

GENTRIFICATION

Naar een conceptueel model voor het verklaren van verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen



GENTRIFICATION

Naar een conceptueel model voor het verklaren van verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen

Naam: K.J.J. Mc Taggart

Studentnummer: s0011967

Faculteit der Managementwetenschappen - master Economische Geografie

Onderzoek: Radboud Universiteit Nijmegen & Stec Groep BV

Begeleider: dhr. dr. E. van der Krabben

Tweede lezer: dhr. dr. B.M.R. van der Velde

Datum: januari 2009

Correspondentieadres auteur:

K.J.J. Mc Taggart

Prof.Bromstraat 104-15

6525 BH Nijmegen

k.mctaggart@student.ru.nl

kevinmactaggart82@hotmail.com

Radboud Universiteit Nijmegen



STEC GROEP

Illustratie voorzijde:

http://farm2.static.flickr.com/1239/871545959_4ef41d2930.jpg?v=0

“Spem successus alit”
Succes nourishes hope
(The Clan Ross motto)
To the first Earl of Ross
- Fearchar Mac an t-Sagairt -

**“The intuitive mind is a
sacred gift and the rational
mind is a faithful servant. We
have created a society that
honours the servant and has
forgotten the gift.”**
- Albert Einstein -

“Wie Nijmegen op een heuvelrand aan de brede Waalstroom ziet
liggen voelt dat dit een plek is die uitdaagt om neer te strijken, om
te verdedigen en om lief te hebben.”
- Rob Hoogveld in *Focus op Nijmegen*, 2002 -

VOORWOORD

Geografie! Actueel, levend, de relatie tussen de mens en zijn omgeving. Aardrijkskunde, en later sociale geografie, heeft mij altijd geboeid. In de loop der jaren zijn er stilaan ook concepten uit de planologie ingeslopen, en dan met name thema's als ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed. Deze bonte mix van interesses heeft aan de wieg gestaan van het ontwikkelen van deze thesis.

Na acht jaar, in meer of mindere mate, op de universiteit te hebben rondgelopen is de tijd nu aangebroken voor de laatste loodjes. Het cliché is waar: de laatste loodjes wegen het zwaarst. Na in 4 jaar de bachelorfase van sociale geografie te hebben doorlopen, was ik even helemaal klaar met studeren. Wat kun je nu eigenlijk met (sociale) geografie? Waar liggen mijn eigen interesses? Waar ben ik goed in? Waar zie ik mezelf over een aantal jaar? Ik wist het niet! Via via ben ik bij onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep beland, waar ik na ongeveer anderhalf jaar voelde dat de tijd rijp was voor een nieuwe en frisse start op de universiteit. Stec Groep heeft me hierin altijd gesteund en gestimuleerd, en heeft me geholpen bij het ontwikkelen van mijn capaciteiten en vaardigheden. Ik ben jullie dankbaar!

Met het duale programma, verdere werkervaring opdoen bij Stec Groep en het volgen van de master Economische Geografie, heb ik mijn eigen interesses verder ontwikkeld. Ik heb me gefocust op vakken die ik interessant vond, en hierin heb ik een combinatie gevonden van stadsgeografie, politieke geografie, ruimtelijke ontwikkeling, en vastgoed en wonen.

De afgelopen maanden ben ik flink aan de slag gegaan om me volledig op de scriptie te richten, wat niet zonder slag of stoot ging. Ik wilde graag iets toevoegen aan de bestaande wetenschap, iets nieuws ontwikkelen. Na een lange periode van schrappen, schrijven en brainstormen is hier het resultaat. Hopelijk heeft dit resultaat voor de lezer tot een interessant verhaal geleid.

Ik wil graag nog enkele mensen bedanken voor hun steun, hulp en medewerking. Allereerst Erwin van der Krabben, voor zijn interesse, kritische blik en de leuke samenwerking tijdens het gehele proces. Ten tweede Martin van der Velde voor zijn statistische kennis en zijn hulp gedurende de afgelopen maanden. Daarnaast wil ik Felix Sevenheck, Laura Engelbertink en Peter van Geffen van de Stec Groep bedanken voor hun steun, het meedenken en de opbouwende kritiek tijdens dit proces. Tevens wil ik wil Peter Nusselder bedanken voor zijn kritische kijk op het tekstuele gedeelte van deze thesis.

Ik ben de gemeente Nijmegen, en in het bijzonder de afdelingen Onderzoek & Statistiek en Bouwen & Wonen erg dankbaar voor hun medewerking en het leveren van statistische informatie, die zelfs voor hen lastig te vinden was en wat soms flink wat moeite en tijd in beslag nam.

Last but not least wil ik mijn lieve familie, alle vriendjes en vriendinnetjes, en het uitgaansleven bedanken voor hun trouw, medeleven, luisterend oor, energie, liefde en genot tijdens het proces van het schrijven van deze masterthesis.

Kevin Mc Taggart
januari, 2008.

SAMENVATTING

In deze samenvatting zal een puntsgewijze weergave worden gegeven van de onderzoeksresultaten in deze masterthesis.

Doel- en probleemstelling

Gentrification is de Engelse term die het proces weergeeft waarin stadswijken een opwaardering doormaken op sociaal, cultureel en economisch gebied. Deze opwaardering van een stadswijk gaat veelal gepaard met een stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk, en een stijging van het gemiddeld inkomensniveau van de wijkbewoners. Gentrification is in Nederland een thema dat sinds de jaren '80 aandacht geniet, met name door onderzoek in de grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Sinds halverwege de jaren '90 staat gentrification in Nederland prominenter op de beleidsagenda, door decentralisatie van de overheid, privatisering van overheidsdiensten, de verzelfstandiging van woningcorporaties, de aandacht voor de creatieve klasse en met name het beleid rondom de stedelijke vernieuwing, waarin meer aandacht kwam voor de bouw van duurdere huurwoningen en meer koopwoningen in de oude stadswijken in de Nederlandse steden.

Echter, onderzoek naar processen van gentrification in de middelgrote steden van ons land zijn nog steeds onderbelicht gebleven, en het verklaren van verschillen in de mate van gentrification tussen stadswijken vanuit een opgezet conceptueel model, is ons voor zover bekend uniek. In dit onderzoek zal een analyse worden gegeven van gentrification in Nijmegen in de onderzoeksperiode 1995 – nu.

Dit onderzoek tracht vanuit een conceptueel model verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken te verklaren. Aan de hand van een empirisch onderzoek waarin een regressie-analyse en een factoranalyse zijn uitgevoerd, is geprobeerd een gedegen antwoord te vinden op de probleemstelling voor dit onderzoek. De probleemstelling voor deze masterthesis is in hoeverre verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken kunnen worden verklaard, welke indicatoren hierbij van essentieel belang zijn om verschillen in de mate van gentrification tussen wijken te kunnen verklaren, en op welke wijze de overheid deze indicatoren kan inzetten om gentrification te sturen of stimuleren.

De centrale vraag van dit onderzoek is:

“Wat zijn de essentiële indicatoren voor een proces van gentrification waarop kan worden gestuurd door de overheid, en hoe kunnen deze indicatoren verschillen in de mate van gentrification tussen wijken verklaren?”

Theoretisch kader

In de afgelopen 40 jaar is er, vanuit meerdere wetenschappelijke disciplines, veel aandacht geweest voor het thema gentrification. Deze aandacht heeft alles te maken met het feit dat gentrification een begrip is dat op het raakvlak van de sociologie, sociale geografie en andere ruimtelijke wetenschappen ligt en een politieke lading heeft. Sinds het begrip gentrification in 1963 voor het eerst in een wetenschappelijke tekst is te vinden, zijn er grofweg vijf discoursen zichtbaar in gentrification-onderzoek:

- Sociologische hoek: gericht op de beweging van de middenklasse naar oude stadswijken, verhuizing en verplaatsing van nieuwe en oude wijkbewoners;
- Economische hoek: gentrification is een discussie van kapitaal, en niet van mensen. Gentrification ontstaat als particulieren en projectontwikkelaars economische kansen zien in een oude stadswijk;
- Culturele hoek: aandacht voor de middenklasse met stedelijke oriëntatie, en de creatieve klasse;
- Integrale hoek: gentrification is zowel een cultureel als economisch fenomeen, en is een interactie tussen de aanbodzijde en de vraagzijde van de economie;

- Hybride hoek: koppeling tussen gentrification en grotere structurele processen zoals de ‘nieuwe diensteneconomie’ en globale steden.

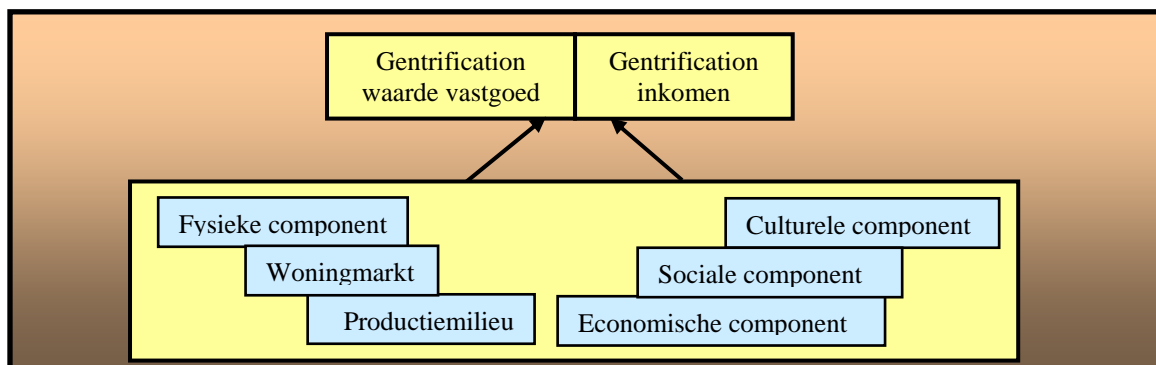
In deze masterthesis is bewust gekozen voor de integrale visie van Hamnett (1984) op gentrification, waarin benadrukt wordt dat gentrification een proces is dat zich zowel op fysiek, economisch, sociaal als cultureel gebied afspeelt. Hamnett voegt eraan toe dat gentrification in een wijk over het algemeen betekent dat er een instroom van hogere inkomensgroepen zichtbaar is en de huizenprijzen zullen stijgen.

Conceptueel model

Het onderstaande conceptueel model vormt de basis en het raamwerk voor de statistische analyse.

Gentrification is door de onderzoeker omschreven als “*het proces waarbij er in een bepaalde periode in een wijk een (sterk) bovengemiddelde waardestijging van het vastgoed plaatsvindt, en er een (sterk) bovengemiddelde inkomensontwikkeling van de huishoudens plaatsvindt.*”

De twee variabelen gentrification *waarde vastgoed* en gentrification *inkomen* worden in dit conceptueel model gezien als de afhankelijke variabelen. Het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken wordt gegeven door 17 indicatoren, de onafhankelijke variabelen, die onder de zes bepalende componenten ‘de fysieke component’, ‘de woningmarkt’, ‘het productiemilieu’, ‘de economische component’, ‘de sociale component’ en ‘de culturele component’ liggen. Deze componenten zijn aan de hand van eerder wetenschappelijk onderzoek, waaronder met name Hamnett (1984), geïdentificeerd als de onderdelen die voor het identificeren van een proces van gentrification bepalend zijn.



Gentrification in Nijmegen

In Nijmegen zijn een zestal wijken te onderscheiden die, volgens de onderzoeksdefinitie van gentrification, in meer of mindere mate een proces van gentrification hebben ondergaan in de onderzoeksperiode 1995 – nu. Deze wijken zijn achtereenvolgens:

- Bottendaal;
- Altrade;
- Hengstdal;
- Galgenveld;
- St. Anna;
- Hatertse Hei.

Verklaren van verschillen in de mate van gentrification tussen wijken

Het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken is met behulp van een regressie-analyse en een factoranalyse uitgevoerd. Er zijn drie indicatoren aan te wijzen die een significante correlatie hebben met gentrification *waarde vastgoed*:

- Aandeel creatieve bedrijvigheid in de wijk;

- Bewonersoordeel (over de eigen woonomgeving);
- Bouwperiode (aandeel vooroorlogse woningen in de wijk);

Er zijn vier indicatoren aan te wijzen die een significante correlatie hebben met gentrification *inkomen*:

- Aandeel creatieve bedrijvigheid in de wijk;
- Bewonersoordeel (over de eigen woonomgeving);
- Aandeel hoge inkomens in de wijk;
- Werkloosheidscijfer.

Bovenstaande indicatoren verklaren voor een groot gedeelte verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken. Wijken met een hoog aandeel creatieve bedrijven, een positief bewonersoordeel over de eigen woonomgeving, veel vooroorlogse woningen, een bovengemiddeld aandeel hoge inkomens en een laag werkloosheidscijfer zijn de wijken waar een proces van gentrification zichtbaar is.

Rol overheid en corporatie

Gentrification is in principe een autonoom proces, waar de overheid geen vat op heeft. Echter, de overheid en woningcorporaties kunnen wel een aantal sturingsinstrumenten inzetten om gentrification te sturen of te stimuleren in stadswijken. De laatste jaren wordt gentrification namelijk steeds meer gekoppeld aan stedelijk beleid en de herstructureringsopgaven in oude stadswijken. Er is een vijftal sturingsinstrumenten in te zetten door de overheid en de woningcorporaties:

- Verkoop woningen door corporaties;
- Stimuleren particuliere woningverbetering (door onder meer subsidies te verlenen en bouwaanvragen te vereenvoudigen);
- Toevoegen voorzieningen in de creatieve sector;
- Opknappen openbare ruimte;
- Woonruimteverdeling corporaties.

In Nijmegen worden bovenstaande sturingsinstrumenten al min of meer toegepast in het wijkenbeleid. Nijmeegse woningcorporaties proberen door middel van woonruimteverdeling in ‘zwakkere’ wijken hogere inkomensgroepen te huisvesten, en in ‘rijkere’ wijken lagere inkomensgroepen te huisvesten, en verkopen huurwoningen in bepaalde wijken. De gemeente Nijmegen probeert met het opknappen van de openbare ruimte in ‘zwakkere’ wijken, deze wijken een aantrekkelijkere woonomgeving te geven, en stimuleert particulieren door middel van subsidies te investeren in de eigen woning. Het cultureel beleid van de gemeente Nijmegen heeft geleid tot het creëren van meer ruimte voor creatieve bedrijvigheid in de stad. Corporaties en de gemeente investeren in Nijmegen samen om de creatieve sector meer ruimte te bieden.

Als we een koppeling maken tussen de onderzoeksresultaten, ofwel de variabelen die een significante correlatie hebben met gentrification in Nijmegen, en de rol van de overheid en corporaties om een proces van gentrification te stimuleren, kunnen we concluderen dat vier variabelen die voor een proces van gentrification in Nijmegen van essentieel belang zijn beïnvloed kunnen worden door drie sturingsinstrumenten om zo een proces van gentrification te stimuleren.

Variabelen	In te zetten sturingsinstrumenten
Creatieve bedrijvigheid	Toevoegen voorzieningen creatieve sector
Aandeel hoge inkomens in de wijk	Woonruimteverdeling corporaties
Lage werkloosheid in de wijk	Woonruimteverdeling corporaties
Positief bewonersoordeel over de eigen woonomgeving	Opknappen openbare ruimte

Conclusie en aanbevelingen

In Nijmegen zijn een zestal wijken te onderscheiden die in de afgelopen 13 jaar in meer of mindere mate zijn gegentrificeerd. Deze wijken liggen veelal rond het stadscentrum van Nijmegen in het oostelijk deel van de stad. Uit de statistische analyse blijkt dat er 5 variabelen zijn te onderscheiden die van essentieel belang zijn voor het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken. De sturingsinstrumenten die de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties tot hun beschikking hebben om gentrification te kunnen sturen of stimuleren hebben in grote lijnen invloed op deze essentiële variabelen die een proces van gentrification weergeven.

Op basis van de onderzoeksresultaten en bovenstaande conclusies zijn de volgende aanbevelingen te doen:

- Onderzochte variabelen andermaal onder de loep nemen, en nagaan op welke wijze deze variabelen het beste kunnen worden geoperationaliseerd. Dit kan wellicht leiden tot het weglaten van enkele variabelen in verder onderzoek;
- Het is onduidelijk welke variabelen aan de basis lagen van gentrification in Nijmeegse wijken. Er is een verdiepingsslag nodig om de oorzakelijke factoren van een proces van gentrification in Nijmegen in kaart te brengen;
- Onderzoek uitbreiden voor andere middelgrote Nederlandse steden om onderzoeksresultaten tussen steden te vergelijken;
- Herhalen van het statistisch onderzoek in de toekomst kan, onder invloed van beleidsveranderingen en een andere lokale en regionale woningmarktsituatie, leiden tot andere onderzoeksresultaten.

Specifieke aanbeveling voor gemeenten en woningcorporaties:

Uit de onderzoeksresultaten in deze thesis blijkt dat sociaal-economische thema's (inkomensniveau, werkloosheid en creatieve bedrijvigheid) een belangrijke bijdrage leveren aan de mate van een proces van gentrification in Nijmeegse wijken. Om Nijmeegse wijken een positieve impuls te geven zodat de wijk vatbaarder kan worden voor een proces van gentrification, is het aan te raden om sterk in te zetten op investeringen op sociaal-economisch gebied.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	
Samenvatting	
Inhoudsopgave	
1. Inleiding	12
1.1. Inleiding	12
1.1.1. Wat is gentrification?	13
1.1.2. Kansen gentrification toegenomen?	13
1.1.3. Kansen gentrification in Nijmegen	14
1.2. Doel van het onderzoek	15
1.2.1. Probleemstelling en hoofdvraag onderzoek	16
1.2.2. Afbakening onderzoeksgebied en onderzoeksperiode	17
1.2.3. Onderzoeksmethodiek	18
1.2.4. Opbouw onderzoek	18
2. Theoretisch kader	20
2.1. Inleiding	20
2.2. De achtergrond van gentrification	20
2.3. Definitiestrijd rondom gentrification	20
2.3.1. Discoursten binnen gentrification- onderzoek	21
2.3.2. Onderzoeksdefinitie en visie	23
2.4. Onderzoek	24
2.4.1. Verantwoording variabelen gentrification	24
2.4.2. Onderzoekshypothese	24
2.5. Conclusie	26
3. Conceptueel model	27
3.1. Inleiding	27
3.2. Operationalisatie begrip gentrification	27
3.2.1. Gentrification waarde vastgoed	28
3.2.2. Gentrification inkomen	28
3.3. Bepalen componenten en onderliggende indicatoren	28
3.3.1. Bepalen onderliggende indicatoren	29
3.3.2. Selectie van de indicatoren	29
3.3.3. Dataverzameling	32
3.4. Statistische analyse gentrification	32
3.4.1. Interpretatie conceptueel model	32
3.4.2. Operationalisatie conceptueel model	33
4. Gentrification in Nijmegen	35
4.1. Inleiding	35
4.2. Nijmeegse wijken en gentrification	35
4.3. Conclusie	40
5. Verklaren van de verschillen	41
5.1. Inleiding	41
5.2. Essentiële variabelen gentrification	41
5.2.1. Resultaten regressie-analyse	41

5.3. Resultaten factoranalyse	44
5.3.1. Criteria bij uitvoeren factoranalyse	45
5.3.2. Resultaat factoranalyse gentrification	45
5.3.3. Betrouwbaarheid factoranalyse	49
5.4. Vergelijking onderzoekshypothese en onderzoeksresultaten	49
5.5. Relatie essentiële factoren uit onderzoek en wetenschap	51
5.6. Conclusie	53
6. Rol overheid en corporatie	54
6.1. Inleiding	54
6.2. Rijksbeleid	54
6.3. Beleid gemeente Nijmegen	56
6.4. Rol overheid en corporaties bij stimuleren gentrification	58
6.4.1. Sturingsinstrumenten gemeente en corporaties in Nijmegen	58
6.5. Koppeling sturingsinstrumenten en variabelen gentrification	58
6.5.1. Inzet sturingsinstrumenten in Nijmeegse wijken	59
7. Conclusie en aanbevelingen	63
7.1. Conclusies	63
7.2. Aanbevelingen	66
7.2.1. Aanbevelingen empirisch onderzoek	66
7.2.2. Aanbevelingen aan gemeente en corporaties	67
Literatuurlijst	69
Bijlagen	73
Bijlage A: Conceptueel model	73
Bijlage B: Regressie-analyse	77
Bijlage C: Factoranalyse	80
Bijlage D: Databestand	82
Tabellen en figuren:	
<i>Tabel 5.1: Correlatie gentrification waarde vastgoed en variabelen</i>	42
<i>Tabel 5.2: Correlatie gentrification inkomen en variabelen</i>	43
<i>Tabel 5.3: Onderlinge correlatie significante variabelen</i>	44
<i>Tabel 5.4: Betrouwbaarheid factoranalyse</i>	45
<i>Tabel 5.5: Factor-matrix gentrification waarde vastgoed</i>	47
<i>Tabel 5.6: Score Nijmeegse wijken op gentrification waarde vastgoed</i>	47
<i>Tabel 5.7: Factor-matrix gentrification inkomen</i>	48
<i>Tabel 5.8: Score Nijmeegse wijken op gentrification inkomen</i>	48
<i>Tabel 6.1: Koppeling tussen variabelen en sturingsinstrumenten</i>	59
<i>Tabel 7.1: Essentiële variabelen voor gentrification</i>	64
<i>Figuur 1.1: Opbouw onderzoek</i>	19
<i>Figuur 3.1: Het conceptueel model</i>	33
<i>Figuur 4.1: Gentrification in Nijmeegse wijken vanuit waarde vastgoed</i>	37
<i>Figuur 4.2: Gentrification in Nijmeegse wijken vanuit inkomen</i>	38
<i>Figuur 4.3: Gentrification in Nijmegen</i>	39

HOOFDSTUK 1.

INLEIDING

1.1. Inleiding

Gentrification is een verschijnsel dat in vele steden ter wereld voorkomt. Werd er in de jaren '70 en '80 hoofdzakelijk onderzoek gedaan naar gentrification in Amerikaanse, Canadese en Britse miljoenensteden, tegenwoordig is gentrification een globaal fenomeen (o.a. Smith, 2002; Atkinson & Bridge, 2005) dat niet alleen in de westerse wereld kan worden herkend, maar zich ook voordoet in bijvoorbeeld China en/of Oost-Europa. Onderzoek heeft namelijk uitgewezen dat gentrification niet meer alleen voordoet in de metropole gebieden in de westerse wereld, maar een globaal proces is geworden (Sassen, 1991).

Gentrification zorgt ervoor dat buurten opknappen, huizen worden opgekocht en gerenoveerd, de diversiteit van bewoners in een wijk toeneemt, de criminaliteit in de buurt afneemt en de economische bedrijvigheid in de wijk opleeft. Gentrification is een proces dat begint bij de creatieve klasse, waaronder kunstenaars en studenten. Na deze beginfase 'ontdekken' de midden- en hogere bevolkingsgroepen met een stedelijke affiniteit de dan levendige en creatieve wijk. Deze groepen investeren graag in de woningvoorraad van oudere stedelijke wijken als deze wijken als aantrekkelijk en levendig bekendstaan. De aantrekkelijkheid van deze wijken wordt bepaald door met name de ligging, het stedelijke karakter en de architectonische kwaliteiten (Hamnett, 1991).

Er is echter ook een keerzijde aan het verhaal. Gentrification zorgt ook voor een sociale en soms zelfs etnische 'zuivering' in de buurt. Buurtbewoners moeten al dan niet gedwongen verhuizen omdat ze hun woning niet meer kunnen betalen, nieuwe bewoners nemen hun intrek in de wijk en de sociale cohesie tussen de oorspronkelijke en nieuwe bewoners verdwijnt. In dit onderzoek wordt echter vanuit een economisch kansrijk oogpunt gekeken naar het proces van gentrification in een stedelijke wijk. De overheid beschouwt levendige buurten met een divers karakter in zowel bevolkingsopbouw als in woningvoorraad als een belangrijk streven.

Eén van de kerndoelen van het ruimtelijke beleid in Nederland is namelijk het zorgen voor kwalitatieve en vitale wijken binnen de stad, waarin de fysieke herstructurering van de eenzijdige en verouderde woningvoorraad in sommige wijken wordt tegengegaan (VROM, 1997).

Sinds de jaren zestig wordt gentrification gebruikt als term om een proces van upgrading van een binnenstedelijke wijk weer te geven. Eind jaren '70 en begin jaren '80 ontstond hiermee samenhangend de zogenoemde 'back-to-the city movement' (Gale, 1975;1976) in veel Amerikaanse steden, waarmee een hernieuwde interesse in stedelijk wonen en leven werd aangegeven. Steden spelen tegenwoordig een nieuwe rol in metropolitane economieën, als het knooppunt van informatieservices, kunst, cultuur en recreatie, en zijn niet meer de industriële centra die ze eerst waren. Deze nieuwe focus van steden komt ook tot uiting in de aantrekkingskracht van midden- en hogere inkomensgroepen op de stad, waardoor oudere stadswijken weer vitale wijken worden en stadscentra nieuw leven wordt ingeblazen.

In Nederland is, in tegenstelling tot het buitenland, de literatuur over gentrification niet zo omvattend. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat de Nederlandse woningmarkt in de grotere steden voor een groot deel bestaat uit sociale huurwoningen. Voor gentrification is het immers een voorwaarde dat een woning kan worden gekocht en verbeterd, zodat de woning in

waarde kan toenemen (RPB, 2006). Desalniettemin zijn er ook in Nederland voorbeelden van statusverhoging in bepaalde wijken door een proces van gentrification, waarvan het beste voorbeeld de Jordaan in Amsterdam is. Veel belangrijke Nederlandse studies naar gentrification vonden plaats begin jaren '90 (o.a. Weesep en Wiegersma 1991; Musterd en Van der Ven, 1990; Ebels en Ostendorf, 1991). In Nederland zou gentrification slechts sporadisch kunnen optreden, en wel overwegend op historisch interessante plekken: "Gentrification is clearly limited in scope" (Weesep en Wiegersma, 1991:110).

Recent onderzoek in Nederland naar gentrification van Bosscher (2006) gaat in op het stimuleren van gentrification door middel van overheidsbeleid. Het Sociaal Cultureel Planbureau (2006) keek naar de relatie tussen investeringen aan de eigen woning van bewoners in de grote stad en gentrification, en het RPB (2006) heeft een onderzoek opgesteld naar de bloei van grotere steden door jonge huishoudens en de vermeende relatie met gentrification. Het thema gentrification begint in Nederland, zoals in de volgende paragrafen zal blijken, een steeds grotere rol te spelen. Dit heeft alles te maken met de grootschalige investeringen van de overheid, woningcorporaties en projectontwikkelaars in de oudere stadswijken, en de groeiende belangstelling voor creativiteit en de kennisintensieve sector in de stad.

1.1.1. Wat is gentrification?

Wat is nu eigenlijk gentrification? Er zijn verschillende definities voor gentrification terug te vinden in de literatuur. Gentrification is een lastig te definiëren term, en kan in de wetenschappelijke hoek vanuit meerdere aan elkaar tegenstrijdige standpunten worden bekeken. Gentrification is een begrip dat veel discussie oplevert, omdat het zich afspeelt op het raakvlak van verschillende disciplines en hierdoor soms politiek gevoelig kan liggen. De onduidelijkheid over de inhoud van gentrification, en de complexiteit ervan maken het een fenomeen dat moeilijk te observeren en meten is.

Zoals u in de inleiding heeft kunnen lezen geeft gentrification het proces weer waarin een oudere stadswijk transformeert tot een levendige wijk, waarin midden- en hogere inkomensgroepen de wijk een economische impuls geven door zich in de wijk te vestigen.

In het theoretisch kader in hoofdstuk 2 zal dieper ingegaan worden op het begrip gentrification, op de achtergrond van dit begrip vanuit de literatuurstudie, en op het standpunt en de visie van de onderzoeker.

1.1.2. Kansen gentrification toegenomen?

De kansen in Nederlandse wijken voor een proces van gentrification zijn sinds eind jaren '90, mijns inziens, zeker toegenomen. Dit heeft te maken met de toegenomen privatisering in vele sectoren (denk hierbij aan het spoor, elektriciteit, water en woningcorporaties), de interesse in de creatieve industrie en de creatieve klasse, en bovenal met ontwikkelingen op de woningmarkt. Hieronder wordt uitgelegd welke impact dit mogelijk kan hebben voor de kansen van gentrification in Nederlandse wijken.

Sinds halverwege de jaren '90 is stedelijke vernieuwing in Nederland steeds nadrukkelijker gericht op de afname van het aandeel sociale huurwoningen in een wijk en een toename van het aandeel koopwoningen. Dit beeld komt onder andere naar voren in de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997). Deze nota is onderdeel geworden van het grotestedenbeleid (GSB) dat in 1994 van start ging. De derde periode van het grotestedenbeleid is in 2005 ingegaan, en loopt tot en met eind 2009. Dit grotestedenbeleid was allereerst bedoeld om een

aantal sociale en economische problemen in de grotere steden te verminderen, zoals de hoge werkloosheid en de cumulatie van achterstandsproblemen in bepaalde buurten. Later zijn hier doelstellingen als economische innovatie en fysieke herstructurering aan toegevoegd. In het grotestedenbeleid komt naar voren dat het belangrijk is om huishoudens met hogere en middeninkomens aan de stad te binden, waardoor welvaart en bestedingen toenemen en het draagvlak voor voorzieningen groeit (RPB, 2006). Dit betekende onder meer een flinke uitbreiding van duurdere woningsegmenten in de woningvoorraad van de grotere steden in ons land.

