties in de wijk te hebben zijn er vele eenmanszaken te vinden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld kunstenaars, advocaten, adviesbureaus en medische hulpverlening. Uit de Arnhemse situatie kan geleerd worden dat het ook juist de gentrifiers kunnen zijn die aan hun arbeids carrière werken in de wijk in plaats van de non-gentrifiers die werkzaam zijn in de diensten en voorzieningensector. Gentrification zorgt in het Spijkerviertel dat met name de gentrifiers aan het werk zijn in de wijk en de non-gentrifiers elders werken of ook als zelfstandige in de wijk actief zijn bijvoorbeeld als kunstenaar. Gentrification kan voor gentrifiers en non-gentrifiers positief zijn qua arbeids carrière, echter is het Spijkerviertel een bijzondere wijk in vergelijking met andere gentrification wijken gezien er kantoorfuncties door de gemeente mogelijk worden gemaakt. Of er voor de gentrifiers en non-gentrifiers daadwerkelijk carrière kan worden gemaakt is de vraag, daarvoor moeten zij toch bij grotere bedrijven werkzaam zijn. De bedrijven in het Spijkerviertel hebben soms geen of nauwelijks personeel in dienst. Door het Spijkerviertel met andere wijken te vergelijken zou er geconcludeerd kunnen worden of het Spijkerviertel een specifiek geval is of dat in andere wijken de non-gentrifiers ook buiten de wijk werken.

## 10.6 Woonvoorkeuren

Uit het onderzoek naar de woonvoorkeuren van gentrifiers en non-gentrifiers komt naar voren dat deze eigenlijk nauwelijks van elkaar verschillen. De oorzaak van dit verschil kan de karakteristieke uitstraling van de wijk zijn en het 'people like us' gevoel zijn wat erg sterk is in het Spijkerkwartier. Mensen komen speciaal voor deze factoren naar de wijk en stellen soms niet meer woonvoorkeuren. Enkele gentrifiers hadden zelf niet het gevoel dat ze in een gentrification wijk zijn komen wonen en hebben hier dus ook niet specifiek voor gekozen. De gentrifiers hebben vaak altijd in dergelijke wijken willen wonen maar werden in de Arnhemse situatie afgeschrikt door de prostitutie in de wijk. Toen deze in 2006 is verdwenen kwamen de gentrifiers naar de wijk toe dit had tevens tot gevolg dat het gentrification proces versnelde en dat onder andere de vastgoedprijzen exponentieel stegen. Dit had echter niet tot gevolg dat de woonvoorkeuren veranderden, de non-gentrifiers concluderen dat ze in de huidige situatie dezelfde factoren en motieven hebben als woonvoorkeur als toen ze in de wijk kwamen wonen. Het gentrification proces had voor de meeste bewoners in het Spijkerkwartier geen gevolgen qua woonvoorkeuren, zij komen voor de karakteristieke uitstraling en de stadse sfeer in de wijk, die was er vroeger al en nu nog steeds. Het gentrification proces heeft daar geen drastische veranderingen in gemaakt. Hieruit kan geleerd worden dat een relatief kleine wijk waar sprake is van gentrification maar tevens een rijke geschiedenis kent niet in enkele jaren wordt veranderd in een typische yuppenwijk. Tevens heeft het gentrification proces niet veel invloed op de keuzes die gentrifiers en non-gentrifiers maken. Sommige bewoners hebben het nauwelijks in de gaten dat er sprake is van gentrification in de wijk. Vervolg onderzoek zou moeten uitwijzen of gentrifiers dezelfde woonvoorkeuren hebben als non-gentrifiers in andere gentrification wijken in globale of non-globale steden om te oordelen of het Spijkerkwartier een specifiek geval is of een algemeen fenomeen is.

