

## Verdringen in stadswijken: de bedoeling of bedrijfsongeval ?

Met de investeringen in de woningen (door woningcorporaties, ontwikkelaars) gaat het kwaliteits- en ook het prijsniveau omhoog. In elke stad zijn wijken aan te wijzen waar deze vernieuwing geleid heeft tot een (gedeeltelijke) verplaatsing van de zittende bevolking en de entree van een nieuwe, koopkrachtiger bevolking. In deze workshop bespraken we de vraag of deze verdringing de *bedoeling* was (van wie, wat zijn de effecten) of gewoon een *bedrijfsongeval* ("het hoort er bij"). Het raakt aan het vraagstuk van de gentrification, het proces dat er een verhoging optreedt van het prijsniveau van de woningen in de buurt en het inkomensniveau van de bevolking.

Vincent Smit (lectoraat grootstedelijke ontwikkeling) leidt de workshop in. Bij gentrification is het de vraag of dit wel zo spontaan plaats vindt. Er zullen condities zijn die dit proces versnellen of faciliteren. De aanjager ervan kan heel wel de overheid zijn, direct of indirect. Er zijn vele en verschillende verschijningsvormen. Het effect ervan kan voor diverse groepen van stadsbewoners variëren: de ene gentrification is de andere niet. Het kan op de ene plek de bedoeling zijn en op een andere plek bedrijfsongeval. Ook woningcorporaties zien graag een gemengde wijk waarin de huidige huurders wel een borging hebben van hun woning en huur, maar waarin ook midden- en hogere inkomensgroepen wonen. Bij een marktgedreven gentrification zijn dergelijke beleidsambities op gebiedsniveau niet te ontdekken, omdat hier waardeverhoging van het vastgoed, het object het leidend beginsel is.

Wenda Doff (zelfstandig onderzoeker, Rotterdam) schreef met Mariska van der Sluis het rapport "sterke schouders". Hierin worden de verwachtingen van gentrification onderzocht : versterking lokale economie & imago, rolmodellen, verminderd thuisgevoel, spanningen en conflicten. Zij stelt dat Rotterdam als geheel op dit moment wordt gekenmerkt door marginale gentrificatie: kleinschalig, geen spectaculaire prijsstijging. Gentrification is een gestuurd proces. Lokale partijen hebben dus ook keuzes in het verzachten van de negatieve effecten voor de oorspronkelijke bewoners.

Lex Veldboer (lector Stedelijk Sociaal Werken Hogeschool van Amsterdam) schetst de ontwikkeling van Amsterdam. Tussen 1965 en 1990 was de grootste trend dat hogere inkomensgroepen de stad verlieten en dat de vestigers vaak een laag inkomen hadden. Tussen 1990 en 2010 was er sprake van een "*milde en gecontroleerde gentrification*" waarin sociale stijgers accommodatie vonden in 19<sup>e</sup> eeuwse wijken. Amsterdam werd getooid met de titel "Just City ". Na 2010 werd de gentrification een grote beweging. De krachten van de markt stuwden de trend van steeds rijkere 'gearriveerde' vestigers en arme vertrekkers. Dan volgt de logica van scheiding. Dit heeft ook te maken met een veranderend woningmarktbeleid, waarin het eigenwoningbezit en de verkoop van sociale en particuliere huurwoningen werden bevorderd en huren werden geliberaliseerd. Ofwel: "urban cappucino politics ". Het past in de veranderende economische structuur (kennisintensieve diensten, meer arbeidsparticipatie van vrouwen, toename hoger opgeleiden). Is gentrification een stroom die steeds breder wordt en sneller gaat?

In het debat werd vastgesteld dat gentrification vele gedaanten heeft en ook verschillende antwoorden geeft op een nieuwe stedelijke woningvraag. Zo is er een milde vorm (aantal beperkt, prijsverhoging beperkt, doelgroep van creativo's en zzp-ers) en een heftige vorm (grote aantallen, hoge prijzen, doelgroep van buiten, waaronder expats). Niet alles in de stad is maakbaar en stuurbaar, maar beleidsmatig kunnen er kaders en grenzen worden gesteld aan

dit proces. Welke dat zijn, zal per stad en woningmarkt gezien moeten worden. Meer sturing op het middensegment van de stedelijke woningvoorraad is in opkomst. De overheid kan de verantwoordelijkheid in deze, niet ontlopen.