Het bouwen van meer duurdere woningen in eenzijdige wijken uit de naoorlogse bouwperiode met een goedkope woningvoorraad en de herstructureringsoperatie in de vooroorlogse stadswijken, werd naast het overheidsbeleid nog verder versterkt door de verzelfstandiging van woningcorporaties. Door de bruteringsoperatie¹ halverwege de jaren '90 werden corporaties zelfstandig. De bruteringsoperatie leidde tot een meer marktgerichte oriëntatie bij woningbouwcorporaties, waardoor naast het bouwen in de sociale huursector ook het bouwen van duurdere huurwoningen en de verkoop van sociale huurwoningen centraal kwamen te staan. Deze meer marktgerichte oriëntatie vanuit de corporatiewereld kan een stimulans betekenen voor het op gang brengen van gentrification in stedelijke wijken.

De gemeente Rotterdam, als één van de eerste Nederlandse gemeenten, heeft een beleidsplan opgesteld om specifieke wijken in de stad aan te stellen waar gentrification gestimuleerd kan worden door overheidsingrepen, als een belangrijke bijdrage voor de vitaliteit van de stad. De “monitor gentrification” van de gemeente Rotterdam geeft, aan de hand van een aantal indicatoren, aan waar de kansen liggen van gentrification in de Rotterdamse wijken, en waar al een proces van gentrification te zien is. In de ‘Stadsvisie Rotterdam’ is gentrification ook opgenomen als thema voor een aantal wijken rondom het centrum (gemeente Rotterdam, 2007). In achterstandswijken worden daarbij soms onorthodoxe methoden gehanteerd om gentrification in gang te zetten en particuliere investeringen uit te lokken (RPB, 2007). In de wijk Spangen bijvoorbeeld is het zogeheten Wallisblok aan nieuwe bewoners in eigendom gegeven, onder de voorwaarde dat zij per woning minimaal tussen de tachtigduizend en tweehonderdduizend euro investeren, afhankelijk van het aantal woonlagen van de nieuwe woning. Deze methode is ondertussen ‘gentrypunctuur’ gedoopt: het bevorderen van gentrification door gerichte ‘speldenprikken’. In hoofdstuk 5 van dit onderzoek komt de rol van de overheid en de rol van woningcorporaties, toegespitst op Nijmegen, bij de stimulering van gentrification uitgebreid aan bod.

1.1.3. Kansen gentrification in Nijmegen

Nijmegen is net als andere steden met een industrieel karakter in West-Europa in de loop van de 20^e eeuw op economisch gebied, en wat betreft de bevolkingssamenstelling, flink veranderd. De deïndustrialisatie en de suburbanisatiegolf in de jaren '70 en '80 hebben geleid tot een uittocht van rijkere bevolkingsgroepen richting de omliggende steden en de rand van Nijmegen, en in de oude stads- en arbeiderswijken hebben de armere, vaak allochtone, bevolkingsgroepen zich gevestigd. Dit proces is versterkt door de grootschalige stedelijke uitbreiding van Nijmegen in de jaren '70 in zuidelijke en vooral westelijke richting. Dit leidde tot verloedering van de

¹ Bruteringsoperatie = Overheidsoperatie halverwege de jaren '90, die de zelfstandigheid van de woningcorporaties in Nederland betekende. De rijksoverheid wilde bezuinigen en het bouwen van woningen meer aan de marktsector overlaten. De subsidiestromen – behalve die voor stadsvernieuwingsprojecten – werden geleidelijk aan stopgezet door de overheid. Ongeveer tweederde van de corporaties werd hierdoor gedwongen op de kapitaalmarkt herfinanciering aan te trekken.

panden en de woonomgeving in de oude stadswijken. Om dit proces te keren heeft de gemeente Nijmegen besloten tot flinke herstructureringsopgaven in de Benedenstad in de jaren '70 en eind jaren '80 in Bottendaal. Tevens zijn er plannen gemaakt, en gedeeltelijk al uitgevoerd, voor grootschalige stedelijke vernieuwing in de oude arbeiderswijken rondom het centrum van de stad. Net na de eeuwwisseling is de wijk Hatert aangewezen als herstructureringswijk waar de komende jaren een flinke kwaliteitsinjectie zal worden uitgevoerd.

Belangrijke speerpunten in het Nijmeegse woonbeleid voor de komende jaren zijn voldoende woningen bouwen met meer kwaliteit in woning en woonomgeving (70% van het nieuwbouwprogramma wordt in de duurdere prijssegmenten gerealiseerd), het voorkomen van een sociale tweedeling tussen wijken in Nijmegen, door een kwaliteitsimpuls in de bestaande 'achterstandswijken' Biezen, Wolfskuil en Nijeveld, Hatert en delen van het stadsdeel Dukenburg (Gemeente Nijmegen, 2001). Iets meer dan 40% van de woningvragers wil een levendig, meer stedelijk woonmilieu dicht bij voorzieningen (Gemeente Nijmegen, 2001: 6). De gemeente Nijmegen stelt in haar Woonvisie uit 2001 dat "de woningvraag vraagt naar een gedifferentieerd woonmilieu op stedelijk niveau". Hiermee geeft de gemeente aan dat ze streeft naar meer variatie in woongebieden, en dus impliciet naar het voorkomen van een (verdere) verdeling tussen arme en rijke wijken binnen de stad, wat betekent dat de oudere stadswijken aantrekkelijker moeten worden.

In hoeverre een proces van gentrification in deze middelgrote stad ook daadwerkelijk kansrijk is, proberen we in dit onderzoek te onderzoeken. De wijk Bottendaal wordt door de gemeente Nijmegen specifiek genoemd als gegentrificeerde wijk in de Integratiemonitor 2006. Recent onderzoek naar de top 20 bovenmatig gestegen wijken ten opzichte van de regionale vastgoedwaardeontwikkeling in de periode 1994 – 2004, ofwel de wijken die positief afwijken van de rest van de wijken in de regio, heeft uitgewezen dat de wijk Altrade in Nijmegen-Oost op de tweede plaats is geëindigd, achter Oud Mathenesse/Witte Dorp in Rotterdam (ABF Research, 2007). Altrade zal in dit onderzoek naar gentrification sterk naar voren komen, omdat de wijk waarschijnlijk reeds een bepaalde mate van gentrification heeft ondergaan. Als derde blijkt uit onderzoek van het Stichting voor Economisch Onderzoek (SEO) dat er wel degelijk mogelijkheden voor gentrification liggen in Nijmegen, aangezien de regio Arnhem-Nijmegen als een creatieve 'hotspot' wordt gezien (SEO, 2005). Creatieve bedrijvigheid is volgens de wetenschappelijke literatuur (o.a. Ley, 1986; Florida, 2002 e.a.) een belangrijke factor in het op gang brengen van een proces van gentrification in een stedelijke wijk, brengt levendigheid in de stad en stimuleert de lokale economie.

1.2. Doel van het onderzoek

De uitkomsten van dit onderzoek kunnen in de toekomst gebruikt worden door zowel beleidsbepalers in de grotere steden, als door verschillende woningbouwcorporaties, om de diversiteit in de bevolkingssamenstelling in binnenstedelijke woongebieden te verhogen en met name de economische aantrekkelijkheid van stadswijken te verbeteren. Specifiek gaat het hierbij om het stimuleren van een proces van gentrification, en het actief omgaan met de kansen die gentrification in binnenstedelijke wijken heeft. Hierbij is het van groot belang om te onderzoeken welke factoren verschillen in de mate van gentrification weergeven, en in hoeverre de overheid op deze factoren actief kan sturen, om gentrification een verdere impuls te geven of gentrification in kansrijke wijken een extra zetje in de rug te geven.

Theoretische doelstellingen

De eerste theoretische doelstelling van dit onderzoek is met behulp van literatuuronderzoek achterhalen in hoeverre een model kan worden opgesteld, dat verschillen in de mate van gentrification tussen wijken kan meten, monitoren en verklaren, en dat nieuwe informatie geeft over de essentiële factoren die een proces van gentrification op gang brengen. Hiervoor is het van belang om een sterke onderzoeksdefinitie van gentrification op te stellen. Aan de hand van deze onderzoeksdefinitie en de data uit het conceptueel model is het mogelijk om verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken te analyseren en verklaren.

De relatie leggen tussen de uitkomsten van dit model en de wetenschappelijke literatuur, is de tweede theoretische doelstelling. Er zijn slechts enkele pogingen ondernomen om statistische methodes te ontwikkelen die identificeren welke wijken een aantrekkelijke positie hebben voor gentrification, welke factoren voor gentrification in een wijk essentieel zijn en hoe verschillen in de kansen voor gentrification in een stad kunnen worden geïnterpreteerd (Nesbitt, 2005). In Nederland is het onderzoeken van de kansrijke wijken voor gentrification en het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification vanuit een conceptueel model, zoals in dit onderzoek, voor zover bekend zelfs uniek.

Empirische en praktische doelstellingen

De doelstelling van mijn onderzoek op empirisch vlak is het komen tot nieuwe inzichten in de sterkte van de relatie tussen gentrification en diverse factoren op onder meer sociaal, economisch en cultureel vlak. Daarnaast ligt er de doelstelling om met behulp van enkele statistische analyses een verklaring te vinden voor de verschillen in de mate van gentrification tussen wijken, en deze verschillen in kaart te brengen. Voor de overheid en woningcorporaties is het van groot belang om na te gaan hoe je kunt sturen op gentrification, en in welke wijken de meeste kansen liggen om actief te sturen.

Dit onderzoek zal vanuit empirisch oogpunt voornamelijk gebaseerd zijn op de uitwerking en de resultaten van het gevormde conceptueel model aan de hand van een regressie-analyse en een factoranalyse. Het is natuurlijk vanuit empirisch oogpunt van belang dat er op een nauwkeurige en goed onderbouwde manier wordt omgesprongen met statistisch materiaal en informatie uit de literatuur.

De praktische doelstelling is onderzoek uitvoeren in de verschillende Nijmeegse wijken aan de hand van een lijst met indicatoren, hierin ontwikkelingen in de laatste 10 jaar weergeven, en in beeld brengen waar in Nijmegen in meer of mindere mate gentrification voorkomt of mogelijk is. In dit onderzoek komen ontwikkelingen op fysiek, economisch, sociaal en cultureel gebied in de verschillende wijken naar voren. Het grootste obstakel in het vergelijken van de wijken ligt niet alleen in de beschikbaarheid van en de toegang tot cijfermateriaal bij gemeenten, corporaties en andere bedrijven en instellingen, maar ook in de interpretatie en de verschillen in interpretatie tussen de statistische gegevens en cijfermateriaal in de verschillende wijken. In dit onderzoek zal worden gestreefd naar een zo juist mogelijke vergelijking tussen de verschillende wijken op basis van het beschikbare materiaal.

1.2.1. Probleemstelling en hoofdvraag onderzoek

Dit onderzoek tracht vanuit een conceptueel model de verschillen in de mate van gentrification tussen wijken te verklaren. Dit conceptueel model vormt het raamwerk voor de statistische analyse. De probleemstelling voor dit onderzoek is in hoeverre verschillen in de mate van

gentrification tussen wijken kunnen worden verklaard, welke indicatoren voor het op gang brengen van dit proces van essentieel belang zijn, en in hoeverre de overheid kan sturen op deze indicatoren die de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken verklaren.

De hoofdvraag is de volgende:

“Wat zijn de essentiële indicatoren voor een proces van gentrification waarop kan worden gestuurd door de overheid, en hoe kunnen deze indicatoren verschillen in de mate van gentrification tussen wijken verklaren?”

Om een antwoord te kunnen geven op de bovenstaande hoofdvraag zijn in dit onderzoek de volgende deelvragen onderzocht en beantwoord, met achter elke vraag het hoofdstuk waar deze vraag naar voren komt.

- Wat is gentrification? (Hoofdstuk 1 en 2);
- Welke componenten spelen een rol bij gentrification? (Hoofdstuk 3);
- Welke achterliggende indicatoren zijn bruikbaar voor het verklaren van de mate van gentrification in een wijk? (Hoofdstuk 3);
- Welke Nijmeegse wijken zijn reeds gegentrificeerd, en in welke wijken is de potentie van gentrification groot? (Hoofdstuk 4);
- Welke indicatoren spelen een essentiële rol in het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification? (Hoofdstuk 5);
- In hoeverre kunnen de overheid en woningcorporaties sturen op gentrification in Nijmegen? (Hoofdstuk 6);
- Welke aanbevelingen kunnen worden gegeven aan gemeenten en corporaties om de kansen van gentrification in een wijk maximaal te kunnen benutten? (Hoofdstuk 7).

1.2.2. Afbakening onderzoeksgebied en onderzoeksperiode

Belangrijke randvoorwaarde voor het onderzoek is de beperking van het onderzoek van gentrification in één stad: Nijmegen. De Nijmeegse wijken zijn aan de hand van beschikbaarheid van data onderzocht in een periode van ongeveer 10 jaar, grofweg de onderzoeksperiode 1995 – 2007, omdat veel statistische informatie sinds 1995 goed is bijgehouden. Er is in dit onderzoek zoveel mogelijk gezocht naar informatie vanaf 1995 als startpunt en de meest recente informatie als eindpunt. Hierbij moet wel worden vermeld dat op de verschillende indicatoren die in dit onderzoek zijn gebruikt in enkele gevallen andere jaartallen met elkaar worden vergeleken, en dat een enkele keer een bewerking plaats heeft gevonden om een wijkscore te krijgen.

Tevens is er voor enkele indicatoren in de loop der jaren een andere onderzoeksmethodiek toegepast. Hier is in de bewerking van de wijkgegevens zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Ten derde is een aantal wijken in Nijmegen niet meegenomen in het onderzoek. De ‘nieuwste’ Nijmeegse wijken Lent, Ressen en Oosterhout zijn niet meegenomen, omdat ze pas sinds eind jaren '90 onderdeel uitmaken van de gemeente Nijmegen. De wijken Ooyse Schependom, Westkanaaldijk, Neerbosch-West, Bijsterhuizen, Vogelzang en Staddijk en het Haven- en industriegebied zijn niet meegenomen omdat de wijken weinig inwoners en/of weinig woningen hebben, of voornamelijk bestaan uit bedrijvigheid.

1.2.3. Onderzoeksmethodiek

Aan de hand van een literatuurstudie naar de internationale en nationale literatuur op het gebied van gentrification is het theoretisch kader voor dit onderzoek onderbouwd. Beleidsdocumenten van de gemeente Nijmegen en de landelijke overheid zijn gebruikt om de doelstelling van het stedelijk woonbeleid in de stad weer te geven en de visie van de overheid in kaart te brengen, voor wat betreft gentrification.

Gentrification is in dit onderzoek gemeten aan de hand van twee afhankelijke variabelen, en het verband tussen deze twee afhankelijke variabelen en een groot aantal onafhankelijke variabelen. De twee belangrijkste indicatoren die de mate van een proces van gentrification in een wijk aangeven zijn, zo blijkt uit de wetenschappelijke literatuur, een stijging van de waarde van de woningen in een wijk en een stijging van het gemiddelde inkomen van de wijkbewoners. Deze twee indicatoren zijn de afhankelijke variabelen in het conceptueel model voor gentrification. Het conceptueel model dat voor gentrification is opgesteld laat zien welke factoren een sterke relatie hebben met gentrification *inkomen* (afhankelijke variabele 1) en gentrification *waarde vastgoed* (afhankelijke variabele 2). Hierdoor is het mogelijk om de essentiële factoren voor gentrification in kaart te brengen, en is het tevens mogelijk om te laten zien waar verschillen liggen in de mate van gentrification tussen de Nijmeegse wijken.

Het conceptueel model is samengesteld aan de hand van literatuuronderzoek en praktijkonderzoek op het gebied van gentrification van zowel Nederlandse als internationale bronnen. Er is gebruikgemaakt van statistisch materiaal voor het invullen van het conceptueel model. De meeste statistische informatie komt van de gemeente Nijmegen en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en is beschikbaar op wijkniveau. Daarnaast is gebruikgemaakt van statistische informatie van de Kamer van Koophandel (KvK) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In hoofdstuk 3 van dit onderzoek zal dieper ingegaan worden op de onderzoeksmethodiek en de vorm en inhoud van het conceptueel model.

1.2.4. Opbouw onderzoek

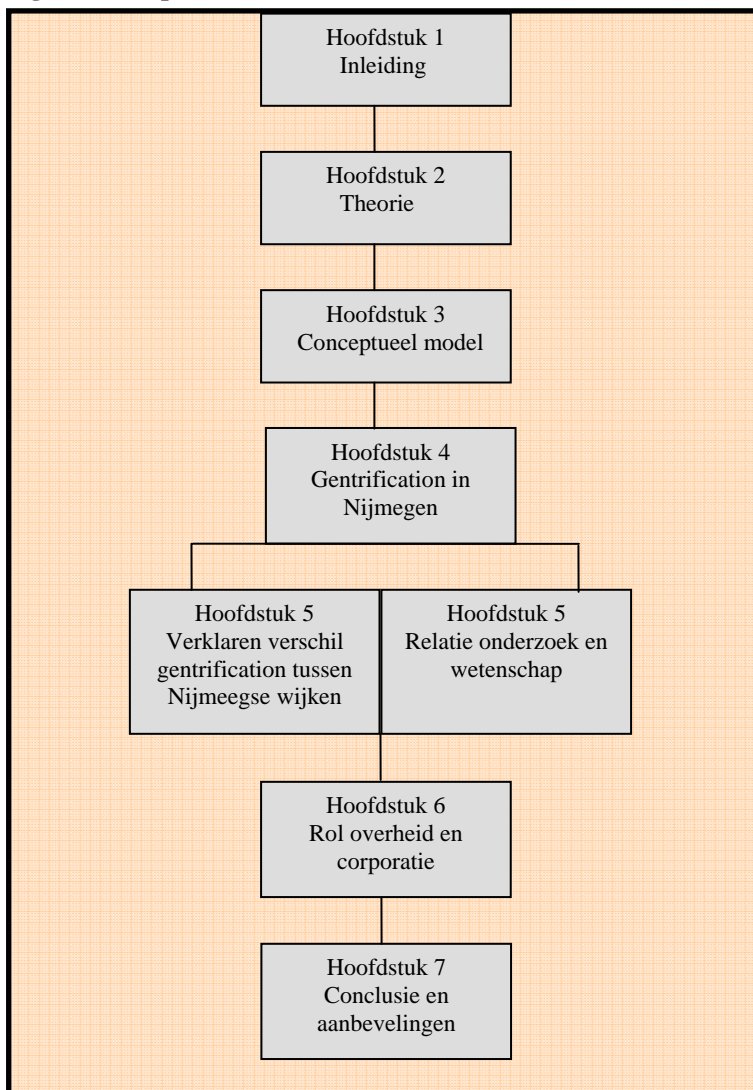
Deze masterthesis kent grofweg drie onderdelen:

- Het identificeren van gentrification in Nijmeegse wijken;
- Het achterhalen van de essentiële indicatoren die verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken kunnen verklaren;
- Het sturen van de overheid en de woningcorporaties op deze essentiële indicatoren om gentrification in bepaalde wijken verder te kunnen stimuleren, dan wel in potentiële wijken een proces van gentrification een extra zetje te geven.

Allereerst zal in hoofdstuk 2 dieper ingegaan worden op de definitie van gentrification aan de hand van de bestudeerde literatuur. Tevens zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de onderzoeksdefinitie van gentrification, en zullen voorspellingen worden gedaan over de resultaten en uitkomsten van dit onderzoek. In hoofdstuk 3 komt het conceptueel model naar voren, dat de basis vormt voor het statistisch onderzoek naar het identificeren van de gegentrificeerde Nijmeegse wijken en het achterhalen van de essentiële indicatoren die de verschillen in gentrification in Nijmegen weergeven. In dit hoofdstuk worden de componenten en de onderliggende indicatoren van het conceptueel model vastgesteld. Als laatste volgt in hoofdstuk 3 een uitleg van de te volgen statistische methodiek voor de analyse van het

conceptueel model. In hoofdstuk 4 zullen de gegentrificeerde Nijmeegse wijken in kaart worden gebracht aan de hand van de onderzoeksdefinitie voor gentrification. In het daaropvolgende hoofdstuk komen de resultaten van de statistische analyse aan bod. In dit hoofdstuk wordt achterhaald wat de essentiële indicatoren zijn die de verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen verklaren, aan de hand van een cross-sectionele regressie-analyse en een factoranalyse. Daarnaast zal een relatie worden gelegd tussen de uitkomsten van dit onderzoek en eerder empirisch en wetenschappelijk onderzoek naar gentrification. In hoofdstuk 6 gaan we dieper in op de sturingsinstrumenten die de overheid en de woningcorporaties kunnen inzetten om gentrification te stimuleren. Aan de hand van de essentiële indicatoren voor gentrification in Nijmegen uit hoofdstuk 5, en de gegentrificeerde wijken in hoofdstuk 4, geven we aan in hoeverre de overheid en de woningcorporaties op deze punten kunnen sturen in Nijmeegse wijken. In het laatste hoofdstuk worden tot slot aanbevelingen gedaan aan gemeenten en woningcorporaties voor toekomstig wijkenbeleid vanuit een economisch kansrijke invalshoek, en zullen de conclusies naar aanleiding van dit onderzoek worden gepresenteerd.

Figuur 1.1: Opbouw onderzoek



HOOFDSTUK 2

THEORETISCH KADER

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal aan de hand van literatuuronderzoek allereerst kort de achtergrond van het begrip gentrification worden geschetst. Hierna zal de discussie rondom de definitie van het begrip gentrification worden behandeld, met daarin ook oog voor de onderzoeksdefinitie van gentrification en het standpunt van de onderzoeker. Ten derde wordt in dit hoofdstuk vastgesteld welke verschillende componenten en welke achterliggende variabelen worden meegenomen in dit onderzoek en zal de hypothese van de onderzoeker worden weergegeven.

2.2. De achtergrond van gentrification

Gentrification is, zoals ook al in hoofdstuk 1 is beschreven, een begrip dat halverwege de jaren '60 voor het eerst opdook in een wetenschappelijke tekst. De sociologe Ruth Glass introduceerde het begrip in 1964 om aan te geven dat groepen uit de hogere middenklasse in London huizen gingen aanschaffen in de achterstandswijk East End (Atkinson, 2004). Hiermee refereerde zij aan de opkomst van een nieuwe stedelijke bevolkingsgroep (de 'gentry'), die niet geïnteresseerd was in het suburbane wonen (de zogenoemde 'landed gentry'), maar in het stedelijk wonen.

Gentrification werd hiermee in debatten gezien als de beweging terug de stad in, de zogenaamde 'back-to-the-city movement' (Gale, 1975;1976), als tegenhanger van suburbanisatie wat zich met name vanaf de jaren '60 en '70 voordeed. Lipton (1977) deed een onderzoek naar de vestiging van de middenklasse in de stad in de periode 1960 tot 1970, en ontdekte dat er een substantiële toename plaatsvond van deze groep in de stad. De vestiging van de middenklasse vond veelal plaats in stedelijke herstructureringsgebieden met veel nieuwe woningen (Lipton, 1977). Deze middengroep, in de VS al snel aangeduid met de term 'YUP' (Young Urban Professional), heeft een stedelijke leefstijl die verbonden is met de overgang naar de postindustriële stad, waar op economisch terrein de diensten- en kenniseconomie de rol van de industriële economie had overgenomen. In Nederland werd de term 'Nieuwe Stedeling' geïntroduceerd. Nieuwe stedelingen vormen "de groep die rond het twintigste levensjaar naar de stad komt om er te studeren en die na het afstuderen een stedelijke oriëntatie houdt" (Reijndorp 2001: 111). Deze groep wordt ook wel aangeduid als de "creatieve klasse" (Florida, 2002). Deze groep, studenten en kunstenaars, zoekt vaak een goedkope woning of ruimte in een centraal gelegen 'armere' stadsbuurt, omdat het daar gemakkelijker is om een goedkope plek te vinden, en opleidingsmogelijkheden en culturele mogelijkheden dichtbij zijn, volgens onderzoek van Gale (1980) in Washington. De toestroom van studenten kan de buurt vitaler maken, en andere meer kapitaalkrachtige huishoudens aantrekken waardoor een proces van gentrification mogelijk is in de buurt.

2.3. Definitiestrijd rondom gentrification

Een eenduidige definitie voor het begrip gentrification bestaat niet. Er bestaat grote onduidelijkheid over de exacte betekenis van het begrip, waardoor vele wetenschappers vanuit hun eigen perspectief met een nieuwe definitie op de proppen komen. Dit is mede veroorzaakt doordat het begrip gentrification zich op het raakvlak van verschillende disciplines, zoals

sociologie, geografie en andere ruimtelijke wetenschappen, en politicologie bevindt, en zodoende een politiek gevoelig onderwerp is. Daarnaast vind er een discussie plaats rond het begrip gentrification op verschillende niveaus: wat zijn de oorzaken van gentrification? Hoe verlopen processen van gentrification? Kunnen de gevolgen van gentrification in kaart worden gebracht? Wat is de context van gentrification in de globale wereld?

In deze paragraaf worden de verschillende discoursen binnen gentrification op een rij gezet, en wordt het standpunt en de visie van de onderzoeker binnen de verschillende discoursen van gentrification-onderzoek ingenomen.

De originele definitie van gentrification luidt: *“One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences [...]. Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.”* (Glass, 1964).

2.3.1. Discoursen binnen gentrification-onderzoek

In de loop der jaren zijn er binnen het onderzoeksveld van gentrification verscheidene discoursen op het grensvlak van geografie en andere wetenschappen ontstaan. Het onderzoek naar gentrification begon in de jaren '60 vanuit een urbaan sociologisch oogpunt. Eind jaren '70 en begin jaren '80 gingen enkele politiekeconomen zich in de discussie rondom gentrification mengen. Eind jaren '80 en begin jaren '90 ontstonden de eerste integrale benaderingen van de discussie rondom gentrification, waarin getracht werd de meer sociologische en meer economische hoek van dit onderzoek samen te brengen. In de jaren '90 tot nu kan een grof onderscheid worden aangebracht in de wetenschappers die gentrification vanuit een culturele hoek benaderen, en de wetenschappers die gentrification vanuit een globalistische en hybride benadering bekijken.

Hieronder zal kort ingegaan worden op de verschillende discoursen binnen gentrification-onderzoek die in de loop van 40 jaar zijn ontstaan waarin, mede gebaseerd op Weinstein (2006), een onderscheid is aangegeven in vijf categorieën. Deze vijf categorieën, die hieronder verder worden verdiept, zijn achtereenvolgens: de sociologische hoek, de economische hoek, de integrale hoek, de culturele hoek en de hybride hoek.

De sociologische hoek

Het onderzoek naar de verklaring van gentrification vanuit de sociologische hoek wordt ook wel aangeduid als de urban-ecological benadering. Deze term staat voor het onderzoek naar de sociale en ruimtelijke organisatie van de stedelijke samenleving (Dictionary of Human Geography, 2000). Ruth Glass introduceerde de term gentrification halverwege de jaren '60 met het weergeven van de overname van de middenklasse van tot dan armere arbeiderswijken dicht bij het centrum van de stad. Gale (1979) voegt in later onderzoek de term “back-to-the-city” movement toe, om de beweging van de middenklasse vanuit de suburbane gebieden naar de centrale stad aan te geven. Gale omschrijft gentrification als een fenomeen dat de terugkeer van de middenklasse naar de oudere stadswijken weergeeft.

Veel onderzoek vanuit de urban-ecological benadering gaat in op de beweging van de middenklasse en de hogere klasse naar oudere stadswijken, de klassenstrijd tussen deze

groepen, conflicten in wijken en de verhuizing en verplaatsing van de lagere inkomens uit de eigen wijk.

De economische hoek

Het onderzoek naar de verklaring van gentrification vanuit een meer economische hoek werd eind jaren '70 en in de jaren '80 met name gedaan door Neil Smith (o.a. 1979, 1982, 1986). Neil Smith was een politiek-econoom die gentrification verklaarde vanuit de aanbodzijde van de economie, met een Marxistische bril op, los van de cultuur van de gentrifiers en de vraagzijde van de economie. Smith ziet gentrification als een discussie van kapitaal, dat niet terug te voeren is op het gedrag van individuen. Volgens Smith was gentrification de uitkomst van de ongelijke ontwikkeling in veel grote westerse steden, doordat suburbane regio's boven de centrale stad werden verkozen. Hierdoor bleven armere laagopgeleide huishoudens achter in de stad, terwijl de middenklasse en de hogere inkomensgroepen de stad verlieten. Hij beschreef deze ongelijke ontwikkeling met de term 'rent gap' (Smith 1979; Smith 1982). De rent gap is het verschil tussen de potentiële grondprijs en de huidige grondprijs van het vastgoed. Als het gat tussen de potentiële en huidige grondprijs hoog genoeg was, ontstond de interesse van particulieren en investeerders om te investeren in binnenstedelijke grond. Particulieren en investeerders zagen kansen de 'rent gap' te verkleinen doordat winst kon worden gemaakt op de investeringen op de grond. De waarde van het vastgoed steeg door particuliere investeringen, waardoor de potentiële en huidige grondprijs van het vastgoed dichterbij elkaar kwamen te liggen. De investeringen in de stadswijken leidden uiteindelijk tot de hernieuwde interesse van midden- en hogere inkomensgroepen voor een woning in de stad. Deze hernieuwde interesse van de midden- en hogere inkomensgroepen voor de stedelijke wijk kan leiden tot hogere huurprijzen. Het gevolg is dat een proces van gentrification kan plaatsvinden.