## Literatuurlijst

- Abu-Lughod, J. (ed.) (1994) *From Urban Village to East Village: The Battle for New York's Lower East Side* (Oxford: Blackwell).
- Algemeen Dagblad (2005)  
<http://www.ad.nl/ad/nl/1012/Binnenland/article/detail/1840/2005/12/19/Seksbazen-Arnhem-geven-Spijkerkwartier-nog-niet-op.dhtml>, geraadpleegd op 20 mei 2011.
- Anderson, E. (1990) *Streetwise: Race, Class and Change in an Urban Community*, University of Chicago Press, Chicago.
- Atkinson, R. (2002) Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda. ESRC centre for neighbourhood research.
- Atkinson, R. (2004) The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance. In: *European Journal of Housing Policy*, Vol. 4, No. 1, 107-131.
- Atkinson, R. & G. Bridge (2005) *Gentrification in a Global Context*, London, Routledge.
- Beauregard, R.A. (1986) The chaos and complexity of gentrification. In Smith N, Williams P (Eds) *Gentrification of the city*, pp. 35-55.
- Berkhof, F. (2011) *De gepercipieerde gevolgen van gentrification door de ogen van oude bewoners van Katendrecht*, Master Grootstedelijke Vraagstukken en Beleid, Rotterdam
- Bestemmingsplan Spijkerkwartier (2008)  
[http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.02020000705vastgesteld-/NL.IMRO.02020000705vastgesteld-/t\\_NL.IMRO.02020000705vastgesteld-.pdf](http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.02020000705vastgesteld-/NL.IMRO.02020000705vastgesteld-/t_NL.IMRO.02020000705vastgesteld-.pdf).
- Betancur, J. (2002) 'The politics of gentrification: The case of West Town in Chigago', *Urban Affairs Review* 37: 780-814.
- Blaak (2005) Voormalig prostituees vertellen over het Spijkerkwartier, *Netwerk 2005* (Arnhem).
- Boeije, H., H. 't Hard & J. Hox (2009) *Onderzoeksmethoden*, Boom onderwijs.
- Bolt, G. (2001) Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief, *KNAG/FRW, Utrecht*.
- Bondi, L. (1991) 'Gender divisions and gentrification: A critique', *Transactions of the Institute of British Geographers* 16: 290-298.
- Bosch, I. (2011) 'Zijn veranderingen verbeteringen? De perceptie van bewoners over de gevolgen van gentrification in het Spijkerkwartier te Arnhem'. Master Thesis, Universiteit Utrecht.
- Bristol University (2003) *Housing, Taste and Place: The Housing Histories of Gentrifiers*, Gary Bridge.
- Bryman, A. (2008) *Social Research Methods*. Oxford University Press, third edition.
- Butler, T. (2003) Living in a bubble: Gentrification and its 'Others' in North London. *Urban studies*, 40 (12), pp. 2469-2486.
- Butler, T. & G. Robson (2003) Negotiating their way in: The middle classes, gentrification and the deployment of capital in a globalising metropolis. *Urban studies*, 40 (9), pp. 1791-1809.
- Buurtmonitor Arnhem (2011) *Statistisch Jaarboek Arnhem*.

Buys, A. & J. Singelenberg (1989) *Woonbeeldenonderzoek: ontstaan en ontwikkelingen*. (Residential images: origin and developments). In: S. Musterd (Ed.). *Methoden voor Woning- en Woonmilieubehoefte Onderzoek*. SISWO publicatie 340. Amsterdam: SISWO. pp. 10-19

Byrne, J. P. (2003) 'Two cheers for gentrification', *Howard Law Journal* 46, 3: 405-432.

Cameron, S. & J. Coaffee (2005) Art, Gentrification and Regeneration – from artist as pioneer to Public arts, *European Journal of Housing Studies*, 5 (1) 39-58.

Castells, M. (1983) "Cultural identity, sexual liberation and urban structure: the gay community in San Francisco" in M. Castells, *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements* (Edward Arnold, London) pp. 138–170.

Caulfield, J. (1989) 'Gentrification and desire', *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 26: 617-632.

Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996) Households en housing: Choice and outcomes in the housing market.

Cortie, C. & J. van de Ven (1981) "Gentrification". Keert de woonelite terug naar de stad? *Geografisch Tijdschrift*, XV, pp. 429-446.

Cortie, C., J. van de Ven & E. de Wijs-Mulkens (1982), "Gentrification" in de Jordaan. De opkomst van een nieuwe binnenstadselite, *Geografisch Tijdschrift*, XVI, pp. 352-368.

Curbed Los Angeles (2011) [http://la.curbed.com/archives/2008/07/gentrification\\_1.php](http://la.curbed.com/archives/2008/07/gentrification_1.php)

Dangschat, J. (1991) Gentrification in Hamburg In: *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*/Jan van Weesep, Sako Musterd eds. Stedelijke Netwerken, Utrecht.

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

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

Doucet, B. (2010). Rich cities with poor people: waterfront regeneration in the Netherlands and Scotland. Utrecht: Faculteit Geowetenschappen Universiteit Utrecht (proefschrift).

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

Freeman, L. (2006) *There goes the 'Hood': Views of gentrification from the ground up* (Philadelphia: Temple University Press).

Freeman, L. & F. Braconi (2002) 'Gentrification and displacement', *The Urban Prospect: Housing, Planning and Economic Development in New York* 8, 1: 1-4.

Freeman, L. & F. Braconi (2004) Gentrification and Displacement. In: *Journal of the American Planning Association*, Vol. 70, No. 1, pp. 39-52.

Gemeente Amsterdam (2011) *Statistiek en cijfers*, Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

Gemeente Arnhem (1990) *Beleidsplan stadsvernieuwing*, Arnhem: Gemeente Arnhem.