De culturele hoek

Vanaf eind jaren '80 ontstond een nieuwe kijk op gentrification, gebaseerd op werken van met name Ley (o.a. 1983, 1986, 1996) en Zukin (1989) waarin gentrification vanuit een cultureel oogpunt werd verklaard. Ley was één van de eerste wetenschappers die gentrification karakteriseerde als binnenstedelijke vernieuwing, in 1983. Ley kijkt, net als vele voorgangers op dit thema, naar de middenklasse, maar doet dit vanuit een cultureel standpunt. Volgens hem heeft de "nieuwe middenklasse" (Sassen, 1991) een duidelijke culturele en politieke oriëntatie, met een affiniteit voor het stedelijk leven. Een andere belangrijke wetenschapper binnen de culturele hoek is Richard Florida. In zijn boek "The rise of the creative class" geeft Florida een visie op de mogelijkheden van de moderne economie in de grote stad. De nieuwe sociale klasse die volgens hem is ontstaan in de jaren '90, de creatieve klasse, is belangrijk voor de economische groei van de stad. Bedrijven in de creatieve sector (denk aan architectenbureaus, juristenkantoren en ingenieursbureaus) willen zich graag vestigen in de steden waar ze creativiteit tot hun beschikking hebben. Hoewel Florida niet zozeer gericht is op gentrification, kan wel gezegd worden dat creatieve mensen graag willen wonen in sfeervolle wijken met voldoende culturele mogelijkheden. Een toename van het aantal creatieve bedrijven in een wijk kan zodoende wel iets zeggen over de totstandkoming van een proces van gentrification in een wijk.

De integrale hoek

Rose en Hamnett waren twee wetenschappers die halverwege de jaren '80 een eind wilden maken aan de onenigheid rond de verklaring van gentrification tussen de sociologische hoek en de economische hoek met het ontwikkelen van een integrale benadering rondom dit fenomeen (Rose, 1984; Hamnett, 1984). Samen met enkele andere wetenschappers kwamen zij tot de conclusie dat gentrification zowel een cultureel als een economisch fenomeen is, waarbij ook aandacht moet worden geschonken aan de fysieke aspecten van de wijk en de rol van projectontwikkelaars en de overheid in dit proces. Gentrification is zodoende een proces waarin zowel de aanbodzijde van de economie (de woningvoorraad) als de vraagzijde van de economie (de wensen en eisen van de zogenoemde gentrifiers) een belangrijke rol spelen.

De hybride hoek

In de jaren '90 kwam naast de culturele visie op het verschijnsel gentrification ook een hybride benadering in opkomst. Deze hybride benadering beschouwt gentrification als theoretisch hybride, en maakt een koppeling tussen gentrification en grotere structurele processen zoals de 'Global City theory'. Belangrijke wetenschappers die gentrification vanuit deze hybride benadering bekijken zijn onder anderen Ian Munt en Saskia Sassen. Sassen onderzocht zowel de cultuur van de gentrifiers als de vraagaanbodverhouding op de gegentrificeerde woningmarkt. In haar boek 'The Global City' uit 1991 gaat ze in op de nieuwe functie van steden die zich kenmerken als financiële en dienstverlenende motors van de globale economie. Ze wijst net als Florida op het belang van de creatieve economie voor de stad, de opwaardering van buurten (gentrification) en de design- en lifestylecultuur. Internationaal georiënteerde steden zijn, volgens Sassen, de besliscentra in de nieuwe economie. De nieuwe economie, waarin de dienstverlenende sector de industriële sector vervangt in steden, heeft een aantrekkingskracht op hoger opgeleide stedelingen. Dit kan, volgens Sassen, gentrification in de stad op gang brengen.

2.3.2. Onderzoeksdefinitie en onderzoeksvisie

De wetenschappelijke literatuur op het terrein van gentrification, en praktisch onderzoek naar gentrification in diverse steden, geven een uitgebreide basis voor het bepalen van de richting voor deze masterthesis. Bestudering van diverse bronnen geeft een duidelijk beeld van de inhoud en evolutie van het onderzoek naar gentrification, de oorzaken van gentrification en de positieve en negatieve effecten van gentrification in een stedelijke wijk. De focus in dit onderzoek is gericht op de positieve en kansrijke uitwerking van gentrification, wat betekent dat dit onderzoek met name de positieve relatie weergeeft tussen gentrification, de waarde van het vastgoed in een wijk en het besteedbaar huishoudinkomen van de wijkbewoners, waardoor de wijk een positieve stimulans krijgt. De onderzoeksdefinitie die gehanteerd wordt in dit onderzoek is tweeledig, in zoverre dat als een proces van gentrification in meer of mindere mate plaatsvindt, er met name op twee steeds terugkerende aspecten een duidelijk effect waarneembaar is. Allereerst zorgt gentrification voor een stijging van de waarde van de woningen in een wijk. Hierbij gaat het om een stijging die hoger ligt dan het stedelijke gemiddelde. Ten tweede zorgt gentrification voor een stijging van het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in een wijk. Hierbij gaat het om een stijging die hoger ligt dan het stedelijke gemiddelde. Andersom geldt: een stijging van zowel de waarde van het vastgoed in een wijk, als een stijging van het inkomensniveau van de wijkbewoners versterkt de mate van gentrification in de wijk.

De onderzoeksdefinitie is:

“Gentrification is het proces waarbij er in een bepaalde periode in een wijk een (sterk) bovengemiddelde waardeverhoging van het vastgoed plaatsvindt, en er een (sterk) bovengemiddelde inkomensontwikkeling van de huishoudens plaatsvindt.”

Het Nederlandse ruimtelijke beleid is, zo was al te lezen in de inleiding in hoofdstuk 1, sinds halverwege de jaren '90 gericht op het verbeteren van de economische, sociale en fysieke situatie van de stadswijken. Daarnaast heeft de aandacht voor de creatieve klasse in de grote stad, met een over het algemeen hoger opleidingsniveau, een hoger potentieel inkomensniveau en een sterke vraag naar kunst, cultuur en uitgaansmogelijkheden, gezorgd voor een focus op het versterken van de culturele voorzieningen in de stad. Gentrification is door de ogen van de onderzoeker een integraal proces, waarbij rekening moet worden gehouden met meerdere aspecten. Hierin volgt de onderzoeker de visie van Hamnett die aangeeft dat gentrification een proces is dat verklaard kan worden vanuit fysieke, sociale, culturele en economische factoren. Hamnett geeft in zijn theorie weer dat gentrification een proces is waarbij hogere inkomensgroepen de wijk in trekken en de oorspronkelijke huishoudens in de wijk vervangen. Dit proces van gentrification gaat gepaard met een prijsstijging van zowel gerenoveerde woningen als niet-gerenoveerde woningen in de wijk. Zijn visie op het proces van gentrification bevestigt de hierboven opgestelde onderzoeksdefinitie voor gentrification, waarin gentrification als een proces van inkomen en vastgoed wordt gezien.

Gentrification is een lastige term, omdat het zich afspeelt op het raakvlak van meerdere disciplines binnen de wetenschap. Het uitsluiten van culturele aspecten, of het niet meenemen van het sociale aspect binnen dit onderzoek, zou daardoor kunnen leiden tot het onvoldoende omvattend weergeven van de essentiële succesfactoren die voor een proces van gentrification in Nijmegen nodig zijn, en het onvoldoende verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen de verschillende Nijmeegse wijken. In het conceptueel model, dat in het volgende hoofdstuk uitgebreid zal worden behandeld, wordt dan ook rekening gehouden met zowel fysieke, economische, sociale als culturele componenten in gentrification.

2.4. Onderzoek

In deze paragraaf wordt, naar aanleiding van de onderzoeksdefinitie en de visie op gentrification in dit onderzoek, de keuze voor de verschillende componenten en onderliggende indicatoren voor dit onderzoek verantwoord. Deze componenten en indicatoren, die de basis vormen voor het conceptueel meetmodel van gentrification, worden overigens in het volgende hoofdstuk 3 nog uitgebreid behandeld. Aan de hand van de verschillende componenten en onderliggende indicatoren in het conceptueel model kunnen uitspraken worden gedaan over de kansen van gentrification in Nijmeegse wijken. Aan het eind van deze paragraaf zullen de hypothese en de te verwachten uitkomsten van dit onderzoek worden uitgesproken.

2.4.1. Verantwoording variabelen gentrification

De integrale definitie van Hamnett, die gentrification ziet als een proces dat zich afspeelt op zowel fysiek, economisch, sociaal als cultureel gebied, vormt een belangrijk punt in de afbakening van de componenten die zijn gekozen voor het conceptueel model.

Het standpunt van Hamnett (1984) op gentrification luidt: *“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. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected, both renovated and unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such a process of neighbourhood transition commonly involves a degree of tenure transformation from renting to owning."

In zijn definitie van gentrification benadrukt Hamnett (1984) dat gentrification een fenomeen is dat zich op zowel fysiek, economisch, sociaal als cultureel niveau afspeelt. In dit onderzoek is, mede gebaseerd op de bovenstaande visie van Hamnett, uiteindelijk gekozen voor een indeling in zes componenten, te weten: fysieke component, de woningmarkt, productiemilieu, sociale component, economische component en de culturele component. Hiervan wordt verwacht dat zij verschillen op wijkniveau in gentrification kunnen verklaren.

Aan de hand van deze componenten, die bestaan uit meerdere indicatoren, kan gekeken worden welke indicatoren een sterke relatie hebben met gentrification in Nijmegen, en zo een verschillen in gentrification kunnen verklaren. De indicatoren die onder de zes verschillende componenten vallen zijn de onafhankelijke variabelen in het conceptueel model. Een uitgebreidere beschrijving van deze zes componenten voor het proces van gentrification, alsmede de onderliggende indicatoren op deze componenten, komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

2.4.2. Onderzoekshypothese

Naar aanleiding van de eerste twee hoofdstukken, de inleiding en het theoretisch kader, kan de hypothese voor dit onderzoek worden uitgesproken. Hiermee kan de link worden gelegd tussen het theoretisch kader en het empirisch gedeelte van dit onderzoek, dat volgt in hoofdstuk 3.

Uitgaande van eerder wetenschappelijk onderzoek en de literatuur op dit gebied kan worden gezegd dat de ligging van de wijk en de architectonische meerwaarde in een wijk de belangrijkste fysieke elementen zullen zijn voor het totstandkomen van gentrification in een wijk (Hamnett, 1979; Clay, 1979). We mogen ervan uitgaan dat deze twee indicatoren een sterke relatie hebben met gentrification. Daarnaast zijn culturele aspecten van groot belang voor de kansen van een proces van gentrification in een wijk. Dit blijkt onder andere uit onderzoek van Ley in enkele Canadese steden in 1986. In zijn onderzoek komt naar voren dat het aanbod van culturele voorzieningen zoals galerieën, een sterke relatie heeft met een proces van gentrification in een wijk. Florida (2002) noemt de creatieve klasse en hun 'cultuur' als een belangrijk element van de succesvolle economische groei van een stad in zijn boek 'The Rise of the Creative Class'. Verwacht mag worden dat een bovengemiddeld aantal creatieve bedrijven in een wijk, en een bovengemiddeld aanbod van culturele voorzieningen een belangrijke invloed uitoefenen op het in gang brengen van gentrification in een stadswijk in Nijmegen.

Uitgaande van eerder wetenschappelijk onderzoek en eerder empirisch onderzoek naar gentrificationwijken in een stad, alsmede Nijmeegse bronnen, kunnen we ervan uitgaan dat de wijken in Nijmegen Oud-Oost (Altrade, Hengstdal, Galgenveld), de wijk Bottendaal, wijken in Oud-West (Biezen, Wolfskuil) en wellicht enkele wijken in Nijmegen Midden (Goffert en Nijeveld) in meer of mindere mate een proces van gentrification hebben ondergaan. Deze wijken zijn interessant voor de gemeentelijke overheid, omdat in deze wijken verschillende sturingsinstrumenten voor gentrification kansrijk kunnen worden ingezet. Deze wijken liggen relatief dicht bij het centrum van Nijmegen, hebben bijzondere architectonische waarden

doordat de woningen eind 19e eeuw zijn gebouwd of uit de vooroorlogse bouwperiode stammen, en hebben veel culturele voorzieningen en creatieve bedrijvigheid door de ligging dicht bij het centrum en de multi-culturele samenleving in deze wijken.

2.5. Conclusie

Het doel van de weergave van de theoretische achtergrond rondom het thema gentrification is allereerst om te komen tot de onderzoeksdefinitie en mijn standpunt binnen gentrification-onderzoek. Op deze wijze kunnen de indicatoren en componenten voor het opstellen van het conceptueel model voor gentrification worden opgesteld, en kan de toepasbaarheid van deze indicatoren en componenten bij het opstellen van het model worden aangetoond. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk is kort ingegaan op de te verwachten uitkomsten van de statistische analyse van het conceptueel model.

Het volgende hoofdstuk gaat in op de details rondom het conceptueel model voor het onderzoek naar de mate van gentrification in Nijmegen, en geeft de theoretische onderbouwing voor de keuze van de indicatoren en componenten voor gentrification.

HOOFDSTUK 3. HET CONCEPTUEEL MODEL

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de onderzoeksmethode naar voren, voor het monitoren van de wijken in Nijmegen die reeds een proces van gentrification hebben doorgemaakt (behandeld in hoofdstuk 4), en wordt de operationalisatie van de indicatoren, die het verschil in de mate van gentrification in Nijmegen kunnen verklaren, uitgelegd (behandeld in hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 ten slotte zal een koppeling worden gemaakt tussen de indicatoren die de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken verklaren en de sturingsinstrumenten die de overheid en de woningcorporaties kunnen inzetten om actief op gentrification te kunnen sturen.

In dit hoofdstuk zullen, na de operationalisatie van het begrip gentrification in paragraaf 3.2 de componenten voor dit onderzoek naar gentrification worden toegelicht (in paragraaf 3.3). In paragraaf 3.4 komt het conceptueel model naar voren, en wordt het te volgen stappenplan voor de statistische analyse van dit model nader verklaard.

Het bouwen van het conceptueel model voor het monitoren van gentrification en het analyseren van de essentiële indicatoren die verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken kunnen verklaren, verliep in vier stappen. Allereerst is het begrip gentrification geoperationaliseerd. In stap twee is gekeken naar de meest toepasselijke indicatoren op de componenten, die voor de resultaten van dit gentrification-onderzoek het meest bruikbaar zijn. In stap drie zijn de data verzameld voor deze indicatoren, en zijn deze data geconverteerd naar bruikbare statistische informatie met het statistische programma SPSS. Het betreffende databestand met de onderliggende resultaten is terug te vinden in bijlage D. In de laatste stap is met behulp van SPSS een regressie-analyse uitgevoerd voor de verschillende onafhankelijke variabelen op het gebied van gentrification, en is een factoranalyse uitgevoerd om de correlatie tussen de variabelen en gentrification nader te kunnen verklaren. De laatste stap van de statistische analyse van het conceptueel model zal in hoofdstuk 5 verder worden behandeld.

3.2. Operationalisatie begrip gentrification

Nijmegen wordt gekenmerkt door een relatief jonge bevolking met een, in vergelijking met steden, van gelijke omvang hoog aandeel studenten en afgestudeerden, en heeft relatief veel voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur. Aan de hand van bovenstaande kenmerken is het interessant om te onderzoeken of gentrification in Nijmegen voorkomt, wat de potentie is van gentrification in Nijmegen en welke factoren in Nijmegen voor dit proces van gentrification essentieel zijn.

De gemeente Nijmegen hanteert de volgende definitie van gentrification:

“Een bepaald woongebied – dat eerst veel sociale huurwoningen kende – komt in trek bij midden en hogere groepen, waardoor de gemiddelde huizenprijzen stijgen en uiteindelijk daardoor de minst verdienende groepen het gebied stilaan gaan verlaten.” (Gemeente Nijmegen, 2007).

Een andere reden voor de focus op Nijmegen als onderzoeksgebied is het feit dat gentrification nooit eerder in Nijmegen is onderzocht. Hierdoor kan er mogelijk nieuwe

informatie op tafel komen, waarmee in het wijkgerichte beleid van zowel de gemeente als de woningcorporaties rekening kan worden gehouden. Hiervoor is het wel noodzakelijk om in dit onderzoek een operationele definitie voor gentrification op te stellen, om zo de statistische analyse uit te kunnen voeren. In paragraaf 2.3.2 is de definitie van gentrification reeds gegeven: “*Gentrification is het proces waarbij er in een wijk een (sterk) bovengemiddelde waardestijging van het vastgoed plaatsvindt, en er een (sterk) bovengemiddelde inkomensontwikkeling van de huishoudens plaatsvindt.*”

3.2.1. Gentrification waarde vastgoed

Binnenstedelijke gentrification vanuit waarde vastgoed wordt in de literatuur ook wel aangeduid met een ruimer begrip, namelijk de woningmarktactiviteit². De binnenstedelijke gentrification wordt in dit onderzoek gedefinieerd als een ontwikkeling van de waarde van het vastgoed, ofwel de woningen, in de wijk. Om de waarde van het vastgoed te kunnen meten is besloten de gemiddelde WOZ-waarde³ per woning in de wijk weer te geven. Gentrification *waarde vastgoed* is de eerste afhankelijke variabele in dit onderzoek en kan worden omschreven als: “de (sterk) bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed in een wijk in de onderzoeksperiode.”

In het volgende hoofdstuk worden de Nijmeegse wijken onderscheiden die, volgens de bovenstaande definitie, reeds in meer of mindere mate zijn gegentrificeerd, wat betekent dat er gekeken wordt naar de wijken die een (sterk) bovengemiddelde stijging van de WOZ-waarde in de onderzoeksperiode hebben doorgemaakt.

3.2.2. Gentrification inkomen

Binnenstedelijke gentrification vanuit inkomensontwikkeling wordt in de literatuur ook wel aangeduid met een ruimer begrip, namelijk de veranderende sociale status voor het meten van binnenstedelijke gentrification.⁴ Onder invloed van gentrification vindt namelijk een verandering plaats in de huishoudensamenstelling in een wijk. Er komen over het algemeen meer huishoudens met een hoger inkomensniveau en een hoger opleidingsniveau de wijk in. Om de inkomensontwikkeling te kunnen meten is besloten uit te gaan van het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de wijk. Gentrification *inkomen* is de tweede afhankelijke variabele in dit onderzoek en kan worden omschreven als: “de bovengemiddelde inkomensontwikkeling van huishoudens in de wijk in de onderzoeksperiode.”

In het volgende hoofdstuk worden de Nijmeegse wijken behandeld, die volgens de bovenstaande definitie in meer of mindere mate zijn gegentrificeerd, wat betekent dat er gekeken wordt naar een (sterk) bovengemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de wijk.

3.3. Bepalen componenten en onderliggende indicatoren gentrification

Het determineren van de componenten die invloed hebben op een proces van gentrification in een wijk komen voornamelijk uit de bestaande literatuur. In hoofdstuk 2 heeft u kunnen lezen

² Deze indicator of index voor gentrification komt naar voren in wetenschappelijk onderzoek van Hamnett en Williams (1980), Maher (1979), Badcock en Ulrich-Cloher (1981) en Ley (1985, 1986).

³ WOZ-waarde is de waarde onroerende zaken. De WOZ-waarde wordt periodiek vastgesteld door de overheid, en vormt de grondslag voor de Onroerende Zaakbelasting, Waterschapsbelasting en inkomensbelasting.

⁴ Deze indicator of index voor gentrification komt naar voren in wetenschappelijk onderzoek van Hamnett en Williams (1980), Maher (1979), Badcock en Ulrich-Cloher (1981) en Ley (1985, 1986).

waarom er gekozen is voor een indeling in zes componenten. Deze zes componenten voor een proces van gentrification zijn de volgende:

- Fysieke component;
- Woningmarktcomponent;
- Productiemilieu;
- Economische component;
- Sociale component;
- Culturele component.

3.3.1. Bepalen onderliggende indicatoren

In beleidsplanning en economische ontwikkeling wordt vaak gebruik gemaakt van indicatoren om een ontwikkeling op sociaal of economisch vlak in een bepaald gebied weer te geven. Deze paragraaf gaat in op de indicatoren die voor dit onderzoek naar gentrification toepasbaar zijn, en de basis vormen voor het conceptueel model.

Er is een aantal criteria voor het succesvol selecteren van indicatoren. Deze criteria zijn: validiteit, relevantie, consistentie, betrouwbaarheid, meetbaarheid, duidelijkheid, omvattendheid, kostefficiëntie en vergelijkbaarheid. Validiteit houdt in dat de indicator is gebaseerd op betrouwbare bronnen. Relevantie is het zorgen dat de indicator van belang is voor het onderzoek dat wordt uitgevoerd. Consistentie en betrouwbaarheid betekenen dat er gebruik wordt gemaakt van dezelfde kwaliteit aan gebruikte data in een bepaalde periode. Meetbaarheid gaat uit van de bekwaamheid van de onderzoeker om de data rechtstreeks te verzamelen van het onderzoeksveld. Duidelijkheid komt neer op de begrijpelijkheid van de indicator.

Omvattendheid meet de bekwaamheid van een indicator om in een bredere context te kunnen functioneren, met behoud van de focus van het gehele model. Kostenefficiëntie gaat in op de kosten of de tijd die gestoken zijn in het verzamelen van de data. Vergelijkbaarheid betekent hoe effectief de indicator kan worden gebruikt op verschillende gebieden, en in andere studies, en hoe effectief de indicator met andere indicatoren kan worden vergeleken.

3.3.2. Selectie van de indicatoren

De eerste stap is het identificeren van de juiste indicatoren voor het model. Dit is van essentieel belang voor het slagen van het onderzoek en de efficiency van het model. Er is gekozen voor 18 indicatoren in zes verschillende groepen; de zes componenten die reeds besproken zijn. Deze 18 indicatoren zijn gedetermineerd naar aanleiding van de literatuur over gentrification en de definitie die ik gehanteerd heb voor gentrification. Er is een operationalisatie, of een waardeoordeel, van de indicatoren gegeven. Zo is bijvoorbeeld gekeken naar lage werkloosheid en naar een positief bewonersoordeel van de wijkbewoners, en niet naar werkloosheid en bewonersoordeel an sich. Op deze manier is het gemakkelijker om de indicatoren bruikbaar te maken voor de verdere statistische analyse in dit onderzoek.

De meeste indicatoren zijn meetbaar aan de hand van statistische informatie, bekend bij de gemeente Nijmegen en enkele andere instanties. Deze indicatoren zijn in het onderliggende databestand aan de hand van een aantal meetmomenten per wijk weergegeven in de periode 1995 – 2008, waardoor een ontwikkeling zichtbaar is in de diverse Nijmeegse wijken.

Voor het uitvoeren van de statistische analyse is echter gekozen voor het laatste meetmoment van elke indicator (over het algemeen 2007 of 2008), door middel van een cross-sectionele regressie-analyse, omdat het uitvoeren van een lineaire regressie-analyse door de

beschikbaarheid van slechts twee of drie meetmomenten per variabele, en voor enkele variabelen slechts één meetmoment, onvoldoende resultaat geeft.

Voor het uitvoeren van de statistische analyse is voor 10 indicatoren gebruikgemaakt van percentages, en voor 8 indicatoren van getallen. Het meetmoment is niet voor elke indicator hetzelfde, door het ontbreken van statistische informatie, hoewel de cijfers bij de meeste indicatoren uit 2007 of 2008 stammen. Desondanks kunnen we wel conclusies verbinden aan de relatie tussen gentrification en de onafhankelijke variabelen voor de diverse Nijmeegse wijken.

Hieronder wordt uitgelegd hoe we de verschillende indicatoren bij de zes componenten voor gentrification hebben geselecteerd. In bijlage A vindt u tabellen die uitleg geven over de operationalisatie, bronvermelding en uitleg bij de gekozen indicatoren voor dit onderzoek.

Fysieke component

De fysieke component voor gentrification komt voort uit het aanbod van woningen op de woningmarkt. Onderzoek van onder anderen Philip Clay (1979), naar revitalisatie van Amerikaanse wijken door private investeringen en wijkinitiatieven in een periode van minimale overheidsinterventie leidde ertoe dat sommige wijken een vorm van gentrification doormaakten. Clay stelt dat de wijken die gerevitaliseerd zijn en een proces van gentrification doormaken in 46% van de gevallen meer dan 100 jaar oud zijn, en in 27% van de gevallen meer dan 75 jaar oud. Ten tweede is de afstand van de wijk tot het stadscentrum, met al haar voorzieningen, en toegang tot arbeidsplaatsen een belangrijke factor voor de potentie van gentrification in de wijk. De meeste gegentrificeerde wijken liggen dicht tegen het stadscentrum aan.

Wijken die in aanmerking komen voor een proces van gentrification zijn volgens Cameron en Coaffee (2005) vaak de gebieden met een bijzondere bebouwing. Variatie in architectuur zou volgens hen op prijs gesteld worden. Hamnett (1979) stelt in een onderzoek dat hij verrichte naar het gentrificationproces dat zich van 1961 tot 1971 in London voordeed dat een vijftal kenmerken naar voren komt waaraan een wijk moet voldoen om voor gentrification geschikt te zijn. Twee van deze kenmerken zijn dat er voldoende panden in de wijk aanwezig moeten zijn die geschikt zijn om opgeknapt of verbeterd te worden, en dat er historisch vastgoed binnen de wijk moet staan dat losstaat van de slechtere delen van de wijk.

De volgende indicatoren, of variabelen, worden meegenomen in dit onderzoek:

- Bouwperiode;
- Aantal monumentale panden;
- Ligging tot centrum.

Woningmarkt

Samenhangend met de fysieke component kan er bij het bepalen van de potentie van gentrification in stadswijken ook gekeken worden naar de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. Een verhoging van het aandeel eigen woningbezit in een wijk is bijvoorbeeld een belangrijke indicator voor de kansen van een proces van gentrification in de wijk (Hamnett, 1991). Investerings in het vastgoed in een wijk spelen een rol bij de aantrekkelijkheid van de wijk, doordat huishoudens hiermee aangeven dat ze kunnen en willen investeren in hun eigen woning en hun woonomgeving.

De volgende indicatoren, of variabelen, worden meegenomen in dit onderzoek:

- Eigen woningbezit;
- Woningtransacties;

- Particuliere investeringen.

Productiemilieu

Onder productiemilieu staan de indicatoren aantal winkels in de wijk, aantal bedrijfsvestigingen, aantal bedrijven in de creatieve sector, het aantal startende bedrijven in de wijk en het aantal horecavestigingen. Sassen (1991) en Florida (2002) spreken in dit verband ook wel over verklaringen voor gentrification vanuit de context van de economische sector in steden, het productiemilieu. Volgens hen wordt de aandacht in de steden steeds meer gevestigd op ontwikkelingen in de dienstensector: meer startende bedrijven, meer bedrijven en instellingen op cultureel of creatief gebied. De volgende indicatoren, of variabelen, worden meegenomen in dit onderzoek:

- Creatieve bedrijvigheid;
- Aantal startende bedrijven;
- Bedrijfsvestigingen;
- Winkels;
- Horeca.

Economische component

Aangezien de ontwikkeling van het aantal bedrijven en het aantal startende bedrijven al in het thema “productiemilieu” zijn meegenomen, worden onder de “economische component” alleen de indicatoren werkgelegenheid en werkloosheid opgenomen. Een groei van de werkgelegenheid in de wijk betekent een aantrekkelijkere wijk waarin de huishoudens meer te besteden hebben. Een groei van de werkgelegenheid kan een goede indicatie geven van de verandering van de bevolkingssamenstelling in de wijk, wat betekent dat de wijk zich in een proces van gentrification kan bevinden.

De volgende indicatoren, of variabelen, worden meegenomen in dit onderzoek:

- Werkgelegenheid;
- Werkloosheid.

Sociale component

Freeman en Braconi (2004) gebruiken vier indicatoren voor het weergeven van gentrification in een wijk, waarvan twee indicatoren in dit onderzoek van belang zijn, te weten stijging van het gemiddeld opleidingsniveau en stijging van het inkomensniveau in de wijk. Ley (1986) geeft aan dat het bewonersoordeel, ofwel de tevredenheid van bewoners met hun woning en hun woonomgeving een sterk verband heeft met gentrification. Tevens geeft Ley (1986) aan dat een jonge wijkbevolking de kansen van gentrification in een wijk doet toenemen; er bestaat volgens zijn onderzoek namelijk een sterke relatie tussen leeftijd en gentrification. Ten vierde worden studenten in meerdere onderzoeken genoemd als belangrijke katalysator voor gentrification. In Brits onderzoek (Smith & Holt, 2007) wordt de relatie gelegd tussen ‘studentification’ en gentrification. Studenten brengen levendigheid in de wijk en hebben over het algemeen een sterke affiniteit met creativiteit en cultuur, volgens Smith en Holt.

De volgende indicatoren, of variabelen, worden meegenomen in dit onderzoek:

- Hoge inkomens;
- Leeftijd;
- Studenten;

- Bewonersoordeel.

Culturele component

De culturele component komt onder andere tot uitdrukking in de wetenschappelijke literatuur van Castells (2002), Ley (1996) en Sassen (1991). De nabijheid van het centrum met veel culturele voorzieningen en de nabijheid van werk in vooral de tertiaire sector worden genoemd als belangrijke redenen voor vestiging van gentrifiers in een stadswijk (Ley, 1996). De aanwezigheid van recreatieve en culturele activiteiten, gepaard gaande met betere banen en hogere lonen, ook wel 'culture of consumption', is een belangrijk kenmerk van de grote stad (o.a. Ley, 1980).

De volgende indicator wordt zodoende meegenomen in dit onderzoek:

- Culturele voorzieningen.

3.3.3. Dataverzameling

De meeste data die zijn verzameld komen van de gemeente Nijmegen of het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Sommige data zijn echter op een andere manier verzameld, bijvoorbeeld via de Kamer van Koophandel of de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Om de ontwikkeling in de wijk weer te geven, is uitgegaan van een periode van 10 tot 15 jaar. Deze tijdsperiode is echter niet bij alle indicatoren mogelijk. Hier is, voor zover dit mogelijk is, rekening mee gehouden in de interpretatie en de verwerking van de data.

3.4. Statistische analyse gentrification

In de literatuur over gentrification komen verschillende indicatoren naar voren die gentrification kunnen meten. Echter, er zijn slechts weinig pogingen gedaan om de kwantitatieve indicatoren empirisch met elkaar te vergelijken, om zo te kunnen achterhalen hoe de mate van gentrification in een wijk kan worden verklaard.

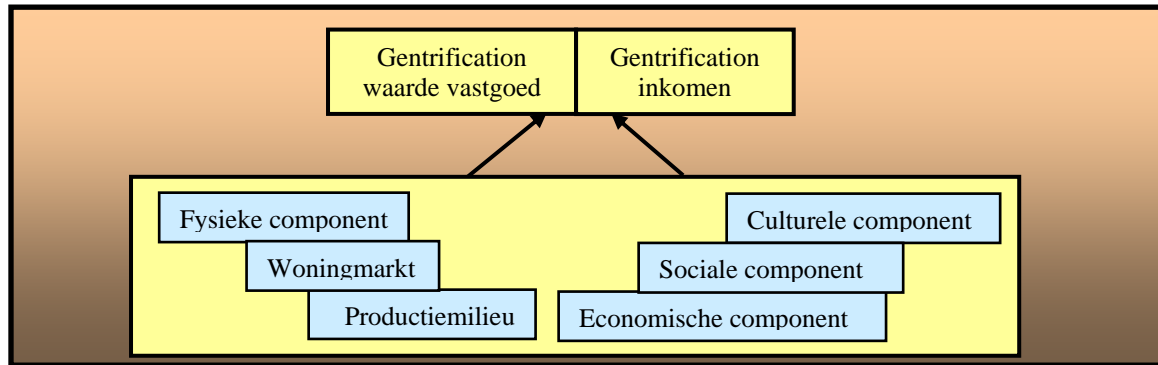
Het ontwikkelen van dit model voor het monitoren van gentrification is in verschillende stappen gebeurd. Allereerst is de bestaande literatuur over gentrification geanalyseerd om de belangrijkste indicatoren te kunnen determineren. Vervolgens is achtergrondinformatie over Nijmegen en de verschillende Nijmeegse wijken verzameld. Als laatste zijn de gegevens van de indicatoren door middel van een statistische analyse vergeleken met elkaar; dit zijn de uitkomsten van het conceptueel model.

3.4.1. Interpretatie conceptueel model

Het model voor gentrification bestaat uit verschillende onderdelen. Een proces van gentrification ontstaat in een stadswijk als de waarde van het vastgoed in die wijk bovengemiddeld is gestegen in een bepaalde periode, en het inkomensniveau van de wijkbewoners in die periode ook flink is gestegen. Dit zijn de twee belangrijkste factoren voor gentrification, en deze twee factoren worden in dit onderzoek als de twee afhankelijke variabelen gezien. In dit onderzoek zijn de twee onderdelen die het begrip gentrification weergeven, waarde vastgoed en inkomensniveau, ook afzonderlijk van elkaar onderzocht. Er is in dit conceptueel model een onderscheid gemaakt in 6 componenten die de verschillen in de mate van gentrification tussen wijken moeten verklaren. Onder deze zes componenten liggen de onafhankelijke indicatoren, die de verschillen in gentrification tussen wijken moeten verklaren. De mate waarin deze componenten ook daadwerkelijk bijdragen aan gentrification (vanuit

waarde vastgoed of vanuit inkomensontwikkeling) wordt gemeten aan de hand van het verband tussen de de onderliggende indicatoren en gentrification. Een sterk verband tussen een indicator en gentrification betekent dat deze indicator een belangrijke invloed uitoefent op het eventuele optreden van gentrification in een wijk.

Figuur 3.1: Het conceptueel model



3.4.2 Operationalisatie conceptueel model

Met behulp van SPSS kan de correlatie tussen de twee afhankelijke variabelen en de onafhankelijke variabelen uit het conceptueel model worden onderzocht. Gentrification *inkomen* en *waarde vastgoed* zijn in dit model de afhankelijke variabelen. De 17 indicatoren die in dit onderzoek worden gebruikt zijn de onafhankelijke variabelen.

Een correlatie is een samenhang tussen twee reeksen data. Met behulp van correlatie kan worden onderzocht welke indicatoren een significante relatie of samenhang hebben met gentrification. Dit zijn de essentiële variabelen die de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken verklaren. Met deze variabelen is na te gaan welke componenten uit het conceptueel model (onder andere de economische, sociale en fysieke componenten) de sterkste relatie hebben met gentrification in Nijmegen. Zo kan het voorkomen dat de indicatoren onder de fysieke component van groter belang zijn voor het weergeven van de verschillen in gentrification tussen Nijmeegse wijken, dan de indicatoren die onder de sociale component vallen.

Na de regressie-analyse zal tevens een factoranalyse worden uitgevoerd om te kunnen bepalen of er verschillende subgroepen voor de indicatoren zijn op te stellen, en om te onderzoeken of er achterliggende factoren zijn die de correlaties tussen de verschillende variabelen verklaren. Met behulp van een factoranalyse kunnen ook de correlaties uit de cross-sectionele analyse worden verklaard en gestructureerd. De factoranalyse geeft namelijk een verdiepingsslag van de uitkomsten uit de regressie-analyse.

Regressie-analyse

Voor het verklaren van de sterkte van het verband, de correlatie, tussen de afhankelijke variabelen 'gentrification vanuit inkomensontwikkeling' en 'gentrification vanuit waarde vastgoed' en de 17 onafhankelijke variabelen maken we gebruik van een cross-sectionele regressie-analyse met behulp van het programma SPSS. De cross-sectionele regressie-analyse geeft een observatie van een bepaalde set items op 1 tijdstip. In deze cross-sectionele analyse worden de verschillende onafhankelijke variabelen op het laatst gemeten tijdstip met elkaar en met de twee afhankelijke variabelen die gentrification voorstellen gecorreleerd. Wegens het

gebrek aan beschikbare data op hetzelfde meetmoment is het voor enkele variabelen niet mogelijk om deze op hetzelfde tijdstip te vergelijken met elkaar. De beschikbare gegevens zijn de meest recente gegevens die voorhanden zijn. Hiermee moet in de interpretatie van de uitkomsten rekening worden gehouden. Desalniettemin is het mogelijk om uitspraken te doen over de belangrijkste variabelen die de verschillen in de mate van gentrification tussen de Nijmeegse wijken verklaren.

In hoofdstuk 5 zullen de correlaties tussen de afhankelijke variabelen en de onafhankelijke variabelen worden besproken, en zal de link met eerder onderzoek naar gentrification worden gelegd. Tevens geven we in hoofdstuk 5 een beeld van de onderlinge correlaties tussen de onafhankelijke variabelen, omdat deze de aanzet geven voor het uitvoeren van een factoranalyse.

Factoranalyse

Bij een factoranalyse wordt nagegaan of er sprake is van een aantal ‘achterliggende’ factoren die de correlaties tussen de variabelen kunnen verklaren. De factoranalyse isoleert de onderliggende structuren in een correlatiematrix en helpt onafhankelijke factoren de originele gecorreleerde variabelen in een correlatie regressie-analyse te vervangen (Hauser, 1974). Deze statistische methodiek kan door een alternatieve groepering van de variabelen een meer theoretische integratie van de originele variabelen weergeven die verschillend kan zijn van de eigen gemaakte indeling van variabelen.

Er kunnen meerdere motieven worden aangedragen om een factoranalyse uit te voeren. De eerste is theoretisch van aard: het zoeken naar verklarende theoretische constructen, of het toetsen van de veronderstellingen hierover, ook wel de exploratieve factoranalyse genoemd. Een ander motief is het nagaan of variabelen kunnen worden samengevat in een aantal dimensies of factoren, door het bestuderen van de correlaties tussen een (grote) groep variabelen en ze te hergroeperen, ook wel de principale componentenanalyse genoemd. Na het hergroeperen hebben de variabelen in een factor sterkere correlaties met elkaar dan met de variabelen in andere factoren (SPSS, 1999). Het gaat hierbij primair om het reduceren van het aantal variabelen. Factoranalyse helpt zodoende bij het begrijpen en verklaren van de structuur van een correlatiematrix.

HOOFDSTUK 4. GENTRIFICATION IN NIJMEGEN

4.1. Inleiding

De masterthesis die voor u ligt probeert allereerst de Nijmeegse wijken die in meer of mindere mate zijn gegentrificeerd vanuit de cijfers uit de dataset (die te vinden is in bijlage D) te identificeren. De tabellen A1 en A2, in bijlage A, geven een beeld van de bovengemiddeld gestegen Nijmeegse wijken voor gentrification.

Hiermee geven we de eerste aanzet tot het identificeren van de Nijmeegse wijken waarin de overheid en de woningcorporaties kunnen sturen.

4.2. Nijmeegse wijken en gentrification

Aan de hand van het cijfermateriaal uit de dataset dat terug is te vinden in bijlage D, kunnen de gegentrificeerde wijken in Nijmegen worden geïdentificeerd. Gentrification is in dit onderzoek omschreven als:

“het proces waarbij er in een wijk een (sterk) bovengemiddelde waardestijging van het vastgoed plaatsvindt, en er een (sterk) bovengemiddelde inkomensontwikkeling van de huishoudens plaatsvindt.”

Gebruikmakend van de data op de twee afhankelijke variabelen gentrification *inkomen* en *waarde vastgoed*, die in bijlage D zijn te vinden, kunnen we een indeling maken in drie categorieën gentrification:

- Wijken die een sterke bovengemiddelde stijging hebben doorgemaakt in waarde vastgoed en/of in inkomensontwikkeling in de onderzoeksperiode: *de sterk gegentrificeerde wijken*;
- Wijken die een minder sterke, maar nog steeds bovengemiddelde stijging hebben doorgemaakt in waarde vastgoed en/of in inkomensontwikkeling in de onderzoeksperiode: *de minder sterk gegentrificeerde wijken*;
- Wijken die een benedengemiddelde stijging hebben doorgemaakt in waarde vastgoed en/of in inkomensontwikkeling in de onderzoeksperiode: *de niet gegentrificeerde wijken*.

Bij de indeling van de Nijmeegse wijken wordt getracht zo veel mogelijk uit te gaan van een gelijke verdeling in aantal wijken die sterk gegentrificeerd zijn, minder sterk gegentrificeerd zijn en niet gegentrificeerd zijn. Naast de indeling in drie categorieën, kunnen we de kansrijke Nijmeegse wijken aangeven, waar op korte tot middellange termijn een proces van gentrification kan worden verwacht.

Gentrification waarde vastgoed

De gemiddelde stijging van de WOZ-waarde per woning in de verschillende Nijmeegse wijken in de periode 1997 – 2007 bedroeg 181%.⁵ Gentrification vanuit *waarde vastgoed* komt voor in een aantal Nijmeegse wijken waar, in de periode 1997 - 2007, een bovengemiddelde stijging van de WOZ-waarde van de woningen in de wijk zichtbaar is.

In bijlage A staan alle Nijmeegse wijken met een (sterk) bovengemiddelde stijging van de WOZ-waarde per woning in de wijk in de onderzoeksperiode. Van alle Nijmeegse wijken zijn er

⁵ Dit percentage lijkt op het eerste gezicht erg hoog op 10 jaar tijd, echter er is in de berekening van de WOZ-waarde van een woning veel veranderd in de periode 1997-2007. De vergelijking tussen wijken is overigens zeer betrouwbaar.

liefst 13 wijken die bovengemiddeld scoren op gentrification *waarde vastgoed*, waarvan Hatert met een gemiddelde stijging van de WOZ-waarde van bijna 75% per woning het laagst scoort van alle Nijmeegse wijken. De gemiddelde stijging van de WOZ-waarde in Hatert staat in schril contrast met die in de wijk Bottendaal, waar de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde bijna 277% was in de periode 1997 – 2007.

Gentrification inkomen

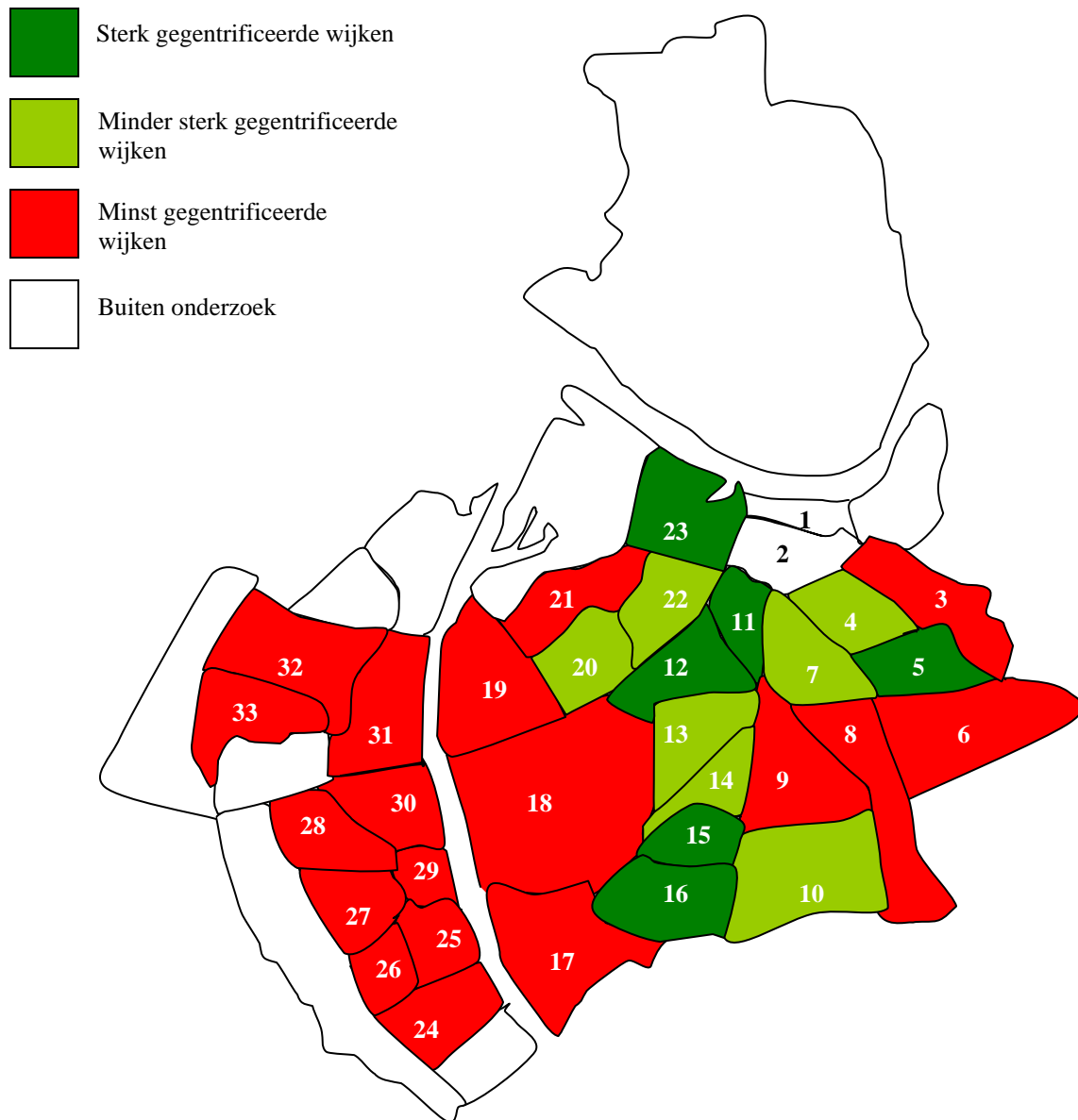
De gemiddelde stijging van het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de verschillende Nijmeegse wijken in de periode 1996 – 2003 bedroeg 41,1%.⁶ Gentrification vanuit *inkomen* komt voor in een aantal Nijmeegse wijken als er sprake is van een (sterk) bovengemiddelde stijging van het besteedbaar huishoudinkomen in de wijk in de periode 1996 - 2003.

In bijlage A staan alle Nijmeegse wijken met een (sterk) bovengemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de onderzoeksperiode. Van alle Nijmeegse wijken zijn er liefst 11 wijken die bovengemiddeld scoren op gentrification *inkomen*. De stijging van het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen was in Tolhuis met 28% het laagst van alle wijken, in de wijk Kwakkenberg was de stijging van het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen ongeveer 93%.

Onderstaande drie kaarten, figuren 4.1, 4.2 en 4.3, geven een overzicht van de gegentrificeerde wijken in Nijmegen en de niet gegentrificeerde wijken in Nijmegen. Het centrum van Nijmegen en de Benedenstad worden in onderstaande kaarten buiten beschouwing gelaten, omdat gentrification een proces is dat plaatsvindt buiten de binnenstad of het centrum van een stad. De andere wijken in Nijmegen die niet zijn onderzocht, zoals aangegeven in paragraaf 1.2.2, zijn in onderstaande twee kaarten ook buiten beschouwing gelaten.

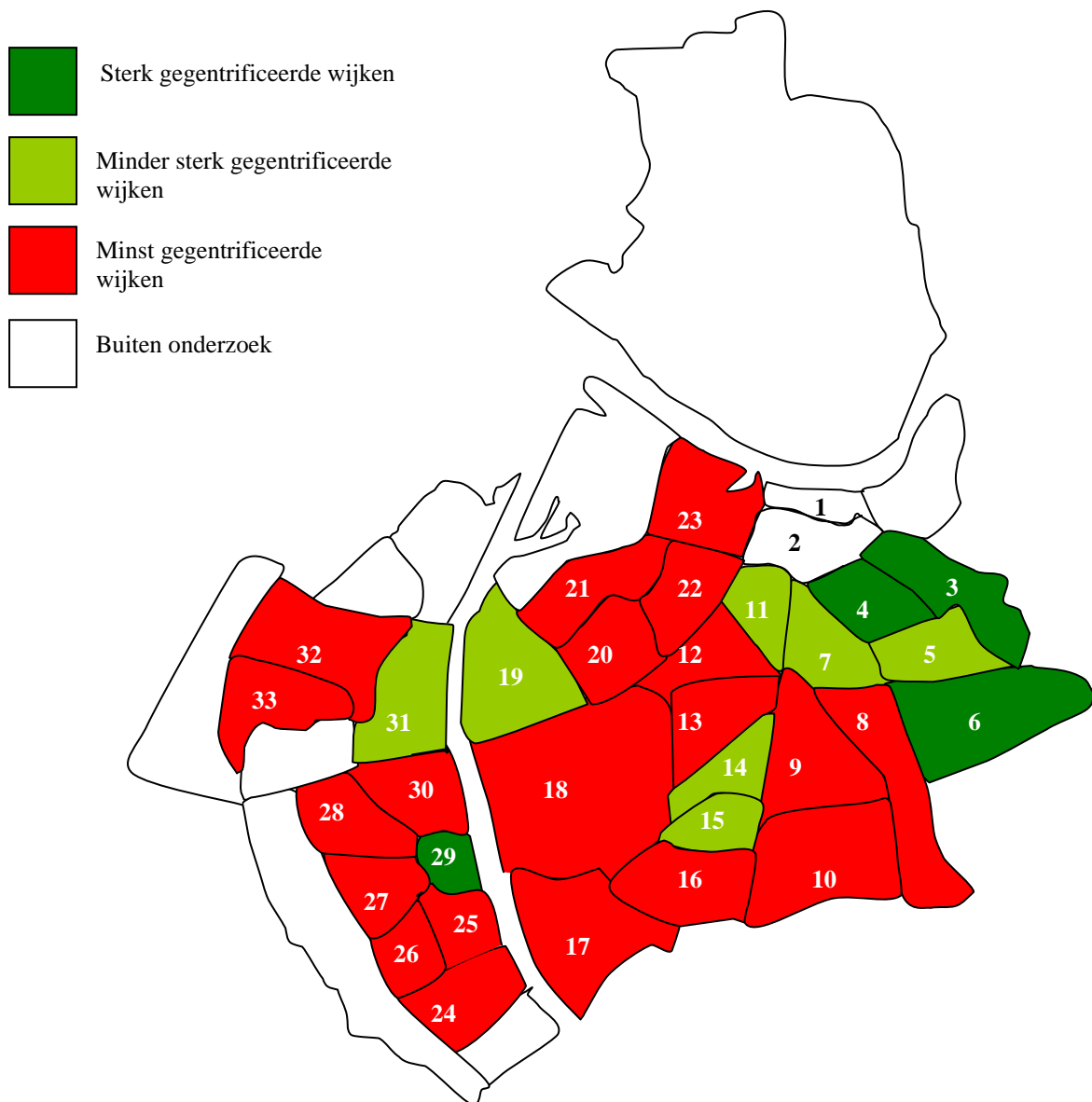
⁶ Dit percentage lijkt op het eerste gezicht natuurlijk erg hoog op 7 jaar tijd. De wetgeving over belastingen, sociale zekerheid en subsidies varieert erg sterk in de tijd. Hierbij is 2001 een omslagjaar (Plan Oort), maar ook andere jaren laten stelselwijzigingen zien (ziekttekostenverzekering). De vergelijking tussen de verschillende wijken is overigens zeer betrouwbaar.

Figuur 4.1: Gentrification in Nijmeegse wijken vanuit waarde vastgoed



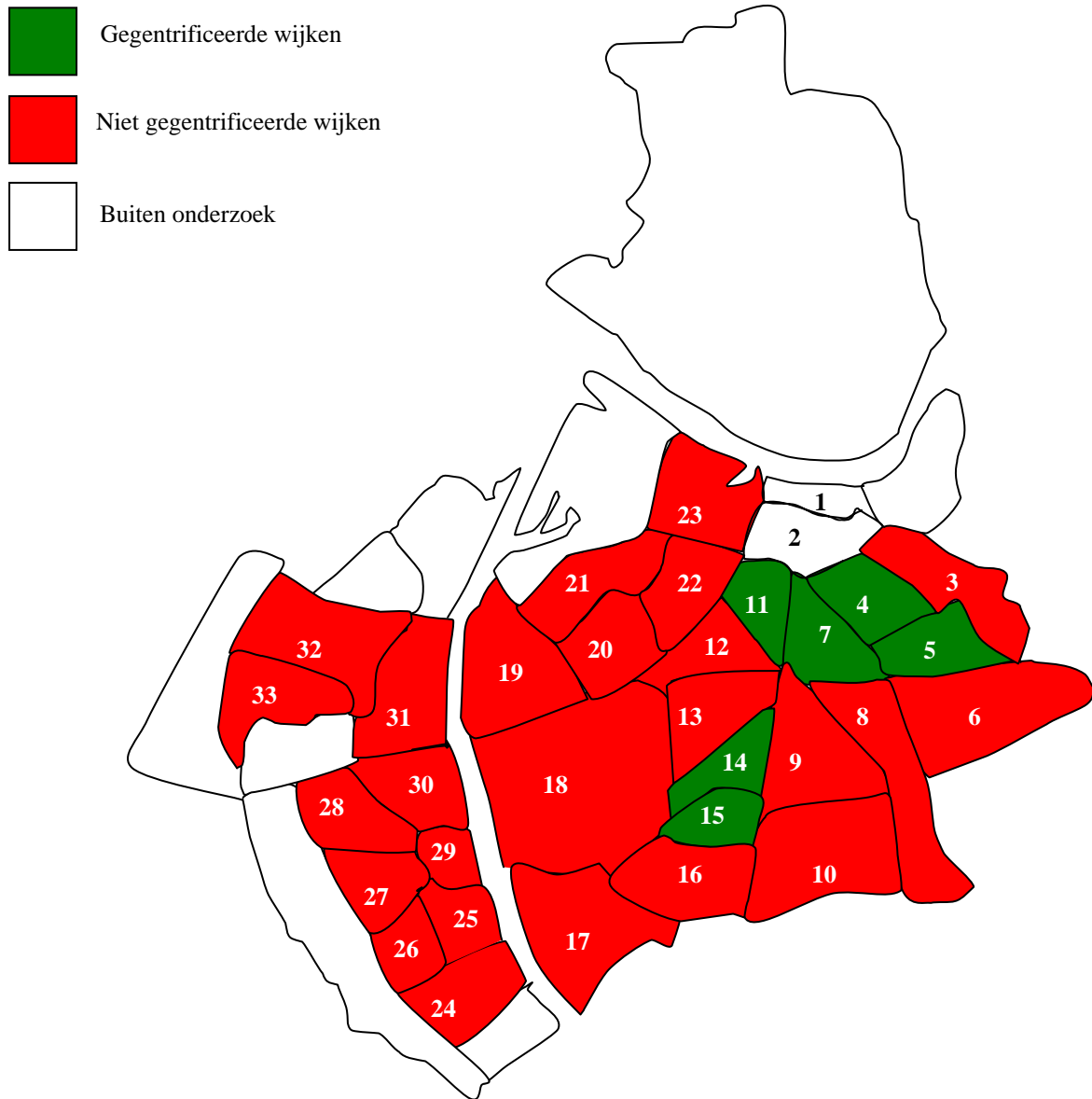
1. Benedenstad	11. Bottendaal	21. Hees	31. De Kamp
2. Centrum	12. Nijeveld	22. Wolfskuil	32. 't Acker
3. Hunnerberg	13. Hazenkamp	23. Biezen	33. 't Broek
4. Altrade	14. St. Anna	24. Weezenhof	
5. Hengstdal	15. Hatertse Hei	25. Malvert	
6. Kwakkenberg	16. Grootstal	26. Aldenhof	
7. Galgenveld	17. Hatert	27. Meijhorst	
8. Groenewoud	18. Goffert	28. Tolhuis	
9. Heijendaal	19. Neerbosch- Oost	29. Lankforst	
10. Brakkenstein	20. Heseveld	30. Zwanenveld	

Figuur 4.2: Gentrification in Nijmeegse wijken vanuit inkomen



1. Benedenstad	11. Bottendaal	21. Hees	31. De Kamp
2. Centrum	12. Nijveld	22. Wolfskuil	32. 't Acker
3. Hunnerberg	13. Hazenkamp	23. Biezen	33. 't Broek
4. Altrade	14. St. Anna	24. Weezenhof	
5. Hengstdal	15. Hatertse Hei	25. Malvert	
6. Kwakkenberg	16. Grootstal	26. Aldenhof	
7. Galgenveld	17. Hatert	27. Meijhorst	
8. Groenewoud	18. Goffert	28. Tolhuis	
9. Heijendaal	19. Neerbosch- Oost	29. Lankforst	
10. Brakkenstein	20. Heseveld	30. Zwanenveld	

Figuur 4.3: Gentrification in Nijmegen



1. Benedenstad	11. Bottendaal	21. Hees	31. De Kamp
2. Centrum	12. Nijeveld	22. Wolfskuil	32. 't Acker
3. Hunnerberg	13. Hazenkamp	23. Biezen	33. 't Broek
4. Altrade	14. St. Anna	24. Weezenhof	
5. Hengstdal	15. Hatertse Hei	25. Malvert	
6. Kwakkenberg	16. Grootstal	26. Aldenhof	
7. Galgenveld	17. Hatert	27. Meijhorst	
8. Groenewoud	18. Goffert	28. Tolhuis	
9. Heijendaal	19. Neerbosch- Oost	29. Lankforst	
10. Brakkenstein	20. Heseveld	30. Zwanenveld	

4.3. Conclusie

De drie bovenstaande figuren 4.1, 4.2 en 4.3 geven de gegentrificeerde en niet-gegentrificeerde wijken in Nijmegen aan, volgens de onderzoeksdefinitie van gentrification.