Gemeente Arnhem (2009) *Wijkmonitor 2009. Onderzoek en Strategie*, Afdeling OSJA, April 2009.

Gemeente Arnhem (2011) Wijkindeling stad Arnhem; het Spijkerkwartier, januari 2011.

Glass, R. (1964) Introduction: Aspects of change', in Centre for Urban Studies (ed.) *London: Aspects of change* (Londen: MacKibbon and Kee).

Glbqt (2004) [http://www.glbqt.com/social-sciences/gay\\_lesbian\\_queer\\_studies.html](http://www.glbqt.com/social-sciences/gay_lesbian_queer_studies.html), geraadpleegd op 20 mei 2011.

Gotham, K.F. (2005) 'Tourism gentrification: The case of New Orleans 'Vieux Carre (French Quarter)', *Urban studies* 42, 7: 1099-1121.

Greater London Authority (GLA) (2004) *The London Plan: Spatial Development Strategy of Greater London*.

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

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

Hackworth, J.& N. Smith (2001) 'The changing state of gentrification', *Tijdschrift voor de Economische en Sociale Geografie* 22: 464-477.

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

Hamnett, C. (1991) The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16 (2), pp.173-189.

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

Harper, D. (2001) "Online Etymology Dictionary", Retrieved 2008-01-02.

Harvey, D. (1989) 'From managerialism to entrepreneurialism : The transformation in urban governance in late capitalism', *Geografiska Annaler B* 71: 3-17.

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

Henig, J. R. and D.E. Gale (1987) The political incorporation of newcomers to racially changing neighbourhoods, *Urban Affairs Quarterly*, 22, 3, pp.. 399-419.

Holloway, L. & P. Hubbard (2001) *People and Place. The extraordinary geographies of everyday life*, Pearson Education Ltd, Harlow.

Hulsbergen, E. & P. Stouten (2001) 'Urban renewal and regeneration in the Netherlands: Intergration lost or subordinate?' *City* 5, 3:325-337.

Hutjes, J.M. & J.A. van Buuren (1996) *De gevalstudie. Strategie van kwalitatief onderzoek*. Meppel: Boom.

Jayne, M. (2006) Cities and consumption, *Critical Introductions to Urbanism and the City*.

Jong, de F. (1997) *Woonvoorkeurenonderzoek, theorie, empirie en relevantie voor de praktijk*. TuDelft.

Kearns, G. & C. Philo (1993) *Selling places: The city as cultural capital , Past and present* (Oxford: Pergamon Press).

- Lauria, M. en L. Knopp (1985) 'Towards an analysis of the role of gay communities in the urban renaissance', *Urban Geography* 6: 387-410.
- Lees, L. (1996) 'In the pursuit of difference: Representations of gentrification', *Environment and Planning A* 30, 12: 2257-2260.
- Lees, L. (2000) 'A reappraisal of gentrification: Towards a "geography of gentrification"', *progress in Human Geography* 24, 3: 389-408.
- Lees, L., T. Slater & E. Wyly (2008) *Gentrification*, New York, Routledge.
- Ley, D. (2003) Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban studies*, 40 (12), pp. 2527-2544.
- Mills, C. (1988) 'Life on the upslope: The postmodern landscape of gentrification', *Environment and planning D. Society and space* 6: 169-189.
- Moore, R. (2009) Gentrification in Cambridge <http://www.cambridgegentrification.com/>.
- Mulder, C. H., & P. Hooimeijer, (1999) Residential relocations in the life course. In L. J. G. Van Wissen & P. A. Dykstra (Eds.), *Population issues: An interdisciplinary focus* (pp. 159-186). New York: Plenum.
- Munt, I. (1987) 'Economic restructuring, culture, and gentrification: A case study in Battersea, London', *Environment and Planning A* 19: 1175-1197.
- Musterd, S & J. Van de Ven (1991) Gentrification and Residential Revitalization in Amsterdam. In: Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe/Jan van Weesep, Sako Musterd eds. Stedelijke Netwerken, Utrecht.
- NOS (2006) <http://nos.nl/artikel/53918-spijkerkwartier-op-slot.html>.
- Powell, J. & M. Spencer (2003) 'Giving them the old "one-two": Gentrification and the K O of impoverished urban dwellers of color', *Howard Law Journal* 46, 3:433-490.
- Rose, D. (1984) 'Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of Marxist urban theory', *Environment and Planning D: Society and Space* 1: 47-74.
- Reijndorp, A. (2004) "Stadswijk: Stedenbouw en dagelijks leven" Rotterdam: NAI Uitgevers
- Rossi, P.H. (1955) *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Free Press, Illinois.
- Sassen, S. (1991) *The Global City: New York, London and Tokyo*, Princeton, NJ: Princeton University press.
- Shaw, K. (2005) 'Local limits to gentrification: Implications for a new urban policy', in R. Atkinson and G. Bridge (eds.) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (London Routledge) 168-184.
- Short, J. R. (1989) 'Yuppies, yuffies and the new urban order', *Transactions of the Institute of British Geographers* 14, 2: 131-153.
- Sidy, R. (2004) *Poem Gentrification* [snspress.com/pages/Gentrification\\_poem.htm](http://snspress.com/pages/Gentrification_poem.htm).
- Slater, T. (2002). Gentrification Web. <http://members.multimania.co.uk/gentrification/index.html>.
- Smets, A.J.H. & J. van Weesep (1995) Housing improvement and gentrification; a case study in Arnhem, the Netherlands, *Netherlands Journal of Housing and built environment*, Vol. 10 No. 4.
- Smith, D. (2002) 'Patterns and processes of 'studentification' in Leeds, *Regional review* 11: 17-19.