Figuur 4.1. laat zien dat er, op de afhankelijke variabele gentrification waarde vastgoed, 13 wijken zijn te onderscheiden die in meer of mindere mate zijn gegentrificeerd in de periode 1997-2007. De wijken die de sterkste stijging hebben doorgemaakt zijn: Bottendaal, Biezen, Nijveld, Hengstdal, Hatertse Hei en Grootstal. De wijken die een minder sterke bovengemiddelde stijging hebben doorgemaakt wat betreft de waarde van het vastgoed in de wijk zijn: Heseveld, Wolfskuil, Altrade, Galgenveld, Hazenkamp, St. Anna en Brakkenstein.

In figuur 4.2 zijn 11 wijken te identificeren die een (sterk) bovengemiddelde stijging hebben doorgemaakt wat betreft het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de wijk. De wijken met de sterkste stijging zijn: Hunnerberg, Kwakkenberg, Lankforst en Altrade. De wijken die een minder sterke bovengemiddelde stijging hebben doorgemaakt wat betreft het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de wijk zijn: Hengstdal, Galgenveld, Bottendaal, Neerbosch-Oost, De Kamp, St. Anna en Hatertse Hei.

De wijken die op beide elementen van gentrification (waarde vastgoed en inkomen) bovengemiddeld scoren, en waarvan zodoende geconcludeerd kan worden dat ze in meer of mindere mate zijn gegentrificeerd, zijn:

- Bottendaal;
- Altrade;
- Hengstdal;
- Galgenveld;
- St. Anna;
- Hatertse Hei.

HOOFDSTUK 5. VERKLAREN VAN DE VERSCHILLEN

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zullen we, aan de hand van de statistische analyse van de data uit het conceptueel model, de tweede stap van dit onderzoek uitvoeren. Nadat we in het vorige hoofdstuk hebben achterhaald welke Nijmeegse wijken volgens de onderzoeksdefinitie van gentrification in min of meerdere mate zijn gegentrificeerd, gaan we in dit hoofdstuk op zoek naar verklaringen voor de verschillen in de mate van gentrification tussen wijken.

Het identificeren van de indicatoren die een significante relatie hebben met gentrification, zal in paragraaf 5.2 worden uitgevoerd. Met behulp van een regressie-analyse worden de belangrijkste indicatoren onderscheiden die verschillen tussen Nijmeegse wijken in de mate van gentrification kunnen verklaren. In paragraaf 5.3 zal een factoranalyse worden uitgevoerd van de te onderscheiden essentiële indicatoren (uit paragraaf 5.2) die de verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen kunnen verklaren, om zo te komen tot een verdiepingsslag in het verklaren van de verschillen tussen Nijmeegse wijken. In paragraaf 5.4 zullen de uitkomsten van het statistisch onderzoek naast de onderzoekshypothese worden gelegd, en in de daaropvolgende paragraaf zullen de uitkomsten van het onderzoek worden vergeleken met eerder empirisch wetenschappelijk onderzoek naar gentrification. Het vergelijken van de uitkomsten van dit onderzoek met eerder onderzoek in andere steden zou de uitkomsten van dit onderzoek wetenschappelijk kunnen bevestigen of juist ontkrachten.

5.2. Essentiële variabelen gentrification

In deze paragraaf worden de essentiële factoren, die verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen verklaren, middels een regressie-analyse gedetermineerd. Na uitvoering van een regressie-analyse tussen alle onafhankelijke variabelen uit het conceptueel model uit hoofdstuk 3 en de afhankelijke variabelen gentrification *inkomen* en *waarde vastgoed*, kan worden bepaald welke variabelen, ofwel welke indicatoren, een significante correlatie hebben met gentrification.

5.2.1. Resultaten regressie-analyse

De cross-sectionele regressie-analyse is uitgevoerd tussen de twee afhankelijke variabelen gentrification *inkomen* en gentrification *waarde vastgoed*, gemeten als de stijging in de onderzoeksperiode, en de 17 onafhankelijke variabelen, op het laatst bekende meetmoment. In deze cross-sectionele regressie-analyse wordt gentrification gezien als de stijging op het laatste meetmoment ten opzichte van het eerste meetmoment in de onderzoeksperiode, ofwel gentrification wordt gezien als kenmerk van het laatste meetmoment. Hierdoor is het mogelijk om gentrification (als stijging) te correleren met de onafhankelijke variabelen (laatste meetmoment).

De regressie-analyse tussen de onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabelen op gentrification leert ons dat er vijf variabelen zijn die een sterke correlatie hebben met gentrification. Dit zijn de essentiële variabelen waar we naar op zoek zijn.

R^2 , de determinatiecoëfficiënt, varieert tussen 0 en 1. Wanneer in de regressie-analyse een hoge R^2 voorkomt, kunnen we er van uit gaan dat er een verband bestaat tussen gentrification en de gekozen onafhankelijke variabelen uit het conceptueel model, en dat het gekozen conceptueel

model goed overeenkomt met de populatie (hier de verschillende Nijmeegse wijken). Voor gentrification *waarde vastgoed* betekent de R^2 dat de onafhankelijke variabelen voor bijna 81% de variabiliteit van gentrification *waarde vastgoed* bepalen, voor gentrification *inkomen* betekent de gecorrigeerde R^2 dat de onafhankelijke variabelen voor 62% de variabiliteit van gentrification *inkomen* bepalen.

Gentrification waarde vastgoed

Model	R	R ²	Aangepaste R ²	Standaarddeviatie	R ² verandering	F verandering	df1	df2	Sig. F verandering
1	0,898	0,807	0,588	23,779	0,807	3,689	17	15	0,007

a Onafhankelijke variabele: VOOROORL, WERKG200, MONUMENT, WONINGTR, WERKL207, LEEFTIJD, STARTEND, WINKELS, STUDENT2, CREATIEV, INVESTER, BEWOO200, CULTUURV, BEDRIJFS, INKOMEN, EIGWON20, HORECA

b Afhankelijke variabele: VASTGOED

Gentrification inkomen

Model	R	R ²	Aangepaste R ²	Standaarddeviatie	R ² verandering	F verandering	df1	df2	Sig. F verandering
1	0,787	0,620	0,189	9,985	0,620	1,438	17	15	0,243

a Onafhankelijke variabele: VOOROORL, WERKG200, MONUMENT, WONINGTR, WERKL207, LEEFTIJD, STARTEND, WINKELS, STUDENT2, CREATIEV, INVESTER, BEWOO200, CULTUURV, BEDRIJFS, INKOMEN, EIGWON20, HORECA

b Afhankelijke variabele: INKOMEN

Gentrification waarde vastgoed

Onderstaande tabel laat zien welke variabelen een significant⁷ verband hebben met gentrification. Variabelen met een te verwaarlozen correlatie met gentrification zijn in onderstaande tabel weggelaten, maar zijn wel terug te vinden in bijlage B. Kijkend naar gentrification *waarde vastgoed* concluderen we dat er drie variabelen zijn die een significante relatie hebben met gentrification. Deze variabelen zijn *creatieve bedrijvigheid*, de *bouwperiode* en het *bewonersoordeel* over de eigen woonomgeving. Bovenstaande betekent dat de verschillen in de mate van gentrification *waarde vastgoed* in Nijmegen voor een groot gedeelte verklaard kunnen worden door deze significante variabelen. De drie significante variabelen verklaren zelfs de totale variantie in gentrification *waarde vastgoed* voor ongeveer 41%.

Tabel 5.1. Correlatie gentrification waarde vastgoed en variabelen

Afhankelijke variabele	Onafhankelijke variabele	Correlatie
Waarde vastgoed	Horeca	0,299
Waarde vastgoed	Creatieve bedrijvigheid	0,576**
Waarde vastgoed	Startende bedrijven	-0,249
Waarde vastgoed	Bedrijfsvestigingen	0,252
Waarde vastgoed	Winkels	0,226
Waarde vastgoed	Studenten	0,220
Waarde vastgoed	Bewonersoordeel	0,352*
Waarde vastgoed	Culturele voorzieningen	0,308
Waarde vastgoed	Bouwperiode	0,627**
Waarde vastgoed	Investerings	0,283

*. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.05.

**.. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.01.

Uit bovenstaande tabel kunnen we afleiden dat de variabelen op de sociale component, het productiemilieu en de fysieke component uit het conceptueel model (figuur 3.1) de sterkste

⁷ Significantie geeft de mate van nauwkeurigheid in de meting weer. Een significante uitkomst voor een variabele betekent hier dat de uitkomst van die variabele (waarschijnlijk) niet berust op toeval, wat betekent dat deze variabele een werkelijke associatie heeft met gentrification.

correlatie hebben met gentrification *waarde vastgoed*. De woningmarkt, economische component en culturele component hebben, volgens het onderzoek, een te verwaarlozen correlatie met gentrification *waarde vastgoed*. Hierbij moet wel gezegd worden dat ligging niet als variabele is meegenomen in het onderzoek, gemeten de statistische problemen met deze variabele, terwijl deze variabele in de wetenschappelijke literatuur als belangrijke indicator voor gentrification wordt gezien.

Gentrification inkomen

Uit onderstaande tabel 5.2 kunnen we aflezen welke variabelen het sterkste verband hebben met gentrification *inkomen*. Variabelen met een te verwaarlozen correlatie met gentrification zijn in onderstaande tabel weggelaten, maar zijn wel terug te vinden in bijlage B. We concluderen dat er vier variabelen zijn die een significante relatie hebben met gentrification *inkomen*. We zien dat er een flinke overlap is met de sterke correlaties van de onafhankelijke variabelen met gentrification *waarde vastgoed* en *vanuit inkomen*. Ten opzichte van gentrification *waarde vastgoed* zijn er wel beduidend minder variabelen die een correlatie hebben die groter is dan +/- 0,2. De variabelen met een significante correlatie zijn het aandeel *hoge inkomens* in een wijk, het *bewonersoordeel* over hun woonomgeving, de *werkloosheid* in de wijk en de *creatieve bedrijvigheid* in de wijk. Bovenstaande betekent dat de verschillen in de mate van gentrification *inkomen* tussen Nijmeegse wijken voor een groot gedeelte kunnen worden verklaard door deze 4 variabelen. Deze vier significante variabelen verklaren samen de totale variantie in gentrification *inkomen* voor ongeveer 29%.

Tabel 5.2. Correlatie gentrification inkomen en variabelen

Afhankelijke variabele	Onafhankelijke variabele	Correlatie
Inkomen	Creatieve bedrijvigheid	0,385*
Inkomen	Hoge inkomens	0,407*
Inkomen	Studenten	0,269
Inkomen	Bewonersoordeel	0,478**
Inkomen	Werkloosheid	-0,428**
Inkomen	Investerings	0,339
Inkomen	Bouwperiode	0,245

*. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.05.

***. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.01.

Uit bovenstaande tabel kunnen we afleiden dat de indicatoren op de sociale component uit het conceptueel model (figuur 3.1), net als op gentrification *waarde vastgoed*, op gentrification *inkomen* een belangrijke rol speelt. De economische component en de woningmarktcomponent spelen in mindere mate een belangrijke rol voor gentrification *inkomen*. De fysieke component, de culturele component en productiemilieu hebben een te verwaarlozen samenhang met gentrification.

Onderlinge samenhang variabelen met sterke correlatie met gentrification

Kijkend naar onderstaande tabel 5.3 kunnen we concluderen dat de vijf variabelen die een significante correlatie hebben met gentrification ook onderling een sterk verband met elkaar hebben. Tussen *werkloosheid* en *hoge inkomens*, tussen *werkloosheid* en *bewonersoordeel* en tussen *bouwperiode* en *creatieve bedrijven* liggen de sterkste onderlinge samenhangen. Een sterke positieve correlatie tussen twee variabelen, zoals tussen *bewonersoordeel* en *hoge inkomens*, betekent dat als het aandeel huishoudens met een hoog inkomen in een wijk

toeneemt, het bewonersoordeel over de eigen woonomgeving ook positiever wordt. Een negatieve correlatie tussen twee variabelen, zoals tussen *hoge inkomens* en *werkloosheid*, betekent dat als het werkloosheidspercentage in de wijk toeneemt, het aandeel huishoudens met een hoog inkomen afneemt.

Tabel 5.3. Onderlinge correlatie significante variabelen

	hoge inko.	bew.oor	crea.bedr.	werkloosh.	bouwperiode
hoge inko.	1	0,638**	0,162	-0,823**	0,048
bew.oor	0,638**	1	0,532**	-0,779**	0,460**
crea.bedr.	0,162	0,532**	1	-0,289	0,763**
werkloosh.	-0,823**	-0,779**	-0,289	1	-0,270
bouwperiode	0,048	0,460**	0,763**	-0,270	1

*. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.05.

**. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.01.

5.3. Resultaten factoranalyse

In de vorige paragraaf is met behulp van een cross-sectionele regressie-analyse onderzocht welke onafhankelijke variabelen een significante correlatie hebben met gentrification. De variabelen met een significante correlatie met gentrification worden in deze paragraaf verder onder de loep genomen, waardoor duidelijker naar voren komt hoe de variabelen gegroepeerd kunnen worden. Het uitvoeren van een factoranalyse heeft als voordeel dat het een grote dataset eenvoudig kan samenvatten, waardoor het mogelijk is een helderder beeld te krijgen van de samenhang tussen de variabelen, en waardoor verschillen tussen de onderlinge variabelen beter verklaard kunnen worden. De resultaten van de factoranalyse worden gebruikt om de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken te kunnen verklaren.

De volgende stappen zijn gezet bij het uitvoeren van de factoranalyse:

- Output correlatiematrix. Aan de hand van de resultaten uit de correlatiematrix (te vinden in bijlage B) kunnen de variabelen met een lage correlatie met alle andere variabelen, worden geëlimineerd bij het uitvoeren van de factoranalyse. Variabelen met een lage correlatie met alle andere variabelen worden niet meegenomen in de factoranalyse, als ook de factorlading en hun communality laag zijn;
- Schatting van de factorladingen (communalities). Met behulp van de principale componentenmethode (PCA⁸) kunnen de scores voor de meegenomen variabelen worden geschat;
- De factorladingen zijn geroteerd om de ladingen beter interpreteerbaar te maken. Deze methode gebruiken we om de factorladingen van de verschillende variabelen scherper in beeld te krijgen;
- Voor elke wijk zijn factorscores berekend voor elke factor. Deze scores zijn gebruikt om de outliers te identificeren, en een strategie te bedenken om met deze outliers om te gaan. Doordat de factorscores voor elke wijk berekend zijn, is het mogelijk om de differentiatie tussen de verschillende wijken te verklaren;
- Aan de hand van de resultaten van de factoranalyse kunnen verschillen in de mate van gentrification worden verklaard, en ontstaat een helderder beeld van de variabelen die bij elkaar passen.

⁸ PCA = analysemethode om een grote hoeveelheid gegevens te beschrijven met een kleiner aantal relevante grootheden, ofwel de principale componenten. De PCA is bruikbaar als eerste stap bij een factoranalyse om het maximale aantal en de aard van de factoren te bepalen.

5.3.1. Criteria bij uitvoeren factoranalyse

Er zijn twee belangrijke criterium waaraan de dataset moet voldoen om bruikbaar te zijn voor het uitvoeren van een factoranalyse, namelijk het aantal respondenten en de sterkte van de relaties tussen de variabelen. Zo is voorzichtigheid geboden als het aantal respondenten in de dataset kleiner is dan 150. Het eerste criterium waar de factoranalyse aan moet voldoen is het aantal respondenten, dat minstens vijf maal het aantal items moet zijn. Ten tweede dient er voldoende correlatie tussen de variabelen te bestaan. Dit kan gemeten worden aan de hand van twee technieken, namelijk de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO)⁹ en de Bartlett's Test of Sphericity¹⁰. Enige voorzichtigheid in het weergeven van de resultaten van deze analyse is gewenst, aangezien het aantal respondenten, hier het aantal Nijmeegse wijken, kleiner is dan 150. Desondanks kan deze factoranalyse een eerste blik geven op de gegentrificeerde Nijmeegse wijken en de verklaringen voor verschillen in de mate van gentrification tussen wijken. De factoranalyse geeft weer hoe de vijf variabelen, die een significante correlatie hebben met gentrification, het beste kunnen worden geordend. Het aantal wijken (n = 33) is meer dan acht maal zo groot als de drie meegenomen variabelen voor gentrification *waarde vastgoed* en meer dan acht maal zo groot als de vier meegenomen variabelen voor gentrification *inkomen*. De randvoorwaarde voor het uitvoeren van een factoranalyse is dat de respons minstens vijf maal zo groot is als het aantal meegenomen variabelen.

De twee technieken voor het meten van de factoranalyseerbaarheid zijn de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) en de Bartlett's Test of Sphericity. De KMO is een score die ligt tussen 0 en 1, waarbij de waarde boven 0,6 dient te liggen om 'analyseerbaar' te zijn. Voor zowel gentrification *waarde vastgoed* als gentrification *inkomen* is de waarde met respectievelijk 0,648 en 0,673 hoog genoeg. De Bartlett's Test of Sphericity dient significant te zijn, met een significantieniveau van 0,05. Het geobserveerde significantieniveau is 0,000, wat betekent dat de relatie tussen de variabelen sterk genoeg is om de factoranalyse uit te voeren.

Tabel 5.4. Betrouwbaarheid factoranalyse

Gentrification waarde vastgoed		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling		.648
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	36,651
	df	3
	Sig.	,000
Gentrification inkomen		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling		.673
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	73,952
	df	6
	Sig.	,000

5.3.2. Resultaat factoranalyse gentrification

Voor iedere variabele is de zogenoemde 'communality' het aandeel van de variantie van die variabele dat verklaard kan worden door de gemeenschappelijke factoren, ofwel de gekwadrateerde correlatie van die variabele met de factoren. Communalities variëren tussen 0 en 1, waarbij 0 aangeeft dat de factoren de variantie van die variabele helemaal niet verklaren, en de score 1 geeft aan dat de factoren de gehele variantie van die variabele verklaren. Hieronder staan de 'communalities' nadat het gewenste aantal factoren is geëxtraheerd.

⁹ KMO is een index die 'factoranalyseerbaarheid' weergeeft. Deze index geeft een vergelijking tussen de geobserveerde correlatiecoëfficiënten en de partiële correlatiecoëfficiënten tussen variabelen.

¹⁰ Bartlett's Test of Sphericity wordt gebruikt om de nulhypothese, dat de variabelen in de correlatiematrix ongecorrleerd zijn, te testen.

De meeste variabelen hebben een hoge ‘communality’, wat aangeeft dat ze een sterke relatie hebben met de factoren in deze factoranalyse. De variabele *creatieve bedrijvigheid* heeft de minst sterke relatie met de factoren, getuige de score van 0,528. De drie significante variabelen op *waarde vastgoed* hebben allen een sterke tot zeer sterke relatie met de factoren.

‘Communalities’ waarde vastgoed

	Extraction
CREATIEV	0,830
VOOROORL	0,780
BEWOO200	0,570

‘Communalities’ inkomen

	Extraction
CREATIEV	0,528
WERKL207	-0,925
INKOMEN	0,8
BEWOO200	0,914

Extractie Methode: Principal Component Analysis.

Keuze voor gewenst aantal factoren

Om een keuze te kunnen maken in het gewenste aantal factoren of componenten, waarin de variabelen kunnen worden samengevat, moet aan twee randvoorwaarden worden voldaan: allereerst moet de eigenwaarde (eigenvalue) van de factorgroep hoger dan 1,00 zijn en de totale verklaarde variantie moet hoger dan 50% zijn. Voor zowel gentrification *waarde vastgoed* als voor gentrification *inkomen* kan slechts één factor worden onderscheiden. Aangezien slechts één factor boven de eigenwaarde van 1 ligt, is het niet mogelijk om meerdere factoren te onderscheiden voor gentrification *inkomen* en *waarde vastgoed*. Tabellen C3 en C4 uit bijlage C, en de bijbehorende screeplots geven een overzicht van de uitkomsten van het gewenste aantal factoren op gentrification *waarde vastgoed* en gentrification *inkomen*.

De totale verklaarde variantie door de factor op gentrification *waarde vastgoed* is ruim 72%, en de factor zit met een eigenwaarde van respectievelijk 2,181 boven de 1,00. Dit betekent dat de drie significante variabelen op gentrification *waarde vastgoed* bijna driekwart van de totale variantie verklaren. Op gentrification *inkomen* verklaart de eerste factor ongeveer 67% van de totale variantie. Deze factor zit met een eigenwaarde van 2,688 boven de 1,00. De tweede factor op gentrification *inkomen* ligt met een eigenwaarde van 0,930 echter beneden de ondergrens van 1.

Weergave van de factorladingen op gentrification waarde vastgoed

Gentrification *waarde vastgoed* bestaat uit slechts één factor, waarin de drie variabelen kunnen worden samengevat. Het is zodoende niet mogelijk om een weergave te geven van de factoren in de geroteerde ruimte. De factor die kan worden onderscheiden onder gentrification *waarde vastgoed* hernoemen we tot de factor ‘aantrekkelijkheid wijk’. We zijn tot deze naam gekomen, gezien de variabelen die een significante relatie hebben met gentrification *waarde vastgoed*. Een wijk met een bovengemiddeld aantal creatieve bedrijven, een positief bewonersoordeel over de eigen woonomgeving en een woningvoorraad met een groot aandeel vooroorlogse woningen, betekent over het algemeen dat de wijk als een aantrekkelijke wijk wordt gezien. De twee variabelen *creatieve bedrijvigheid* en *bouwperiode* hebben de sterkste relatie met gentrification *waarde vastgoed*, en laden het hoogst op factor 1. *Bewonersoordeel* heeft de laagste factorlading van de drie variabelen.

Tabel 5.5. Factormatrix gentrification waarde vastgoed

	Factor
	1. Aantrekkelijkheid wijk
Creatieve bedrijvigheid	0,830
Bouwperiode	0,780
Bewonersoordeel	0,570

Identificeren van de outliers voor gentrification waarde vastgoed

Aangezien de factoranalyse voor gentrification *waarde vastgoed* uit slechts één factor bestaat is het niet mogelijk om factorscores voor gentrification *waarde vastgoed* voor de verschillende wijken te berekenen. Een andere methode is de scores van de Nijmeegse wijken op gentrification *waarde vastgoed* op de drie indicatoren *bouwperiode*, *creatieve bedrijvigheid* en *bewonersoordeel* onder de loep nemen. Zodoende kunnen we de verschillen in gentrification *waarde vastgoed* voor de gegentrificeerde Nijmeegse wijken verklaren.

Tabel 5.6. Score Nijmeegse wijken op gentrification waarde vastgoed

Wijken	Bewonersoordeel	Creatieve bedr.	Bouwperiode (aandeel vooroorlogs)	Totaal ¹¹
Bottendaal	7,8	20%	68%	+++
Galgenveld	7,8	14%	52%	+++
Altrade	7,8	14%	77%	+++
Hengstdal	7,8	15%	68%	+++
Nijeveld	7,0	12%	54%	+
Biezen	6,8	8%	42%	-
Wolfskuil	6,7	11%	54%	+
Heseveld	6,9	8%	13%	- - -
Hazenkamp	7,7	10%	46%	+++
St. Anna	7,7	12%	34%	+++
Hatertse Hei	7,3	8%	27%	0
Grootstal	7,3	8%	8%	- -
Brakkenstein	7,3	9%	27%	+
Nijm. gemiddelde	7,3	9%	23%	

Uit bovenstaande tabel kunnen we aflezen dat in het merendeel van de Nijmeegse wijken, waar een bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed heeft plaatsgevonden in de onderzoeksperiode (gentrification *waarde vastgoed*), ook de drie indicatoren die een significante correlatie hebben met gentrification *waarde vastgoed* goed scores. Opvallend is wel dat Biezen, waar een flinke stijging van de waarde van het vastgoed heeft plaatsgevonden, op twee van de drie variabelen benedengemiddeld scoort. Een benedengemiddelde score zien we tevens terug in de Nijmeegse wijken Grootstal en Heseveld. De wijk Hatertse Hei scoort volgens de drie variabelen die een significante correlatie hebben met gentrification *waarde vastgoed* gemiddeld.

Weergave van de factorladingen op gentrification inkomen

Gentrification *inkomen* heeft slechts één factor, waarin de vier variabelen kunnen worden samengevat. Het is zodoende niet mogelijk om een weergave te geven van de factoren in de geroteerde ruimte. De factor die kan worden onderscheiden onder gentrification *inkomen* hernoemen we tot de factor ‘wijkeconomie’. We zijn tot deze naam gekomen, gezien de sociaal-

¹¹ Totalscore = optelsom van de scores op de vier indicatoren. De wijken die bovengemiddeld scores, ten opzichte van het Nijmeegs gemiddelde, op een indicator zijn geel gemarkeerd. Een totalscore van ++ betekent zodoende dat de wijk op twee van de vier indicatoren bovengemiddeld scoort. De wijken met een positieve totalscore zijn geel gemarkeerd.

economische variabelen die een sterke relatie hebben met gentrification *inkomen*. De twee variabelen *bewonersoordeel* en *werkloosheid* hebben de sterkste relatie met gentrification *inkomen*, en laden het hoogst op factor 1. *Creatieve bedrijvigheid* heeft de laagste factorlading van de vier variabelen.

Tabel 5.7. Factormatrix gentrification inkomen

	Factor
	1. wijkeconomie
Bewonersoordeel	0,914
Creatieve bedrijvigheid	0,528
Werkloosheid	-0,925
Hoge inkomens	0,8

Identificeren van de outliers voor gentrification inkomen

Net zoals voor gentrification *waarde vastgoed*, is het ook voor gentrification *inkomen* niet mogelijk om factorscores voor de verschillende wijken te berekenen. Een andere methode is de scores van de Nijmeegse wijken op gentrification *inkomen* op de vier indicatoren *hoge inkomens*, *werkloosheid*, *creatieve bedrijvigheid* en *bewonersoordeel* onder de loep nemen. Zodoende kunnen we de verschillen in gentrification *inkomen* voor de gegentrificeerde Nijmeegse wijken verklaren.

Tabel 5.8. Score Nijmeegse wijken op gentrification inkomen

Wijken	Werkloosheid	Bewonersoordeel	Creatieve bedr.	Hoge inkomens	Totaal ¹²
Bottendaal	4%	7,8	20%	10%	+++
Galgenveld	1%	7,8	14%	25%	++++
Altrade	3%	7,8	14%	19%	++++
Hunnerberg	1%	7,8	13%	36%	++++
Hengstdal	6%	7,8	15%	12%	0
Neerbosch Oost	7%	7,0	7%	11%	----
Kwakkenberg	1%	7,8	14%	39%	++++
St. Anna	3%	7,7	12%	19%	++++
Hatertse Hei	5%	7,3	8%	16%	--
Lankforst	8%	7,3	4%	16%	---
De Kamp	5%	7,1	6%	19%	-
Nijm. gemiddelde	5%	7,3	9%	18%	

Uit bovenstaande tabel kunnen we aflezen dat het merendeel van de Nijmeegse wijken die een bovengemiddelde stijging van het besteedbaar huishoudinkomen (gentrification *inkomen*) laten zien in de onderzoeksperiode, ook op de vier indicatoren die een significante correlatie hebben met gentrification *inkomen* goed scoort. Opvallend is wel dat Neerbosch-Oost, waar een flinke inkomensstijging van de wijkbewoners heeft plaatsgevonden, op alle vier de indicatoren benedengemiddeld scoort. De wijken Hatertse Hei, Lankforst en De Kamp komen in bovenstaande tabel ook negatief naar voren.

5.3.3. Betrouwbaarheid factoranalyse

Voor het aantonen van de betrouwbaarheid van de statistische analyse wordt een betrouwbaarheidsanalyse uitgevoerd over een somscore, die verkregen wordt door de

¹² Totaalscore = optelsom van de scores op de vier indicatoren. De wijken die bovengemiddeld scores, ten opzichte van het Nijmeegs gemiddelde, op een indicator zijn geel gemarkeerd. Een totaalscore van ++ betekent zodoende dat de wijk op twee van de vier indicatoren bovengemiddeld scoort. De wijken met een positieve totaalscore zijn geel gemarkeerd.

verschillende items op te tellen. Voor het meten van de betrouwbaarheid van de somscore wordt gebruikgemaakt van de Cronbach's alpha die de interne consistentie van de schaal analyseert door het berekenen van de correlaties tussen de variabelen. De waarde van Cronbach's alpha is een indicatie van de mate waarin het aantal meegenomen variabelen hetzelfde concept meten. Voor Cronbach's alpha wordt meestal als vuistregel gebruikt dat een score boven 0,7 consistent is, en een score onder 0,7 voor de betrouwbaarheid van de factoranalyse problematisch is. De Cronbach's alpha als alle variabelen zouden worden meegenomen in de factoranalyse (n=17) is 0,031. De Cronbach's alpha, voor alleen de drie indicatoren die een significante correlatie met gentrification *waarde vastgoed* hebben, is 0,025. De gestandaardiseerde alpha is 0,809. De Cronbach's alpha voor alleen de vier indicatoren die een significante correlatie hebben voor gentrification *inkomen*, is -1,0638. De gestandaardiseerde alpha is nog steeds negatief met -0,5163. De lage Cronbach's alpha voor gentrification, waardoor de betrouwbaarheid van de factoranalyse in het geding komt, betekent dat er met enige voorzichtigheid naar de resultaten van de factoranalyse moet worden gekeken. De negatieve factorlading van werkloosheid, die zorgt voor een negatieve covariantie tussen de variabelen, is hier debet aan.

Een lage Cronbach's alpha kan betekenen dat de variabelen op een verkeerde wijze zijn gemeten. Echter, een positieve waarde op de Cronbach's alpha is altijd zinvol, wat betekent dat het uitgevoerde onderzoek zin heeft in het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification in Nijmeegse wijken. Omdat in dit onderzoek slechts een handvol variabelen in de factoranalyse zijn meegenomen, bij het weergeven van de verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen, geeft een verklaring voor de lage score van de Cronbach's alpha. Hoe meer variabelen meegenomen worden in de analyse, hoe groter de betrouwbaarheid van de statistische analyse zal zijn.

5.4. Vergelijking onderzoekshypothese en onderzoeksresultaten

In paragraaf 2.4.2 is de hypothese vastgesteld, en zijn de verwachtingen wat betreft de uitkomsten voor dit onderzoek uitgesproken. In grote mate komen de verwachtingen en de onderzoekshypothese, voor wat betreft de belangrijkste indicatoren die effect hebben op een proces van gentrification, uit.

Hypothese 1: essentiële indicatoren

De hypothese van de onderzoeker is ten dele bevestigd door de onderzoeksresultaten. Met de hypothese in paragraaf 2.4.2 geeft de onderzoeker aan dat verwacht mag worden dat de factoren architectonische waarde, creatieve bedrijvigheid, culturele voorzieningen en ligging een sterk verband zullen opleveren met gentrification in Nijmegen. Uit het onderzoek blijkt echter dat het aantal monumentale panden in de wijk (de architectonische meerwaarde van een gebied) en het aantal culturele voorzieningen een beperkte correlatie hebben met gentrification. Het aandeel vooroorlogse woningen in een wijk heeft daarentegen een significante correlatie met gentrification in Nijmegen, blijkt uit het onderzoek. Opvallend is de uitkomst dat de indicatoren werkloosheid en bewonersoordeel een sterk verband laten zien met gentrification. Met name de indicator *werkloosheid* komt in de literatuur niet opvallend naar voren als één van de belangrijkste indicatoren bij het verklaren van een proces van gentrification in een stedelijke wijk, met uitzondering van het onderzoek van Bailey en Robertson (1997).

Kijkend naar het conceptueel model dat opgesteld is in hoofdstuk 3, kunnen we concluderen dat de sociale component met twee variabelen, namelijk *hoge inkomens* en

bewonersoordeel, het belangrijkste is bij het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification in Nijmegen. Daarnaast spelen de economische component met de variabele *werkloosheid*, het productiemilieu met de variabele *creatieve bedrijvigheid* en de fysieke component met de variabele *vooroorlogse woningen* een belangrijke rol in het verklaren van de verschillen in gentrification tussen Nijmeegse wijken.

Hypothese 2: gentrification in Nijmeegse wijken

De hypothese van de onderzoeker, dat de wijken dicht bij het centrum van Nijmegen, te weten de wijken Bottendaal, Altrade, Hazenkamp, Hengstdal, Galgenveld, Wolfskuil, Biezen en Nijeveld in meer of mindere mate een proces van gentrification hebben doorlopen, wordt bevestigd door de onderzoeksresultaten. In hoofdstuk 4 zijn de gegentrificeerde Nijmeegse wijken geïdentificeerd, vanuit de onderzoeksdefinitie, en zijn een aantal potentiële gentrification-wijken in Nijmegen onderscheiden.

Bij het identificeren van de gegentrificeerde wijken moeten we rekening houden met het feit dat gentrification in Nijmegen ook in eerdere periodes heeft plaatsgevonden. Zo is het mogelijk dat er wijken zijn te onderscheiden die in de jaren '80 of begin jaren'90 reeds een proces van gentrification hebben ondergaan, en in dit onderzoek en in deze onderzoeksperiode niet als gegentrificeerde Nijmeegse wijken naar voren komen.

Kijken we naar gentrification als de bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk in de onderzoeksperiode 1997 – 2007 dan kunnen we 13 wijken identificeren die aan deze eis voldoen. Dit zijn de wijken Bottendaal, Biezen, Nijeveld, Hengstdal, Hatertse Hei, Grootstal, Heseveld, Wolfskuil, Altrade, Galgenveld, Hazenkamp, St. Anna en Brakkenstein. Wat betreft gentrification als de bovengemiddelde stijging van het besteedbare inkomen van huishoudens in de wijk in de onderzoeksperiode 1996-2003, kunnen we 11 wijken identificeren die aan deze eis voldoen. Dit zijn de wijken Hunnerberg, Kwakkenberg, Lankforst, Altrade, Hengstdal, Galgenveld, Bottendaal, Neerbosch-Oost, De Kamp, St. Anna en Hatertse Hei.

Echter, enkele Nijmeegse wijken die sterk bovengemiddeld scoren op gentrification inkomen, zijn reeds gevestigde rijke wijken in Nijmegen, en zijn voor dit onderzoek naar gentrification wellicht minder interessant. Het gaat hierbij om de wijken Kwakkenberg en Hunnerberg. Van oudsher zijn dit immers de twee rijkste wijken in Nijmegen, en het is dan ook niet verbazingwekkend dat deze twee wijken ook de afgelopen periode een sterke inkomensgroei hebben doorgemaakt.

In totaal zijn er zes Nijmeegse wijken te identificeren waar volgens de onderzoeksdefinitie zowel een bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk is waar te nemen als een bovengemiddelde stijging van het besteedbaar huishoudinkomen in de onderzoeksperiode. Deze gegentrificeerde wijken zijn: Bottendaal, Altrade, Galgenveld, St. Anna, Hatertse Hei en Hengstdal. Kansrijke wijken, waarvan we verwachten dat ze op korte tot middellange termijn kunnen gentrificeren, zijn de oude stadswijken Biezen, Wolfskuil en Nijeveld.

In deze paragraaf worden de resultaten uit de statistische analyse, dat wil zeggen de belangrijkste factoren die verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken verklaren, vergeleken met de belangrijkste factoren die in eerder empirisch onderzoek naar voren kwamen. In paragraaf 5.2 zijn vijf variabelen onderscheiden, die een significante correlatie hebben met gentrification.

Wat zijn kansrijke Nijmeegse wijken voor een proces van gentrification?

De Nijmeegse wijken waar we op korte (0 tot 5 jaar) tot middellange termijn (5 tot 10 jaar) verwachten dat ze in meer of mindere mate een proces van gentrification zullen doorlopen, zijn de wijken Biezen, Nijeveld en Wolfskuil. Deze drie wijken hebben in de onderzoeksperiode reeds een bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk laten zien (zie figuur 4.1). Deze drie wijken zijn de ‘oude’ arbeiderswijken in Nijmegen, waar een deel van de woningvoorraad uit vooroorlogse woningen bestaat en waar, zoals in Biezen, een gedeelte van de wijk een monumentale status heeft. In de wijk Biezen worden de komende 10 jaar zo’n 2.500 (koop)nieuwbouwoningen gebouwd in het voormalige havengebied van Nijmegen, in het plan Waalfront. Samen met de bouw van de nieuwbouwoningen wordt er ook aandacht besteed aan de realisatie van horeca, winkels en andere voorzieningen.

De wijken Nijeveld en Wolfskuil hebben een bovengemiddeld aandeel creatieve bedrijvigheid in de wijk, met respectievelijk 12% en 11%, ten opzichte van het Nijmeegse gemiddelde van 9%. De wijk Biezen kenmerkt zich door een bovengemiddeld aantal culturele voorzieningen in de wijk.

Al met al verwachten we dat deze drie wijken een goede uitgangspositie hebben om op termijn een proces van gentrification door te maken. Deze verwachting spreken we uit aan de hand van de ligging van de wijken, de culturele en creatieve meerwaarde in deze wijken, de vooroorlogse woningvoorraad en de plannen voor flinke renovatie, herstructurering en nieuwbouw in de wijk.

5.5. Relatie essentiële factoren uit onderzoek en wetenschap

Uit het statistisch onderzoek komen vijf variabelen naar voren die een significante relatie hebben met gentrification in Nijmegen. Die vijf variabelen, die verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken verklaren, worden in deze paragraaf naast de wetenschappelijke literatuur geplaatst. Op deze wijze is het mogelijk om te achterhalen of deze vijf variabelen ook in eerder onderzoek sterk naar voren kwamen als katalysator voor een proces van gentrification.

Belangrijkste indicatoren eigen onderzoek:

- Creatieve bedrijvigheid in de wijk;
- Aandeel hoge inkomens in de wijk;
- Positief bewonersoordeel over eigen woonomgeving;
- Lage werkloosheid in de wijk;
- Bouwperiode (aandeel vooroorlogse woningen in de wijk).

Vergelijking met belangrijkste indicatoren gentrification in drie eerdere empirische onderzoeken

De onderzoeksresultaten van dit onderzoek worden naast drie eerdere empirische onderzoeken gezet, te weten de onderzoeken van Bailey en Robertson (1997), Freeman en Braconi (2004) en Ley (1986).

Bailey en Robertson (1997) stellen dat er zes indicatoren kunnen worden gehanteerd voor een succesvol stadsbeleid, na een evaluatie van een Brits onderzoek, waarin gentrification zich kan ontplooiën, namelijk:

- Afname van de werkloosheidspercentages en een afname van de lange termijn werkloosheid in een wijk;
- Een absolute toename van het aantal banen in een wijk;
- Een toename van het aantal kleine bedrijven;
- Stijging van de huizenprijzen;
- Toename van het aantal 25 tot 34-jarigen in de wijk.

Er is een overlap van de indicatoren die Bailey en Robertson aangeven als indicatoren waarin gentrification zich kan ontplooiën met de variabelen, die uit het eigen onderzoek naar voren komen als de belangrijkste variabelen voor het verklaren van verschillen in de mate van gentrification. De variabele *werkloosheid* uit het eigen onderzoek komt ook in het onderzoek van Bailey en Robertson naar voren. Naast beide variabelen komt de afhankelijke variabele uit het eigen onderzoek, *waarde vastgoed*, ook in dit onderzoek naar voren als een belangrijke indicator die een proces van gentrification aangeeft in een stadswijk. De variabele ‘toename van het aantal kleine bedrijven’ uit het onderzoek van Bailey en Robertson heeft sterke overeenkomsten met de eigen variabele *creatieve bedrijvigheid*. De meeste creatieve bedrijven zijn kleine bedrijven met niet meer dan 9 werknemers, blijkt uit een onderzoek van het MKB naar de creatieve bedrijvigheid in Nederland in 2005.

Freeman en Braconi (2004) onderzochten gentrification vanuit de visie van verhuizingsprocessen van wijkbewoners. Zij zochten naar verklaringen voor het verhuizen van wijkbewoners in gegentrificeerde wijken en ongegentrificeerde wijken.

Freeman en Braconi gebruiken de volgende vier indicatoren voor het aangeven van een proces van gentrification in een wijk:

- Een toename van het aandeel autochtonen in de wijk;
- Stijging van de huurprijzen;
- Een hoger gemiddeld opleidingsniveau;
- Een hoger gemiddeld inkomen.

Er is enige overlap in de vier indicatoren van Freeman en Braconi en de onderzoeksresultaten uit dit onderzoek. De twee afhankelijke variabelen die zorgen voor een proces van gentrification, namelijk *waarde vastgoed* en *inkomen*, komen ook in het onderzoek van Freeman en Braconi naar voren.

Uit onderzoek van David Ley in Canadese steden naar gentrification uit 1986 blijkt dat de volgende indicatoren de sterkste correlatie hebben met binnenstedelijke gentrification in Canada:

- Kantoorruimte per hoofd van de bevolking (0,65);
- Tevredenheid bewoners (0,54);
- Kwaliteit woonomgeving (0,54);
- Percentage 20 – 35 jarigen in de wijkbevolking (0,47);
- Toename van het aantal banen (0,46);
- Gemiddelde huizenprijs (0,46);
- Aantal kunstgaleries per 10.000 inwoners (0,46).

In vergelijking met de eigen onderzoeksresultaten blijkt dat twee variabelen uit het onderzoek van Ley ook terugkomen in het eigen onderzoek, namelijk de variabelen kwaliteit woonomgeving (in eigen onderzoek *bewonersoordeel*) en gemiddelde huizenprijs (in eigen

onderzoek de afhankelijke variabele *waarde vastgoed*). De variabele aantal kunstgaleries per 10.000 inwoners uit het onderzoek van Ley heeft een sterke link met de variabele *creatieve bedrijvigheid* in dit onderzoek. Veel creatieve bedrijven in Nederland zijn te vinden in de kunstensector (podiumkunst en beeldende kunst). Volgens cijfers van het MKB (2005) waren er in de kunstensector in 2004 ruim 18.000 bedrijven. Het is ons echter onbekend in hoeverre het aantal kunstgaleries in Nijmeegse wijken een sterk verband zou hebben met gentrification. We hebben wel gekeken naar het aantal culturele voorzieningen in een Nijmeegse wijk, maar uit dit onderzoek blijkt dat deze voorzieningen weinig samenhang hebben met een eventueel proces van gentrification.

5.6. Conclusie

Gezien de resultaten uit de regressie-analyse kan worden geconcludeerd dat creatieve bedrijvigheid, een lage werkloosheid in de wijk, aandeel huishoudens met een hoger inkomensniveau, een hoog aandeel vooroorlogse woningen in de wijk en een positief bewonersoordeel over de eigen wijk, de indicatoren zijn die de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken weergeven en verklaren. De uitgevoerde factoranalyse geeft voor het nader verklaren van de samenhang tussen de significante variabelen voor gentrification in Nijmegen een onbevredigend resultaat. De significante variabelen zijn namelijk niet in meerdere factoren te onderscheiden, waardoor een nadere verklaring van de samenhang tussen de essentiële variabelen op dit moment niet valt geven.

Aan de hand van het cijfermateriaal betreffende de verschillende Nijmeegse wijken op de twee afhankelijke variabelen voor gentrification, *waarde vastgoed* en *inkomen*, zijn uiteindelijk zes wijken naar voren gekomen die, volgens de onderzoeksdefinitie, in de onderzoeksperiode zijn gegentrificeerd. Voor de wijk Bottendaal is dit echter geen verrassing, gezien het feit dat deze wijk, volgens de Integratiemonitor 2006 van de gemeente Nijmegen, wordt gezien als een wijk waar zich al een proces van gentrification heeft voltrokken. Volgens onderzoek van het ABF uit 2007 heeft Altrade een bovengemiddelde waardeontwikkeling doorgemaakt in de periode 1994-2004, en is het dus ook geen verrassing dat deze wijk in dit onderzoek naar voren komt als gegentrificeerde wijk.

HOOFDSTUK 6.

ROL OVERHEID EN CORPORATIE

6.1. Inleiding

Een gemeente kan gentrification stimuleren door randvoorwaarden op te stellen, zodat gentrification beter kan worden meegenomen in het gemeentelijk beleid, en door instrumenten in te zetten om gentrification direct te stimuleren. Naast de gemeentelijke overheid kunnen ook de Rijksoverheid, woningbouwcorporaties en hypotheekverstrekkers een rol spelen in het stimuleren van een proces van gentrification. De rol van hypotheekverstrekkers zal in dit onderzoek achterwege blijven, aangezien de onderzoeker te weinig kennis heeft van de fiscale aspecten van de hypotheekverstrekking en de rol van deze partij voor dit onderzoek niet voldoende relevant is.

In paragraaf 6.2 bespreken we kort de geschiedenis van het ruimtelijke ordeningsbeleid in Nederland. Het veranderende overheidsbeleid heeft immers invloed op de gemeentelijke politiek, en daarmee ook invloed op het stedelijk beleid dat Nijmegen voert. De randvoorwaarden die Nijmegen heeft opgesteld om gentrification te verweven met het gemeentelijke beleid, bespreken we kort in paragraaf 6.3. In deze paragraaf gaan we in op het woonbeleid en het grotestedenbeleid van de gemeente Nijmegen.

De sturingsinstrumenten die de gemeente en corporaties kunnen inzetten om gentrification te stimuleren bespreken we in paragraaf 6.4. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk maken we een koppeling tussen dit onderzoek en de sturingsinstrumenten van de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse corporaties. In deze paragraaf vergelijken we de essentiële indicatoren uit dit onderzoek, die verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken verklaren, met de sturingsinstrumenten die kunnen worden ingezet. We analyseren hoe de gemeente en de corporaties deze sturingsinstrumenten inzetten in Nijmegen en in hoeverre gentrification hiermee een extra stimulans kan krijgen.

6.2. Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de geschiedenis en de veranderingen in het ruimtelijke ordeningsbeleid in Nederland.

Periode tot Tweede Wereldoorlog

In 1901 werd de Woningwet in gebruik genomen, omdat er een tekort was aan betaalbare woningen en particuliere initiatieven dit tekort niet voldoende konden oplossen. De geschiedenis van de stadsvernieuwing zoals we die nog steeds kennen, begon met de invoering van deze Woningwet. In deze wet werd voor het eerst vastgelegd dat gemeenten moesten toezien op de kwaliteit van de woningen, en dat ze ervoor moesten zorgen dat de kwaliteit van de woningvoorraad gewaarborgd bleef. Begin jaren '20 was er een piek in de woningproductie, die in de jaren '30 tot stilstand kwam door bezuinigingen van de overheid. De overheid concentreerde zich in de jaren '30 met name op het opruimen van de krotten in de grote steden, maar van grootschalige vernieuwing was voor de oorlog nauwelijks sprake.

Naoorlogse bouwperiode (jaren '50 – jaren '70)

Net na de oorlog kampten veel steden met een slechte bouwtechnische staat van de woningvoorraad, doordat al aan het begin van de Tweede Wereldoorlog naast ruim 400.000 verwoeste en beschadigde woningen ook nog circa 70.000 woningen als rijp voor de sloop werden beschouwd volgens de Woningwet. De slechte bouwtechnische staat van de woningvoorraad zorgde ervoor, dat de rijksoverheid een belangrijkere rol ging spelen bij woningbouwbeleid en ruimtelijke ordening dan voor de Tweede Wereldoorlog.

Klassieke stadsvernieuwingsperiode (jaren '70 – begin jaren '90)

Begin jaren '70 ontstaat een omslagpunt in het ruimtelijk beleid. Met het concept van stadsvernieuwing staan de bewoners weer centraal in deze stadsvernieuwingsperiode. De wijkbevolking werd bij plannen betrokken, en er werd niet meer op grote schaal gesloopt, maar gekeken naar mogelijkheden om woningen te verbeteren of vervangende nieuwbouw te plegen. In deze periode werden veel subsidies verstrekt door de overheid om de grote stadsvernieuwingsoperatie te kunnen financieren. De wens van het rijksbeleid hierin was om de binnensteden toegankelijk te houden en/of te maken voor de zittende bewoners: wonen in de stad moest immers betaalbaar zijn.

Eind jaren '80 ontstaat er kritiek op het stadsvernieuwingsbeleid in Nederland. Het belangrijkste punt van kritiek was dat de kwaliteit van de buurt niet verbeterde, ondanks de forse investeringen en de betere woningen in de stedelijke wijken (KEI Centrum, 2007). De klassieke stadsvernieuwing in de jaren '70 en '80 zou te sterk zijn gericht op de aanwezige lage inkomensgroepen. In deze tijd ontstaat ook het besef dat er meer gedifferentieerd moet worden gebouwd, om de stroom van hoge inkomensgroepen de stad uit tegen te gaan. Naast de vraag om meer gedifferentieerd wonen, ontstaat de vraag naar meer stedenbouwkundige kwaliteit in de oude wijken met onder andere meer aandacht voor de woonomgeving en architectuur. Een derde reden voor de kritiek op het stadsvernieuwingsbeleid is het feit dat sociale problemen in de wijken bleven bestaan, en zelfs toenamen, ondanks de fysieke investeringen in de wijk. Het besef ontstond zodoende dat er meer aandacht moest komen voor het mengen van sociale en fysieke ingrepen in de wijk, om deze problematiek tegen te gaan. Er dreigde een tweedeling te ontstaan in de samenleving en binnen de stad. Het tweesporenbeleid werd geïntroduceerd om te breken met het stadsvernieuwingsbeleid. Er werd enerzijds ingezet op het versterken van de concurrentiepositie van de stad en het bevorderen van haar uitstraling, anderzijds werd getracht sociale achterstanden in delen van de stad te verminderen of op te heffen.

In 1992 werd de Nota 'Beleid voor de stadsvernieuwing in de toekomst' (BELSTATO) van het VROM gepubliceerd. In deze nota werd aangegeven dat lokale partijen (gemeenten en corporaties) in de naoorlogse wijken zelf de noodzakelijke uitgaven voor de vernieuwing moesten bekostigen. Na overleg met deskundigen en gemeenten is gezamenlijk vastgesteld dat bijdragen van het Rijk nodig waren om de resterende investeringsopgave in de stadsvernieuwingswijken op gang te brengen.

Beleid sinds halverwege jaren '90

In 1995 werd de basis gelegd voor het Grotestedenbeleid (GSB), dat als doelstelling heeft om de positie van de steden te versterken en de maatschappelijke, sociaal-economische en etnische tweedeling binnen steden te voorkomen (VROM-raad, 2001). Deze opgave vergt volgens het kabinet de gezamenlijke inspanning van zowel publieke en private partijen, als tevens de inzet

van het Rijk. De Nota Stedelijke vernieuwing uit 1997 gaat in op de invulling van de fysieke pijler van het Grotestedenbeleid (Ministerie van VROM, 1997). In deze nota werd de nadruk gelegd op differentiatie van de woningvoorraad en de bevolking.

In het Grotestedenbeleid lag het accent in de periode 2000-2004 op een integrale aanpak van de naoorlogse wijken, met de inzet van de fysieke pijler, de economische pijler en de sociale pijler. De grote steden stelden hun visie en strategie voor het realiseren van de 'gewenste stad' op in meerjarenontwikkelingsprogramma's (MOP's). Het Rijk toetst de doelstellingen van de gemeenten met een monitor, maar legt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de meerjarenprogramma's bij de gemeente en de Provincie. Met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) verstrekt het Rijk een budget aan de gemeenten om de stedelijke vernieuwing te ondersteunen voor de periodes 2000-2004 en 2005-2009.

De Nota Wonen uit eind 2000 geeft de visie voor het 'nieuwe' wonen, de kernthema's hierin zijn meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving, kansen scheppen voor kwetsbare groepen, meer aandacht voor wonen en zorg, verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit en meer ruimte voor groene woonwensen. In deze nota is aandacht besteed aan de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij het volkshuisvestingsbeleid. Tevens komt in deze nota naar voren dat nieuwbouw en herstructureringsprojecten in de stad aan de veranderende wensen en eisen van bewoners moeten voldoen: ruimere woningen in de koopsector in een stedelijk milieu.

In 2003 kondigde minister Kamp van VROM aan dat er maatregelen moesten worden genomen om de aanpak van de stedelijke vernieuwing te versnellen, want er ontstond vertraging in de uitvoer van de gemeentelijke programma's, door het complexe beleidsproces en door problemen in het doorstromingsproces op de woningmarkt. Het 'Actieprogramma Herstructurering' dat werd opgesteld stelde voor om de focus in de stedelijke vernieuwing te leggen op 56 'achterstandswijken', om zo tot een versnelling te komen in de aanpak en om zichtbare resultaten op korte termijn te kunnen zien. Eén van deze wijken was Willemskwartier (Nijevelde) in Nijmegen. Op wijkniveau werden prestatiecontracten door het Rijk gestimuleerd (samenwerkingscontracten tussen de gemeente en andere lokale partijen) en werden vanuit het Rijk impulsteams aangestuurd om de voortgang van het proces in de gaten te houden. In 2007 werd door minister Vogelaar een nieuwe lijst met 40 Nederlandse probleemwijken bekendgemaakt, de zogenaamde 'Vogelaarwijken', waarvan Hatert in Nijmegen er één is.

6.3. Beleid gemeente Nijmegen

In deze paragraaf komt het beleid van de gemeente Nijmegen aan bod, waarin een tweetal voor gentrification interessante beleidsnota's worden besproken, te weten de Woonvisie (en de actualisering van de Woonvisie) en het Grotestedenbeleid van de gemeente voor de periode tot 2009.

Woonvisie Nijmegen

In de Woonvisie 2005 uit 2001 van de gemeente Nijmegen staat een drietal opgaven voor de periode tot 2005: ongedeelde stad, bewoners binden en bouwen voor de buurt van morgen. Deze kernthema's leiden tot drie centrale opgaven. Allereerst is van belang dat er voldoende, gevarieerde woonmilieus van goede kwaliteit in Nijmegen bestaan. Ten tweede moet er meer aandacht worden besteed aan wonen en zorg op maat, in verband met de vergrijzende bevolking en de extramuralisering van de zorg. Ten derde ligt er de taak om een afstemming te vinden in

de investeringen in de wijk. Dit betekent dat er bij wijkgerichte aanpak niet alleen gekeken moet worden naar maatregelen in de fysieke sfeer, maar ook naar maatregelen in de sociale sfeer, zoals de inzet van welzijnswerk en huismeesters.

Specifieke aandacht binnen Nijmegen gaat uit naar de wijken in Oud-West (Wolfskuil, Biezen en Nijeveld), Hatert en delen van Dukenburg (onder andere Malvert en Meijhorst). Intussen zijn er voor de wijken Nijeveld, Wolfskuil en Hatert wijkperspectiefplannen ontwikkeld, waarin de strategie voor de toekomst van deze wijken wordt bepaald. Zo is het van belang dat er met behulp van sloop en vervangende nieuwbouw een kwaliteitsimpuls in deze wijken wordt gerealiseerd.

Eind vorig jaar is een begin gemaakt met de startnotitie 'Actualisering van de Woonvisie'. In vergelijking met 2001 staan de onderwerpen betaalbaarheid, tempo in de woningproductie en het tegengaan van segregatie centraler op de agenda. In het regeerakkoord staan de wijkaanpak en de woningproductie centraal, waarin bij de wijkaanpak niet alleen gefocust wordt op de fysieke kant, maar ook op de sociale kant. Specifieke aandacht voor de periode 2006-2010 gaat, naast het continueren van de wijkaanpak in Oud-West en Hatert, uit naar de wijken Neerbosch-Oost, Hatert, Zwanenveld, Meijhorst, Aldenhof en de Kampwijken in Lindenholt, waar de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving moet worden aangepakt en verbeterd.

De doelstelling van het woonbeleid van de gemeente Nijmegen voor de komende jaren is samen met de woningcorporaties in Nijmegen afspraken maken over een aantal punten, zoals het woningbouwprogramma, investeringen in de wijkaanpak, het bevorderen van mengvormen tussen huur en koop, energiebesparende maatregelen, wonen en zorg, de woonruimteverdeling en de aanpak van segregatie. Door nadrukkelijker de samenwerking met de woningcorporaties te kiezen, kan er meer daadkracht worden gegeven aan het uitwerken van wijkgerichte projecten; de corporaties hebben immers een groot gedeelte van de woningvoorraad in de aandachtsgebieden van Nijmegen in handen.

GSB-beleid gemeente Nijmegen

In het Meerjarenprogramma Grotestedenbeleid van de gemeente Nijmegen voor de periode 2005-2009 komt de integratie van het sociale domein, het fysieke domein en het economische domein naar voren. Het sociale domein van het GSB-beleid is voor dit onderzoek minder relevant, omdat hierin opvang en verslavingszorg, onderwijs, jeugd, en veiligheidsissues naar voren komen. De kernpunten van het fysieke domein en het economische domein worden hieronder kort toegelicht, omdat deze domeinen voor gentrification interessant kunnen zijn. De kerndoelstellingen op het fysieke domein zijn:

- Opstellen van integrale wijkvisies;
- Balans vinden tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, door het verhogen van de woningproductie en het doorzetten van de herstructureringsopgave;
- Zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik, omdat er meer vraag is naar compacte stedelijke woonmilieus met veel voorzieningen dichtbij, en meer variatie aanbrengen in de woonmilieus;
- Verbetering van de openbare ruimte, met name door het verbeteren van de woonomgeving, meer groen in de stad en meer zorg en aandacht voor het cultureel erfgoed in de stad;
- Fysieke ruimte bieden voor sociale voorzieningen.

De kerndoelstellingen op het economische domein:

- Verminderen van het aantal verouderde bedrijventerreinen;
- Verbeteren van het innovatief vermogen van bedrijven, door het beschikbaar stellen van kennis en het ontwikkelen van nieuwe kennis;
- Verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven;
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de economische bedrijvigheid in de stad.

6.4. Rol overheid en corporaties bij stimuleren gentrification

De invloed van de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties bepaalde doelgroepen naar stadswijken rondom het centrum te trekken, om zo gentrification wellicht te stimuleren, is beperkt. Gentrification is immers een autonoom proces, waar de overheid weinig vat op heeft. Ten tweede heeft een wijk bepaalde autonome kenmerken, zoals ligging en woningen, die in de loop der jaren nauwelijks veranderen, tenzij er grootschalige herstructureringsplannen plaatsvinden in de wijk. Er zijn echter wel mogelijkheden om te sturen op gentrification die door de inzet van een aantal sturingsinstrumenten. De mogelijkheden die gemeente en corporaties hebben om gentrification te sturen, worden in de volgende paragraaf besproken.