- Smith, N. (1979) "Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital not people", *Journal of the American Planning Association* 45, pp538-548.
- Smith, N. (1982) 'Gentrification and uneven development', *Economic Geography* 58.2: 139-155.
- Smith, N. (1986) "Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space", in N. Smith and P. Williams (eds) *Gentrification of the City* (Unwin Hyman, London) pp15-34.
- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, *New York: Routledge*.
- Smith, N. (2009) <http://neil-smith.net/vectors/new-globalism-new-urbanism-gentrification-as-global-urban-strategy>.
- Smith, N. (2000) 'Gentrification' in R.J. Johnston, D. Gregory, G. Pratt, and M. Watts (eds.) *The Dictionary of Human Geography* 4<sup>th</sup> ed., Oxford: Blackwell 294-296.
- Tallon, A. & R. Bromley (2004) Exploring the attractions of city centre living: Evidence and policy implications in British cities. *Geoforum*, 35, pp. 771-787.
- The Times (1977) 'Letters to the editor: Gentrification in Islington', August 22: 13.
- Trouw (2005) <http://www.trouw.nl/tr/nl/4492/Nederland/article/detail/1566718/2005/12/19/Arnhem-mag-einde-maken-aan-prostitutie-in-Spijkerkwartier.dhtml> .
- Uitermark, J., J. Duyvendak & R. Kleinhans (2007) 'Gentrification as a governmental strategy: Social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam', *Environment and Planning A* 39, 1: 125-141.
- Urban Task Force (2010) [http://www.urbed.coop/journal\\_docs/But%20would%20you%20live%20there.pdf](http://www.urbed.coop/journal_docs/But%20would%20you%20live%20there.pdf).
- Vicario, L. & P. Martinez Monje (2005) 'Another "Guggenheim effect"? Central city projects and gentrification in Bilbao', in R. Atkinson and G. Bridge (eds.) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (London: Routledge) 151-167.
- VROM (2006) Hoe breed is de buurt? Typologie van woonmilieus: herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Weesep, van J. (1994) 'Gentrification as a research frontier', *Progress in Human Geography* 18: 74-83.
- Weesep, van J., Th. J. Hulsebosch & M.W.A. Maas (1985) Revitalisering in Amsterdam: de aanbodzijde belicht, *Geografisch Tijdschrift*, XIX, pp. 133-145.
- Werkgroep Spijkerkwartier (1976) *Wat kan dat moet, Spijkerkwartier beregoed*, Arnhem: Werkgroep Spijkerkwartier.
- Werkgroep Spijkerkwartier (2000) *Onbetaalde liefde*, Arnhem: Werkgroep Spijkerkwartier.
- Werkgroep Spijkerkwartier (2011) *Wijkkrant Spijkerkwartier*, april/mei 2011.
- Wijs-Mulkens, E. (1999) *Wonen op stand. Lifestyles en landschappen van de culturele en economische elite*, Proefschrift Universiteit van Amsterdam, Het Spinhuis, Amsterdam.
- Williams, P. (1965) 'Building societies in and the inner city', *Transactions of the Institute of British Geographers* 3: 23-24.

Wrigley, N. (2002) "Transforming the Corporate Landscape of US Food Retailing: Market Power, Financial Re-engineering and Regulation," *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Royal Dutch Geographical Society KNAG*, vol. 93(1), pages 62-82, 02.

Wulff, M. & M. Lobo (2009) The new gentrifiers: The role of households and migration in reshaping Melbourne's core and inner suburbs. *Urban Policy and Research*, 27 (3), 315-331.

Wyly, E. (2006) American home: Predatory mortgage capital and neighbourhood spaces of race and class exploitation in the United States, *Geographic Annals.*, 88 B (1): 105-132.

Zukin, S. (1989) *Loft living: Culture and capital in urban change* (Baltimore: Johns Hopkins University press).