6.4.1. Sturingsinstrumenten gemeente en corporaties in Nijmegen

Gentrification is in principe een autonoom proces, maar kan door overheidsingrijpen of door ingrepen van corporaties wel gestimuleerd of gestuurd worden in meer of mindere mate. Gentrification is als thema de laatste jaren steeds vaker ingebed in publiek beleid. Wyly en Hammel (2005) geven aan dat gentrification steeds meer wordt gebruikt als thema om tegemoet te komen aan de veranderende marktwerking en om investeringen van de private sector uit te lokken in de hoop zo de stadswijken een positieve ‘upgrading’ te geven. Er zijn vijf sturingsinstrumenten te onderscheiden die kunnen worden gehanteerd om een proces van gentrification in Nijmeegse stadswijken wellicht te stimuleren. Deze sturingsinstrumenten zijn in Rotterdam inmiddels succesvol toegepast (Bosscher, 2007):

- Verkoop woningen door corporaties;
- Stimuleren particuliere woningverbetering (onder meer door subsidies te verlenen en bouwaanvragen te vereenvoudigen);
- Toevoegen voorzieningen in de creatieve sector;
- Opknappen openbare ruimte;
- Woonruimteverdeling corporaties.

6.5. Koppeling sturingsinstrumenten en variabelen gentrification

Uit het statistisch onderzoek in hoofdstuk 5 blijkt dat een aantal variabelen een significante correlatie heeft met gentrification. Deze variabelen of factoren kunnen door corporaties en gemeente worden meegenomen in hun toekomstig wijkenbeleid voor Nijmegen, om zo gentrification wellicht te kunnen sturen of stimuleren in specifieke Nijmeegse wijken. De sturingsinstrumenten die de overheid en de woningbouwcorporaties kunnen inzetten om gentrification te stimuleren, worden in deze paragraaf gekoppeld aan de variabelen die de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken weergeven in hoofdstuk 5.

Welke variabelen uit het statistisch onderzoek zijn door de overheid en de woningcorporaties te sturen?

- Creatieve bedrijvigheid / toevoegen voorzieningen in de creatieve sector;
- Aandeel hoge inkomens in de wijk;
- Lage werkloosheid in de wijk;
- Positief bewonersoordeel over eigen woonomgeving.

Welke variabele uit het statistisch onderzoek is niet door de overheid en de woningcorporaties te sturen?

- Bouwperiode (aandeel vooroorlogse woningen in de wijk).

Deze variabele is niet te sturen, omdat het aandeel vooroorlogse woningen niet kan worden gestuurd of gestimuleerd. Een optie om het aandeel vooroorlogse woningen in een wijk te beïnvloeden is grootschalige herstructurering. Echter, grootschalige herstructurering van oude stadswijken is negatief voor het aandeel vooroorlogse woningen, en kan zodoende een negatieve impact hebben op de potentie van gentrification in een oude stadswijk.

Tabel 6.1. Koppeling tussen variabelen en sturingsinstrumenten

Variabelen	In te zetten sturingsinstrumenten
Creatieve bedrijvigheid	Toevoegen voorzieningen in de creatieve sector
Aandeel hoge inkomens in de wijk	Woonruimteverdeling corporaties
Lage werkloosheid in de wijk	Woonruimteverdeling corporaties
Positief bewonersoordeel over de eigen woonomgeving	Opknappen openbare ruimte

6.5.1. Inzet sturingsinstrumenten in Nijmeegse wijken

De focus van de gemeente Nijmegen lag de afgelopen jaren op de buurt Willemskwartier (onderdeel van de wijk Nijeveld) en de wijken Wolfskuil, Biezen en Hatert (zie de figuren 4.1 en 4.2 in hoofdstuk 4 voor de ligging van deze wijken). De komende jaren wordt deze aandacht verlegd naar wijken in Dukenburg (o.a. Meijhorst, Malvert, Tolhuis en Zwanenveld) en Lindenholt (o.a. De Kamp en 't Acker) en naar de wijk Neerbosch-Oost. We bespreken hieronder uitsluitend de overheidsstimulering in de wijken waar in meer of mindere mate een proces van gentrification gaande is, of waar gentrification op korte termijn de vermoedelijk meeste potentie heeft. De wijken Altrade en Hengstdal, alsmede de wijken St. Anna en Bottendaal hebben de laatste jaren weinig gemeentelijke aandacht gekregen inzake de aanpak van de leefbaarheid en sociaal-economische stimulering van de wijk, en laten we in deze paragraaf buiten beschouwing. De vijf sturingsinstrumenten die kunnen worden ingezet om gentrification te stimuleren in bepaalde Nijmeegse wijken, worden in de praktijk, zo zal blijken in onderstaande subparagrafen, in Nijmegen al min of meer toegepast.

Verkoop huurwoningen

De verkoop van huurwoningen door corporaties heeft invloed op de kapitaalkracht van huishoudens in de wijk. Een stijging van het aandeel koopwoningen in een wijk betekent een stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk, en maakt de locatie gewilder bij potentiële huizenkopers. Clarke komt halverwege de jaren '80 met de theorie van de 'value gap', verder ontwikkeld door Hamnett en Randolph (1986; 1988), waarin beschreven staat dat gentrification

kan ontstaan door de hogere opbrengst die de eigenaar ontvangt, als hij een woning in een wijk leeg oplevert en verkoopt, dan wanneer hij deze woning verhuurt aan de zittende huurder.

De verkoop van huurwoningen kan een optie zijn om de doorstromingsproblemen op stadsniveau in Nijmegen tegen te gaan. Ten tweede kan het sturingsinstrument van de verkoop van huurwoningen door corporaties worden ingezet om de diversiteit in bevolkingssamenstelling en inkomensniveau in de wijk te verhogen. Een nadeel van de verkoop van huurwoningen is het feit dat een deel van de sociale woningvoorraad 'verdwijnt'. De overheid en corporaties hebben namelijk de plicht om voldoende goede woningen te kunnen aanbieden aan de minima (KEI Centrum, 2007).

De gemeente Nijmegen heeft geen bezwaren tegen de verkoop van huurwoningen door de Nijmeegse woningcorporaties, omdat zo de voorraad goedkope koopwoningen wordt uitgebreid. Wel geeft de gemeente aan dat er in bepaalde wijken is afgezien van de verkoop van huurwoningen, zoals in Hatert. In Hatert is afgezien van de verkoop van huurwoningen, omdat hiermee het aanbod aan sociale huurwoningen zou verdwijnen, en de goedkope huurwoningen in deze wijk geen goedkope koopwoningen zouden zijn, door de hoge marktwaarde van deze woningen. Een corporatie is namelijk wel verplicht om de marktprijs voor een huurwoning te vragen, ook al ligt deze marktprijs onder of boven de werkelijke waarde van de woning.

De verkoop van huurwoningen kan gentrification in een wijk stimuleren, omdat wijkbewoners de mogelijkheid krijgen om hun eigen huurwoning te kopen, waardoor hun kapitaalkracht toeneemt. De verkoop van huurwoningen kan de leefbaarheid in 'zwakkere' wijken verbeteren, doordat er meer aandacht komt voor de eigen woonomgeving en het verantwoordelijkheidsgevoel van de huizenkopers voor de eigen buurt toeneemt. De mogelijkheden van jonge huishoudens met een hoger opleidingsniveau om een goedkope koopwoning te kunnen aanschaffen, nemen door de verkoop van huurwoningen toe. In de tweede plaats zorgt de verkoop van huurwoningen voor een stijging van particuliere investeringen in het vastgoed. Kopers willen hun eigen woning naar hun wensen aanpassen en verbouwen, wat uiteindelijk tot gevolg kan hebben dat de waarde van de woning toeneemt, en wellicht ook de waarde van omliggende woningen.

Portaal heeft in Nijmegen al veel huurwoningen in de verkoop gedaan, en zal hier ook mee verder gaan. De afgelopen jaren heeft Portaal, onder andere in de wijken Wolfskuil en Nijveld, woningen verkocht om de aantrekkelijkheid van deze wijken te verbeteren. Standvast Wonen wil de komende jaren ongeveer 800 woningen in Nijmegen verkopen, waaronder in Neerbosch-Oost en in Hengstdal. Talis Wonen verkoopt op dit moment verschillende woningen in de wijk Heseveld, waar in de onderzoeksperiode een bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed heeft plaatsgevonden.

Stimuleren van particuliere woningverbetering

Het stimuleren van particuliere woningverbetering is een nieuw middel om de kwaliteit van het particuliere woningbezit in de grote steden te verbeteren. In november 2007 presenteerde minister Vogelaar een pakket aan maatregelen om de verbetering van de particuliere woningen en Verenigingen van Eigenaren (VvE's) te stimuleren.

Het stimuleren en ondersteunen van particulieren door gemeenten en corporaties om hun woning te verbeteren, vergroten of aanpassen aan hun eisen en wensen, kan voorkomen dat mensen de wijk of de stad verlaten en elders een woning kopen of huren die wel past bij hun wensen en eisen. Het stimuleren van particuliere woningverbetering zorgt voor een stijging van

de waarde van het vastgoed in een wijk, en kan vermoedelijk een proces van gentrification stimuleren. Tevens zorgen een betere kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en een goede structuur van de VvE's voor een betere leefbaarheid in de stadswijken (Vogelaar, 2007). Instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om particuliere woningverbetering te stimuleren zijn onder andere:

- VvE's versterken en ondersteunen;
- Gemakkelijker toestemming geven voor uitbreiding of verandering van de bestemming van een woning of voor het samenvoegen of splitsen van een woning;
- Projectorganisaties creëren die eigenaren moeten ondersteunen bij de uitvoering van een verbeterproject;
- Stimuleringsleningen beschikbaar stellen. Eigenaren kunnen een lening krijgen uit dit fonds, waar de gemeente geld in stort, om zo de woning te verbeteren.

De gemeente Nijmegen heeft onlangs een nieuwe aanpak geïntroduceerd om particuliere woningverbetering te stimuleren. Het nieuwe beleid is gericht op het behoud van bereikte resultaten en het voorkomen van nieuwe achterstanden. De gemeente heeft in de afgelopen 20 jaar veel geïnvesteerd in het opknappen van bijna 4.000 vooroorlogse woningen, in Altrade, Bottendaal, Wolfskuil en Biezen, en het opknappen van bijna 1.000 naoorlogse appartementen (gemeente Nijmegen, 2004). De renovatie van veel particuliere woningen in deze wijken heeft volgens de gemeente geleid tot een verhoging van de aantrekkelijkheid van deze wijken en tot meer interesse van potentiële huizenkopers in deze wijken.

Toevoegen voorzieningen in de creatieve sector

Uit het collegeakkoord van de gemeente Nijmegen 2006-2010 komt naar voren dat de gemeente de samenhang in culturele activiteiten in de stad wil versterken. Dit betekent dat de gemeente Nijmegen wil sturen op de samenwerking tussen culturele instellingen op drie punten:

- Nijmegen filmstad, muziekstad en stad met een rijk verleden;
- Positioneren cultuur en cultuureducatie in de buurt;
- Eigenzinnige en kleinschalige vernieuwing.

Uitgangspunt van het cultureel beleid van Nijmegen blijft het bieden van voldoende ruimte aan culturele broedplaatsen en het instellen van een flexibel cultuurbudget voor kleinschalige en culturele activiteiten door particulieren en vrijwilligersorganisaties. Uit de resultaten in hoofdstuk 5 bleek dat creatieve bedrijvigheid een belangrijke bijdrage levert in het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een bovengemiddeld aandeel creatieve bedrijven in een wijk een significante relatie heeft met gentrification in de wijk. Creatieve bedrijvigheid heeft sterke overeenkomsten met culturele initiatieven en culturele broedplaatsen. Een deel van de sector creatieve bedrijvigheid is immers gericht op kunst en cultuur. Voorbeelden in Nijmegen van culturele broedplaatsen zijn onder meer De Vasim in de wijk Biezen en de voormalige Dobbelmanfabriek in Bottendaal.

In combinatie met culturele voorzieningen zoals een museum of de herontwikkeling van een oud fabrieksterrein, kan het stimuleren van de creatieve sector leiden tot een levendigere wijk. Voorbeelden van een geslaagde transformatie zijn het Westergas-terrein in Amsterdam tot een cultuurcentrum, en de bouw van het Guggenheim-museum in een voormalige achterstandswijk in Bilbao.

Opknappen buitenruimte

Uit de statistische analyse in hoofdstuk 5 van dit onderzoek kwam naar voren, dat het bewonersoordeel over de eigen woonomgeving een belangrijke factor is die verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse stadswijken aangeeft. Het opknappen van de openbare ruimte in wijken kan het bewonersoordeel positief beïnvloeden. In de integrale wijkvisies van de gemeente Nijmegen staat het opknappen van de buitenruimte op de agenda in onder andere de wijken Wolfskuil, Biezen en Willemskwartier. Een positief bewonersoordeel over de eigen woonomgeving is een indicatie voor de aantrekkelijkheid van de wijk. Een aantrekkelijke wijk is interessant voor toekomstige huizenkopers en daarmee gunstig voor gentrification.

Het opknappen van pleinen bleek in Rotterdam in de wijk het Oude Noorden een positief effect te hebben op de waarde van de panden rondom de pleinen: deze woningen hebben in de periode na het opknappen van het plein een waarde stijging van 176% ondergaan, terwijl het Rotterdams gemiddelde in deze periode 56% was (Bosscher, 2007). Het is onbekend in hoeverre de verbetering van de buitenruimte in Nijmeegse wijken heeft bijgedragen aan de flinke waarde stijging van de woningen in de directe omgeving, maar vermoedelijk zal dit proces van waarde stijging ook in Nijmegen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden.

Woonruimteverdeling corporaties

Met behulp van het woningtoedelingsysteem kunnen corporaties met veel bezit in bepaalde wijken invloed uitoefenen op de bevolkingssamenstelling in die wijken. In Nijmegen hebben de twee grootste woningcorporaties, Portaal en Talis, veel huurwoningen in de potentiële gentrificationwijken Nijveld, Biezen en Wolfskuil (zoals aangegeven in paragraaf 4.3). De gemeente Nijmegen heeft, samen met de woningcorporaties, eind vorig jaar een verdrag gesloten, waarin overeenstemming is bereikt om jaarlijks maximaal 500 woningen toe te wijzen, onafhankelijk van de meettijd. Met het woonruimteverdelingssysteem kunnen sociaal-economisch 'zwakkere' wijken, met een hoog aandeel werklozen en een hoog aandeel huishoudens met een laag inkomen, door de toestroom van hogere inkomensgroepen sociaal-economisch sterker worden. Uit de resultaten in hoofdstuk 5 kwam naar voren dat hoge inkomens en werkloosheid bepalende factoren zijn, die verschillen in de mate van gentrification verklaren tussen Nijmeegse wijken. Aan de andere kant worden in de 'duurdere' wijken Hazenkamp en Hunnerberg vrijkomende huurwoningen uitsluitend toegewezen aan minima, met de doelstelling om deze wijken gemêleerder te maken, en de tegenstelling tussen arme en rijke wijken tegen te gaan. In het toewijzingsbeleid in de wijken Weezenhof, Goffert, Hatertse Hei en Altrade is afgesproken om 1 op de 3 vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een minimuminkomen. In totaal zullen niet meer dan 130 woningen per jaar in Nijmegen toegewezen worden aan deze doelgroep. Voor een proces van gentrification kan dit nieuwe toewijzingsbeleid van woningcorporaties uiteraard gevolgen hebben in sommige Nijmeegse wijken. Hatertse Hei en Altrade, wijken die in dit onderzoek als gegentrificeerde wijken worden gezien, zullen wellicht op langere termijn geblokkeerd worden voor verdere gentrification, omdat de economische kansen van gentrification niet optimaal kunnen worden benut. Midden- en hogere inkomensgroepen kunnen geen huurwoning vinden in deze wijken en er stromen minder hogere inkomensgroepen de wijk in, waardoor een proces van gentrification waarschijnlijk tegengegaan wordt.

HOOFDSTUK 7.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1. Conclusies

In dit onderzoek is getracht om, aan de hand van literatuuronderzoek, eerder empirisch onderzoek en een statistische analyse een antwoord te vinden op de volgende hoofdvraag:

“Wat zijn de essentiële indicatoren voor een proces van gentrification waarop kan worden gestuurd door de overheid, en hoe kunnen deze indicatoren verschillen in de mate van gentrification tussen wijken verklaren?”

Om deze hoofdvraag op een gedegen manier te kunnen beantwoorden zijn er zeven deelvragen opgesteld. Allereerst is het van belang om te achterhalen wat gentrification betekent, en hoe gentrification in dit onderzoek is gedefinieerd. In hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 heeft u kunnen lezen wat gentrification is, en wat de onderzoeker onder gentrification verstaat. Gentrification is een begrip dat vele betekenissen en definities kent. In dit onderzoek is uitgegaan van een integrale visie op gentrification, wat betekent dat gentrification gezien kan worden als een proces dat zowel een sociale, culturele, fysieke als economische kant heeft. Gentrification is in dit onderzoek omschreven als een proces dat ‘een (sterk) bovengemiddelde stijging van het huishoudinkomen in de wijk en een (sterk) bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed in de wijk’ weergeeft. Gentrification *inkomen* en gentrification *waarde vastgoed* zijn in de statistische analyse van dit onderzoek de twee afhankelijke variabelen.

Gentrification is een proces dat integraal moet worden onderzocht, wat betekent dat er uitgegaan is van een zestal componenten die een invloed uitoefenen op gentrification. Deze componenten zijn de fysieke component, de economische component, de sociale component, het productiemilieu, de woningmarktcomponent en de culturele component. De zes componenten zijn in een conceptueel model gezet dat het raamwerk voorstelt van dit onderzoek (zie hiervoor figuur 3.1).

Deze componenten bestaan in dit onderzoek naar gentrification uit meerdere indicatoren of variabelen. De variabelen die zijn onderscheiden, alsmede de componenten voor gentrification, zijn in hoofdstuk 3 behandeld. De variabelen onder deze zes componenten zijn in de statistische analyse de onafhankelijke variabelen.

In hoofdstuk 4 is de indeling van de Nijmeegse wijken aan de hand van twee kaarten, op zowel gentrification *waarde vastgoed* als gentrification *inkomen* te zien. Daarnaast is een kaart gemaakt waarop de Nijmeegse wijken staan die een proces van gentrification hebben ondergaan (zowel bovengemiddelde waardeestijging als bovengemiddelde inkomensontwikkeling in de onderzoeksperiode).

De Nijmeegse wijken waar in meer of mindere mate een proces van gentrification is te zien, zijn de wijken waar twee uitgangspunten gelden: in de onderzoeksperiode is de waarde van het vastgoed in de wijk bovengemiddeld gestegen, en is ook het besteedbaar huishoudinkomen in de wijk in de onderzoeksperiode bovengemiddeld gestegen. De wijken die op zowel gentrification

waarde vastgoed als op gentrification *inkomen* bovengemiddeld zijn gestegen, zijn de wijken waar reeds een proces van gentrification gaande is. Deze wijken zijn:

- Bottendaal;
- Altrade;
- Hengstdal;
- Galgenveld;
- Hatertse Hei;
- St. Anna.

Nijmeegse wijken die een (sterk) bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed hebben doorgemaakt in de onderzoeksperiode, maar niet bovengemiddeld zijn gestegen in besteedbaar huishoudinkomen zijn: Biezen, Nijeveld, Wolfskuil, Grootstal, Heseveld en Brakkenstein. Nijmeegse wijken die een (sterk) bovengemiddelde stijging van het besteedbaar huishoudinkomen hebben doorgemaakt in de onderzoeksperiode, maar niet bovengemiddeld zijn gestegen wat betreft de waarde van het vastgoed zijn: Hunnerberg, Lankforst, Neerbosch-Oost en De Kamp.

In hoofdstuk 5 is de statistische analyse uitgevoerd, aan de hand van een regressie-analyse en een factoranalyse, waarin de essentiële indicatoren voor het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken naar voren kwamen.

De onafhankelijke variabelen, die geïdentificeerd zijn aan de hand van empirisch onderzoek en de wetenschappelijke literatuur, zijn aan de hand van een regressie-analyse gecorreleerd met de afhankelijke variabelen gentrification *inkomen* en *waarde vastgoed*. Hieruit kwamen vijf variabelen naar voren die een significante relatie hebben met gentrification; dit zijn de essentiële indicatoren waarnaar in de hoofdvraag gezocht werd. Er blijken drie variabelen te kunnen worden onderscheiden die een significant verband hebben met gentrification *waarde vastgoed* in Nijmegen, en vier variabelen die een significant verband met gentrification *inkomen* in Nijmegen vertonen. Deze essentiële variabelen zijn in onderstaande tabel 7.1 te vinden.

Tabel 7.1. Essentiële variabelen voor gentrification

Afhankelijke variabele	Onafhankelijke variabele
Waarde vastgoed en inkomen	Creatieve bedrijvigheid
Waarde vastgoed en inkomen	Bewonersoordeel
Waarde vastgoed	Bouwperiode
Inkomen	Hoge Inkomens
Inkomen	Werkloosheid

Kijkend naar het conceptueel model dat in hoofdstuk 3 is opgesteld, kunnen we concluderen dat er twee variabelen onder de ‘sociale component’ zijn te identificeren, die van invloed zijn op gentrification in Nijmegen, namelijk de variabelen *hoge inkomens* en *bewonersoordeel*. Voor een proces van gentrification in Nijmegen, zo blijkt uit dit onderzoek, spelen sociale factoren een doorslaggevende rol. In mindere mate spelen drie andere componenten een rol bij gentrification in Nijmegen. Onder de fysieke component speelt de variabele *bouwperiode* (vooroorlogse woningen) een rol in gentrification, onder de kop ‘productiemilieu’ de *creatieve bedrijvigheid*, en onder de ‘economische component’ speelt *werkloosheid* een belangrijke rol bij het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen wijken. Opmerkelijk is het feit dat de culturele component, alsmede de woningmarktcomponent, voor een proces van

gentrification in Nijmegen niet van essentieel belang blijken te zijn. De fysieke variabele *ligging* (afstand tot het centrum van Nijmegen) is in dit onderzoek niet meegenomen, gezien de moeilijke operationalisatie van deze variabele. Uit de literatuur, maar ook uit het identificeren van de verschillen in de mate van gentrification in de Nijmeegse wijken in dit onderzoek (zie de figuren 4.1 en 4.2), komt nadrukkelijk naar voren dat afstand een cruciale rol speelt voor een wijk om ook daadwerkelijk te kunnen gentrificeren.

De factoranalyse geeft voor Nijmegen een enigszins onbevredigend resultaat in het verklaren van de onderlinge samenhang tussen de verschillende essentiële variabelen. Op zowel gentrification *waarde vastgoed* als op gentrification *inkomen* is slechts één factor te onderscheiden waarin de significante variabelen kunnen worden samengevat. De factor op gentrification *waarde vastgoed* hernoemen we tot ‘aantrekkelijkheid van de wijk’, omdat de variabelen bouwperiode, creatieve bedrijvigheid en bewonersoordeel een belangrijk aandeel vormen in de aantrekkelijkheid van de wijk, voor zowel huidige als potentiële bewoners van de wijk. De factor op gentrification *inkomen* hernoemen we tot ‘wijkeconomie’, omdat de variabelen creatieve bedrijvigheid, werkloosheid en hoge inkomens een belangrijke bijdrage leveren aan de economische situatie van de wijkbewoners.

De niet meegenomen variabele *ligging* (afstand tot het centrum van Nijmegen) speelt, gezien de uitkomsten van dit onderzoek en de uitkomsten van eerder wetenschappelijk onderzoek, ook een belangrijke rol in het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen wijken. De gegentriceerde Nijmeegse wijken, zo blijkt uit dit onderzoek, zijn voornamelijk de wijken die dicht bij het centrum van de stad liggen. Uit de wetenschappelijke literatuur blijkt dat gegentriceerde wijken de wijken zijn die dicht bij het centrum liggen, bepaalde architectonische kwaliteiten hebben, veel creatieve bedrijven herbergen en snelle toegang tot culturele voorzieningen hebben. Dit onderzoek bevestigt in grote lijnen wat de wetenschappelijke literatuur ons op dit gebied reeds heeft geleerd. Desalniettemin schijnt dit onderzoek een nieuw licht op gentrification. Kijken vanuit een conceptueel model naar de variabelen, die een sterk verband hebben met gentrification en verschillen in de mate van gentrification verklaren tussen Nijmeegse wijken, geeft een statistisch onderlegd beeld van de invloed van verschillende factoren op gentrification. In de wetenschappelijke wereld is er, voor zover dat ons bekend is, nog niet eerder op deze wijze gekeken naar gentrification in een middelgrote Nederlandse stad. We mogen, met enige voorzichtigheid, concluderen dat het toetsen van een conceptueel model voor gentrification, aan de hand van de statistische analyse zoals in hoofdstuk 5 besproken, in Nederland nieuw is.

De gemeente Nijmegen en de Nijmeegse corporaties kunnen een aantal sturingsinstrumenten inzetten om gentrification in bepaalde wijken te stimuleren. In hoofdstuk 6 hebben we voor u op een rij gezet welke sturingsinstrumenten voorhanden zijn, en in hoeverre deze instrumenten ook daadwerkelijk in Nijmegen worden ingezet. Gentrification blijft een autonoom proces, waar de overheid in principe geen vat op heeft, maar de laatste jaren wordt gentrification steeds vaker gezien als belangrijk onderdeel in beleidsthema’s, als herstructurering van stadswijken, het stimuleren van marktprocessen in de stad en de samenwerking met private actoren bij grootschalige binnenstedelijke projecten.

De sturingsinstrumenten die gemeente en corporaties kunnen inzetten, kunnen zodoende wel in meer of mindere mate een proces van gentrification in gang zetten, of een extra stimulans zijn voor een proces van gentrification. De sturingsinstrumenten die kunnen worden ingezet,

hebben een sterk verband met de meeste variabelen die de verschillen in de mate van gentrification verklaren tussen Nijmeegse wijken. Zo blijkt dat vier van de vijf variabelen die de verschillen in gentrification in Nijmegen verklaren, actief kunnen worden gestuurd met behulp van de sturingsinstrumenten die kunnen worden ingezet. De variabelen hoge inkomens in de wijk, werkloosheid in de wijk, creatieve bedrijvigheid in de wijk en het bewonersoordeel over de eigen woonomgeving kunnen door de overheid en de woningcorporaties actief worden gestuurd door de sturingsinstrumenten die voorhanden zijn. Zo kan gentrification in bepaalde Nijmeegse wijken extra worden gestimuleerd, of kunnen kansrijke wijken door de inzet van deze sturingsinstrumenten voor een proces van gentrification aantrekkelijker worden.

7.2. Aanbevelingen

Hieronder geven we allereerst aanbevelingen voor nader empirisch onderzoek naar gentrification vanuit het opgestelde conceptueel model. Tevens komen enkele adviezen aan bod die vanuit de onderzoeksresultaten en vanuit de literatuur kunnen worden gegeven aan de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties.

7.2.1. Aanbevelingen empirisch onderzoek

Het onderzoek naar het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken heeft, gezien de beperkingen bij het verzamelen van de benodigde data en de beperkingen die dit geeft voor de statistische uitvoering, verdere verdieping nodig. Zo is er in dit onderzoek voor de verschillende variabelen gebruikgemaakt van cijfermateriaal uit meerdere jaren, waardoor een minder betrouwbare vergelijking tussen de variabelen in de statistische uitvoer van dit onderzoek is ontstaan.

Het is aan te bevelen om in verder onderzoek de verschillende onderzochte variabelen andermaal onder de loep te nemen, en na te gaan op welke wijze deze variabelen het beste kunnen worden geoperationaliseerd. Zo is er in dit onderzoek voor enkele variabelen gebruik gemaakt van percentages en bij andere variabelen van numerieke cijfers. Daarnaast kunnen andere operationalisaties van enkele variabelen wellicht leiden tot andere resultaten. In eerder onderzoek, van bijvoorbeeld Ley (1986), zijn ook andere variabelen geïdentificeerd die van belang zijn voor het meten van gentrification in stadswijken. Het toevoegen van andere variabelen kan wellicht leiden tot nieuwe of aanvullende informatie in gentrification-onderzoek.

Het is nu nog onduidelijk of er variabelen zijn te onderscheiden die aan de basis liggen van gentrification in de Nijmeegse wijken. De beperkingen van het cijfermateriaal in dit onderzoek hebben ertoe geleid, dat dit onderzoek naar het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken met name gefocust is op de gevolgen, en niet direct op de oorzaken ervan. De statistische analyse geeft een goed beeld van de Nijmeegse gegentrificeerde wijken op dit moment, of op het laatst gemeten tijdstip, maar geeft weinig informatie over een langere periode. De statistische analyse in een breder tijdsbestek, met twee tijdstippen (beginperiode en eindperiode), zou de verschillen in de mate van gentrification wellicht vanuit een meer oorzakelijk perspectief kunnen verklaren. Een verdere verkenning van de oorzaken van gentrification in Nijmegen kan ons daarnaast meer kennis verschaffen over de potentie van gentrification in verschillende wijken. Welke variabelen liggen aan de basis van een stijging van de waarde van het vastgoed in een wijk? Welke variabelen liggen ten grondslag aan een inkomensstijging van de huishoudens in een wijk? Wellicht lagen enkele variabelen, die voor een proces van gentrification van belang zijn, al op een hoog niveau aan het begin van de

onderzoekperiode of zelfs daarvoor al, en zijn deze variabelen de ‘trigger’ geweest om een proces van gentrification op gang te brengen. Deze variabelen kunnen een proces van gentrification op gang hebben gebracht in bepaalde wijken, ondanks dat ze geen significante relatie hebben met gentrification in de onderzoeksperiode. Aan de hand van nader onderzoek is het wellicht mogelijk om de bovenstaande vragen te kunnen beantwoorden.

Het is interessant om het onderzoek uit te bouwen en te herhalen voor andere Nederlandse steden. Op deze manier kan het gentrification-onderzoek statistisch waardevol en betrouwbaar worden gemaakt. Voor het uitvoeren van een betrouwbaar empirisch onderzoek en het gebruik van een regressie-analyse is het noodzakelijk om 150 cases te onderzoeken, terwijl dit onderzoek slechts uitgaat van 33 wijken of cases. Hoewel gentrification een dynamisch proces is op de lokale woningmarkt en zodoende in elke stad tot andere resultaten kan leiden, en wellicht door andere variabelen kan worden beïnvloed, lijkt het ons mogelijk om een model op te stellen dat ook in andere steden toepasbaar is. Bij het verklaren van de verschillen in de mate van gentrification tussen stadswijken komen, in dit onderzoek en in eerder onderzoek in andere steden, vaak dezelfde indicatoren naar voren. Deze conclusie kan worden bevestigd door het naast elkaar leggen van drie eerdere onderzoeken naar gentrification en dit onderzoek (zie hiervoor paragraaf 5.5).

Het is aan te bevelen om dit conceptueel model in de toekomst opnieuw te toetsen. Hierdoor is het mogelijk om na te gaan of de essentiële variabelen voor gentrification in Nijmegen nog steeds van kracht zijn, of juist door andere variabelen moeten worden vergezeld. Het opnieuw uitvoeren van dit statistisch onderzoek over bijvoorbeeld 10 jaar kan, onder invloed van transformaties in het overheidsbeleid en veranderingen op de lokale woningmarkt, leiden tot het identificeren van nieuwe kansrijke wijken voor gentrification. Gemeenten en corporaties kunnen zodoende hun wijkenaanpak of hun woonbeleid afstemmen op de nieuwe resultaten, die het opnieuw uitvoeren van dit onderzoek met zich meebrengt.

De laatste aanbeveling die kan worden gemaakt om het onderzoek naar gentrification in Nijmegen te optimaliseren, is gericht op de negatieve effecten die gentrification met zich mee kan brengen. Door de jaren heen is veel onderzoek verricht naar de negatieve bijmaak van gentrification in stadswijken. Al dan niet gedwongen verhuizingen van oorspronkelijke wijkbewoners, een accumulatie van problemen in andere wijken door deze verhuisbewegingen van sociaal-economisch zwakkere huishoudens en een verslechtering van de sociale cohesie, zijn veel genoemde negatieve effecten van gentrification (o.a. van Kempen & Van Weezep, 1994; London & Palen, 1984). In dit onderzoek is geen aandacht besteed aan deze negatieve effecten, maar het is wel aan te bevelen om ook te kijken naar wat gentrification in negatief opzicht betekent voor de wijk en de stad.

7.2.2. Aanbevelingen aan gemeente en corporaties

Aanbevelingen die kunnen worden gegeven, aan zowel de gemeente Nijmegen als aan de woningcorporaties die actief zijn in Nijmegen hebben met name betrekking op de investeringen die de komende jaren in de wijkenaanpak worden gestopt en op de beleidsplannen voor de Nijmeegse wijken. Het is gezien de resultaten uit dit onderzoek, alsmede gezien resultaten uit eerder empirisch onderzoek naar gentrification aan te bevelen, om sterker in te zetten op sociaal-economische speerpunten die een wijk nodig heeft om een positieve impuls te krijgen. Uit dit onderzoek blijkt namelijk, dat bepaalde ‘achterstandswijken’ een flinke positieve groeispurt kunnen doormaken door een proces van gentrificeren, als met name wordt gefocust

op factoren als inkomen, het tegengaan van de werkloosheid in de wijk en het verbeteren van het bewonersoordeel over de eigen woonomgeving. Deze sociaal-economische factoren zijn van essentieel belang voor het verklaren van verschillen in de mate van gentrification tussen Nijmeegse wijken. De resultaten uit dit onderzoek bieden de gemeente en de Nijmeegse corporaties handvatten om specifiekere beleidsdoelstellingen op te stellen voor gentrification. Het combineren van kwalitatieve informatie, zoals de wens van bewoners om dicht bij het centrum van de stad te wonen in een groene en architectonisch interessante wijk, met kwantitatieve informatie (bijvoorbeeld cijfers over de creatieve bedrijvigheid in de wijk) en sociaal-economische aspecten, zoals inkomen, werkloosheid en bewonersoordeel, zouden wellicht kunnen leiden tot een beter inzicht in wat nodig is om een positieve impuls van gentrification te realiseren.

LITERATUURLIJST

- ABF Research, *Themabijeenkomst Duurzame Gebiedsexploitatie. Top 10 wijken*, presentatie Sabine Verkroost, SEV en Kopgroep, 18 januari 2008.
- AGORA, Tijdschrift voor sociaal-ruimtelijke vraagstukken (2005). *Revanchisme*, Jaargang 21, nummer 4, 2005, Utrecht.
- Agricola, E. & Helleman, G. (2006). *Tien Jaar Stedelijke Vernieuwing. In vijftig teksten en projecten*, KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing, NAI Uitgevers, Rotterdam, 2006.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*, Routledge Taylor & Francis Group, London and New York, 2005.
- Bailey, N., & Robertson, D. (1996). *Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification*, In: Urban Studies, vol.34, no.4, pp. 561-578.
- Beckhoven, van, E., Kempen, van, R. (2002). *Het Belang van de Buurt. De invloed van herstructurering op activiteiten van blijvers en nieuwkomers in een Amsterdamse en Utrechtse Buurt*, DGW/Nethur Partnership, Den Haag/ Utrecht, 2002.
- Bosscher, C. (2007). *Stimuleren van Gentrification. Een onderzoek naar de mogelijkheden van de gemeentelijke overheid om gentrification in oude stadswijken te stimuleren*, Amsterdam Real Estate, Rotterdam, februari 2007.
- Braakman, R.M, Jong, de, & J.P.J., Stam, E. (2005). *Creatieve Bedrijvigheid in Nederland. Structuur, ontwikkeling en innovatie*, EIM Onderzoek voor bedrijf en beleid in opdracht van MKB en Ondernemerschap, Ministerie van Economische Zaken, Zoetermeer, september 2005.
- Clarke, E. (1991). *Rent Gaps and Value Gaps: Complimentary or contradictory?* In: van Weesep, J. en Musterd, S. "Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe", Stedelijke Netwerken, pp.17-30, Utrecht, 1991.
- Clay, P.L. (1979). *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*, Lexington books, Lanham MD, 1979.
- Ebels, H.J., Ostendorf, W.J.M. (1991). *Achter de Schermen van de Gentrification. De bewoners van dure woningen in de centra van Amsterdam en Den Haag*, Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam, december 1991.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class. And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, The Perseus Books Group, USA Edition, 2004.
- Freeman, L., Braconi, F. (2004). *Gentrification and displacement: New York City in the 1990s*, In: Journal of the American planning association, vol.70, no.1, pp 39-52.
- Gemeente Nijmegen (2008). *Actualisatie kansenboek 2007. Ruimtelijke kansen voor een ongedeeld Nijmegen*, Directie Grondgebied en directie Inwoners, Nijmegen, december 2007.
- Gemeente Nijmegen (2006). *Samen sterk. Bruggen bouwen aan de Waal. Raadinitiatiefvoorstel Coalitieakkoord 2006-2010*, PvdA-SP-GroenLinks, Nijmegen, 14 april 2006.
- Gemeente Nijmegen (2006). *Integratiemonitor 2006. Ontwikkelingen en analyses op integratiegebied*. Afdeling Onderzoek en Statistiek, Nijmegen, februari 2007.
- Gemeente Nijmegen (2002). *Kansen voor de keizerstad. Ruimtelijke verkenningen 2030*, directie Grondgebied, Nijmegen, januari 2002.
- Gemeente Nijmegen (2004). *Meerjaren ontwikkelingsprogramma Grotestedenbeleid en Gelders Stedelijk Ontwikkelingsbeleid 2005-2009 MOP III. Sterke wijken, sociale stad*, Directie Wijk en Stad, Nijmegen, november 2004.
- Gemeente Nijmegen (2004). *Nieuwe Aanpak Particuliere Woningverbetering*, Persbericht 23 november 2004 op website gemeente Nijmegen.
- Gemeente Nijmegen (1999). *Sociale Atlas 1998*, Afdeling Onderzoek en Statistiek, Nijmegen, mei 1999.

- Gemeente Nijmegen (2008). *Stads- en wijkenmonitor 2007*, Afdeling Onderzoek en Statistiek, Nijmegen, februari 2008.
- Gemeente Nijmegen (2008). *Startnotitie Actualisering Woonvisie (2)*, Directie Grondgebied
- Gemeente Nijmegen (2007). *Wonen leeft! Startnotitie Actualisering Woonvisie (1)*, Directie Grondgebied, Nijmegen, februari 2008.
- Gemeente Nijmegen (2001). *Woonvisie Nijmegen 2005*, afdeling Bouwen en Wonen, Nijmegen, 2001.
- Geurtz, C. (2006). *Gentrification: wijken en beleid*, Erasmus Universiteit Rotterdam, masterthesis Bestuurskunde, Rotterdam, november 2006.
- Glass, R. (1964). *Introduction: aspects of change*, In: Centre for Urban Studies (ed.) *London: Aspects of Change*, London: Macgibbon & Kee, London, 1964.
- 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*, pp. 282-319, Wiley and Sons, New York, 1984.
- Hamnett, C. (1991). *The Blind Men and the Elephant: towards a theory of gentrification*, In: *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol.16, no.2, pp.173-189, Blackwell Publishing, Oxford, 1991.
- Hauser, (1974). Opzoeken publicatie van hem, statistiek.
- Johnston, R.J., Gregory, D., Pratt, G., & Watts, M. (2000). *The Dictionary of Human Geography*, Fourth Edition, Blackwell Publishers Ltd., Oxford, 2000.
- KEI- kenniscentrum (2007). *KEI- overzicht: Rijksbeleid door de jaren heen*, KEI- kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing, Rotterdam, 2007.
- KEI- kenniscentrum (2007). *KEI- overzicht Particuliere Woningverbetering*, KEI-kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing, Rotterdam, 2007.
- KEI- kenniscentrum (2007). *KEI-overzicht Verkoop huurwoningen*, KEI-kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing, Rotterdam, 2007.
- Kempen, van, R., Weezep, van, J. (1994). *Gentrification and the Urban Poor: urban restructuring and housing policy in Utrecht*, In: *Urban Studies*, vol. 31, nr. 7, pp. 1043-1056, 1994.
- Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). *Dealing with Neighborhood Change: a primer on gentrification and policy choices*, Discussion paper prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and PolicyLink, Washington D.C., april 2001.
- Ley, D. (1986). *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian assessment*, Department of Geography, University of British Columbia, Vancouver. In: *Annals of the Association of American Geographers*, vol.76, no. 4, pp.521-535, 1986.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford University Press, Oxford, 1996.
- Lipton, S. Gregory (1977). *Evidence of Central City Revival*, In: *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 43, pp. 136-147, 1977.
- London, B., Palen, John, J. (1984). *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*, State University of New York Press, Albany, NY, 1984.
- Marlet, G., & Poort, J. (2005). *Cultuur en creativiteit naar waarde geschat*, SEO Economisch Onderzoek en Stichting Atlas voor gemeenten, Amsterdam/ Utrecht, juni 2005.
- Ministerie van VROM (1997). *Nota Stedelijke Vernieuwing*, Den Haag, juni 1997.
- Ministerie van VROM (2007). *Woningmarktverkenningen. Socrates 2006*, Den Haag, april 2007.
- Nesbitt, A.J. (2005). *A model of gentrification: monitoring community change in selected neighbourhoods of St. Petersburg, Florida using the analytic hierarchy process*, University of Florida, Florida, 2005.

- Stichting OASE Independent Journal for Architecture (2007). *Gentrification: Stromen en Tegenstromen*, Tijdschrift voor architectuur, NAI Uitgevers, OASE, nummer 73, Publishers Rotterdam, 2007.
- Palen, J.J., & London, B. (1984). *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*, State University of New York Press, Albany, 1984.
- Ruimtelijk Planbureau (2006). *De Nieuwe Stad. Stedelijke Centra als Brandpunten van Interactie*, Rob van Engelsdorp Gastelaars en David Hamers, Nai Uitgevers, Rotterdam en RPB, Den Haag, 2006.
- Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton, N.J.: Princeton University Press, 1991.
- Smith, D.P., Holt, L. (2007). *Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification*, In: Environment and Planning A., vol.39, issue 1, pp.142-161, 2007.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London/ New York: Routledge, 1996.
- Smith, N. (1979). *Towards a Theory of Gentrification: a back to the city movement by capital, not people*, In: Journal of the American Planning Association, nr.45, p. 538-548, 1979.
- Smith, N. & Williams, P. (red.) (1986). *Gentrification of the City*, London: George Allen and Unwin, London/ Boston, 1986.
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2006). *Investeren in vermogen. Sociaal en Cultureel Rapport 2006*, Den Haag, december 2006.
- SPSS Inc. (1999). *SPSS Base 10.0. Applications Guide*. Chicago
- SPSS Inc. (1999). *SPSS Base 10.0. User's Guide*. Chicago
- Torrens, Paul M., & Nara, A. (2007). *Modeling Gentrification Dynamics: a hybrid approach*, In: Computers, Environment and Urban Systems, vol.31, issue 3, may 2007, pp.337-361. School of Geographical Sciences, Arizona State University, Tempe, 2007.
- Uitermark, J., Duyvendak, J.W. and Kleinhans, R. (2007). *Gentrification as a governmental strategy. Social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam*, In: Environment and Planning A 39, forthcoming in a special issue on Extending gentrification research (edited by Tim Butler and Darren Smith), 2007.
- Unit 9 (2007). *Neighborhood Change: gentrification*, The center for Urban Research and Learning (CURL), Loyala University Chicago, 2007.
- VROM (2007). *Verbetering particuliere woningvoorraad en Vereniging van Eigenaren*. Brief minister Vogelaar aan de Tweede Kamer, Den Haag, Ministerie van VROM, 15 november 2007.
- VROMraad (1999). *Stad en wijk: verschillen maken kwaliteit*, Den Haag, april 1999.
- Weinstein, L. (2006). *A Conceptual Memo of Gentrification*, Department of Sociology, University of Chicago, 2006.
- Wouden, van der, R., Hamers, B. & Verwest, F. (2006). *Toekomstverkenning grotestedenbeleid: een beschouwing*, Ruimtelijk Planbureau en NICIS Kenniscentrum Grote Steden in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag, oktober 2006.
- Wyly, E., Hammel, D. (2005). Mapping neoliberal American urbanism, in: R. Atkinson and G. Bridge (eds.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, pp. 18-38, London, Routledge.
- Zanden, van der, W.H.M. (2007). *Monitor Gentrification in Pilotgebieden*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), in opdracht van dS+V – afdeling wonen, gemeente Rotterdam, februari 2007.

Websites:

www.cbs.nl;
www.kei-centrum.nl
www.kvk.nl;
www.nijmegen.nl;
www.nvm.nl;
www.portaal.nl
www.rpb.nl;
www.standvast.nl
www.scp.nl;
www.talis.nl
www.vrom.nl;

Gesproken personen:

- Bram Verhoef, afdeling Onderzoek en Statistiek, gemeente Nijmegen;
- Jenny Zonneveld, afdeling Onderzoek en Statistiek, gemeente Nijmegen;
- Sjaak Monsma, afdeling Bouwen en Wonen, gemeente Nijmegen;
- Mariska Baartman, afdeling Bouwen en Wonen, gemeente Nijmegen;
- Ilse Nieskens, afdeling Economische Zaken, gemeente Nijmegen.

BIJLAGE A: CONCEPTUEEL MODEL

Fysieke component

	Naam	Bron	Uitleg
F 1	Afstand tot centrum	Digitale kaart van Nijmegen.	De afstand in kilometers tot het centrum van de stad.
F 2	Bouwperiode	Gemeente Nijmegen, Sociale Atlas 1998.	Percentage van het aantal vooroorlogse woningen op het totaal aantal woningen in de wijk in 1998.
F 3	Monumentale panden	Gemeente Nijmegen, Digitale monumentenregister.	Het aantal monumentale panden in de wijk (zowel gemeentelijke monumenten, als Rijksmonumenten) als percentage van de woningvoorraad in 2008.

Woningmarkt

	Naam	Bron	Uitleg
W 1	Eigen woningbezit	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, Afdeling Burgerzaken en Belastingen.	Het aandeel koopwoningen op de totale woningvoorraad in de wijk in 2007.
W 2	Woningtransacties	Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), 2008.	Som van aantal koopwoningtransacties in 1996,2002 en 2006 als percentage van de totale koopwoningvoorraad in de wijk. Het gaat hierbij om een percentage.
W 3	Particuliere investeringen	Gemeente Nijmegen, Bouwarchief, afdeling Bouwen en Wonen.	De totale verbouwkosten van particulieren aan hun woning (aan de hand van de verleende bouwvergunningen) in de periode 2005-2007.

Productiemilieu

	Naam	Bron	Uitleg
B 1	Creatieve bedrijvigheid	Kamer van Koophandel, Database Handelsregister, 2008.	Het aantal bedrijven in de creatieve sector in de wijk als percentage van het totaal aantal bedrijfsvestigingen in de wijk in 2008.
B 2	Aantal startende bedrijven	Kamer van Koophandel, Database Handelsregister, 2008.	Het aantal startende bedrijven in de wijk in de periode 2007-2008.
B 3	Bedrijfsvestigingen	Kamer van Koophandel, Database Handelsregister, 2008.	Het totaal aantal bedrijfsvestigingen in de wijk in 2008.
B 4	Winkelvestigingen	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aantal winkelvestigingen in de wijk in 2007.
B 5	Horeca	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aantal horecagelegenheden (hotels, restaurants en cafés) in de wijk in 2007.

Economische component

	Naam	Bron	Uitleg
E 1	Werkgelegenheid	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aantal arbeidsplaatsen in de wijk in 2007.
E 2	Werkloosheid	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aandeel ABW-ers als percentage van het totale aantal 15-64 jarigen in de wijk in 2003.

Culturele component

	Naam	Bron	Uitleg
C 1	Culturele voorzieningen	Gemeente Nijmegen, Digitale gemeentegids, cultureel beleid Provincie Gelderland en internet-research.	Het aantal culturele voorzieningen in de wijk per 100 wijkbewoners in 2008 (weergegeven als een percentage).

Sociale component

	Naam	Bron	Uitleg
S 1	Inkomen	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aandeel hoge inkomens als percentage van het totale aantal huishoudens in de wijk in 2004.
S 2	Leeftijd	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aantal jonge mensen (leeftijd 25- 39 jaar) in de wijk in 2008.
S 3	Studenten	Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het aantal studenten (HBO/WO) als percentage van de totale wijkbevolking in 2007.
S 4	Bewonersoordeel	Gemeente Nijmegen, Stads- en wijkenmonitor 2003/2007, afdeling Onderzoek en Statistiek.	Het oordeel van wijkbewoners over de woonomgeving in 2007 (weergegeven als rapportcijfer).

Hieronder volgt nadere uitleg bij de gebruikte indicatoren voor de statistische analyse van dit onderzoek.

F 1: Afstand tot centrum

De afstand in kilometers van het hart van de wijk naar het hart van het stadscentrum. Deze indicator is niet meegenomen in de statistische analyse, omdat de indicator niet vergelijkbaar is met de andere indicatoren in dit onderzoek. Wel speelt de indicator een belangrijke rol in het verklaren van de mate van gentrification in Nijmeegse wijken (zie hiervoor onder meer paragraaf 5.5. en de figuren 4.1. en 4.2.).

F 2: Bouwperiode

Het percentage vooroorlogse woningen (voor 1940) in de totale woningvoorraad. Dit cijfer is echter na 1998 niet meer bijgewerkt door de gemeente Nijmegen. Deze indicator is wel in de analyse meegenomen als percentage, omdat er naar verwachting weinig veranderd is in de verhoudingen tussen de verschillende Nijmeegse wijken. Alleen voor de ‘oude’ wijken dichtbij het centrum van Nijmegen is het percentage vooroorlogse woningen door sloop en nieuwbouw veranderd in de afgelopen 10 jaar veranderd.

F3: Monumentale panden

Het aantal monumenten (alleen meegenomen zijn panden en gebouwen, en geen parken en beelden) als percentage van de totale woningvoorraad. De gegevens voor dit cijfer zijn van 2008. Deze indicator is in de analyse meegenomen als percentage.

W1: Eigen woningbezit

Het aandeel koopwoningen als percentage van de totale woningvoorraad. In de analyse is het percentage eigen woningbezit uit 2007 meegenomen.

W2: Woningtransacties

Het aantal verkochte koopwoningen in drie jaar (1998, 2002 en 2006) opgeteld als percentage van de totale woningvoorraad in 2006. In de analyse is dit percentage meegenomen. Het gaat hier uitsluitend om de woningtransacties van de NVM (ongeveer 60% van het totaal aantal woningtransacties) naar postcodegebied. Enkele postcodegebieden in Nijmegen omvatten meerdere wijken. De verdeling van het aantal woningtransacties in een postcodegebied is dan gelijkmatig verspreid over deze wijken.

W3: Particuliere investeringen

Het totaalbedrag aan particuliere investeringen in euro's in de wijk in de periode 2005-2007 aan de hand van de verleende bouwvergunningen. Dit totaalbedrag is meegenomen in de analyse.

Het gaat hier alleen om de verbouwkosten van particulieren aan de eigen woning, en niet om investeringen in nieuwbouw. Tevens zijn alleen investeringen in de bestemmingsfunctie ‘wonen’ meegenomen, en niet de investeringen in andere bestemmingen (horeca, kantoor, bedrijfsfunctie), en zijn investeringen van niet-particulieren niet meegenomen.

B1: Creatieve bedrijvigheid

Het aantal actieve bedrijven (volgens KvK Handelsregister) in 2008 in de creatieve sector als percentage van het totaal aantal actieve bedrijven in 2008 in de wijk. In de analyse is dit percentage meegenomen.

Het gaat hierbij om de volgende SBI-codes:

2211-2215, 74201/74202, 74401/74402, 74811, 74845, 92111/92112, 9212, 9213, 92201-92203, 92311-92313, 92321/92323, 92343, 9240, 92521/92522.

B2: Aantal startende bedrijven

Het aantal startende bedrijven (nieuwe inschrijvingen bij KvK) in de periode 2007-2008. In de analyse is het totale aantal bedrijven als cijfer meegenomen.

B3: Aantal bedrijfsvestigingen

Het totale aantal bedrijfsvestigingen in 2008 (cijfer van KvK Handelsregister) in de wijk. Dit cijfer is in de analyse meegenomen.

B4: Winkelvestigingen

Het totale aantal detailhandelsvestigingen in de wijk in 2007. Dit cijfer is in de analyse meegenomen.

B5: Horeca

Het totale aantal horecavestigingen in de wijk in 2007. Dit cijfer is in de analyse meegenomen.

E1: Werkgelegenheid

Het totale aantal arbeidsplaatsen in de wijk in 2007. Dit cijfer is meegenomen in de analyse.

E2: Werkloosheid

Het aantal ABW-ers als percentage van het totale aantal 15-64 jarigen in de wijk in 2003.

Dit percentage is meegenomen in de analyse.

C1: Culturele voorzieningen

Het aantal culturele voorzieningen (afgerond op 5-tallen) per 100 inwoners in de wijk in 2008. Het gaat hierbij om een percentage om het culturele voorzieningenniveau weer te kunnen geven. Dit percentage is meegenomen in de analyse.

Culturele voorzieningen zijn:

musea, theaters, bibliotheken, muziekpodia/ muziekscholen, amateurkunst, ateliers en galerieën, kunstzinnige vorming, beeldende kunst en cursussen, zang/dansverenigingen en buurt-wijkcentra.

S1: Hoge inkomens

Het aandeel hoge huishoudinkomens in het totale aantal huishoudens in de wijk in 2004. Een hoog huishoudinkomen is €42.800 of meer per huishouden. Dit percentage is meegenomen in de analyse.

S2: Leeftijd

Het aantal jonge wijkbewoners in de leeftijd 25-39 jaar in 2008. Dit aantal is meegenomen in de analyse.

S3: Studenten

Het aandeel studenten (HBO/WO) in de wijk in 2007 als percentage van de totale wijkpopulatie. Dit percentage is meegenomen in de analyse.

S4: Bewonersoordeel

Het oordeel dat bewoners geven over de eigen woonomgeving in een rapportcijfer in 2007. Voor sommige wijken is geen rapportcijfer bekend; hier is het rapportcijfer gelijk gesteld aan het rapportcijfer van het stadsdeel, of is aan de hand van de bekende gegevens van andere buurten in de wijk of het rapportcijfer van het stadsdeel, zelf een berekening gemaakt voor de wijk. Dit rapportcijfer is meegenomen in de analyse.

Cijfers Nijmeegse wijken op de twee afhankelijke variabelen voor gentrification

Hieronder staan de twee tabellen met een (sterk) bovengemiddelde stijging van het besteedbaar huishoudinkomen in de verschillende Nijmeegse wijken en de (sterk) bovengemiddelde stijging van de waarde van het vastgoed in de verschillende Nijmeegse wijken.

Tabel A 1. Bovengemiddelde stijging besteedbaar huishoudinkomen in de Nijmeegse wijken

Wijken	Stijging gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (in €) periode 1996 - 2003
Kwakkenberg	93,4 %
Hunnerberg	51,4 %
Lankforst	49,0 %
Altrade	48,9 %
St. Anna	48,5 %
Hengstdal	47,5 %
Bottendaal	44,9 %
De Kamp	43,2 %
Centrum	42,9 %
Hatertse Hei	42,3 %
Neerbosch- Oost	42,0 %
Galgenveld	41,2 %
Nijmeegs gemiddelde	41,1 %

Tabel A 2. Bovengemiddelde stijging WOZ-waarde woningen in de Nijmeegse wijken

Wijken	Stijging gemiddelde WOZ-waarde woningen (in €) in periode 1997 - 2007
Bottendaal	276,8 %
Grootstal	259,6 %
Hengstdal	245,2 %
Centrum	223,4 %
Nijveld	218,0 %
Biezen	203,7 %
Hatertse Hei	201,6%
Altrade	200,0 %
St. Anna	197,3 %
Benedenstad	193,8 %
Wolfskuil	190,9 %
Brakkenstein	188,3 %
Galgenveld	184,1 %
Heseveld	183,3 %
Hazenkamp	181,9 %
Nijmeegs gemiddelde	181 %

BIJLAGE B: REGRESSIE-ANALYSE

Correlatiematrix van alle onafhankelijke variabelen en afhankelijke variabelen voor gentrificatie.

Inkom	Wast	Mun	Eig	Cr	Sta	Wink	Ho	W	Ho	Le	St	Be	Cu	Tr	W	Vo	Be	In
0,339	0,283	0,045	0,580	0,530	0,334	0,004	0,053	0,110	0,407	0,155	0,269	0,478	0,027	0,000	0,478	0,245	0,091	0,339
0,165	1,000	0,183	0,008	0,385	0,134	0,004	0,253	0,038	0,107	0,184	0,220	0,352	0,308	0,069	0,119	0,627	0,291	0,283
0,108	0,191	1,000	0,174	0,411	0,065	0,053	0,544	0,164	0,115	0,048	0,337	0,294	0,838	0,022	0,076	0,087	0,384	0,045
0,008	0,138	0,174	1,000	0,241	0,155	0,332	0,161	0,075	0,084	0,722	0,332	0,443	0,108	0,141	0,371	0,493	0,449	0,580
0,385	0,576	0,241	0,241	1,000	0,369	0,046	0,039	0,036	0,111	0,092	0,286	0,532	0,122	0,093	0,289	0,763	0,446	0,530
0,134	0,249	0,065	0,155	0,369	1,000	0,014	0,033	0,274	0,274	0,011	0,310	0,308	0,165	0,115	0,178	0,436	0,000	0,334
0,004	0,053	0,053	0,332	0,046	0,014	1,000	0,961	0,455	0,161	0,553	0,314	0,008	0,426	0,173	0,055	0,141	0,970	0,004
0,110	0,038	0,164	0,075	0,036	0,274	0,455	1,000	1,000	0,471	0,209	0,592	0,223	0,111	0,153	0,094	0,488	0,959	0,038
0,407	0,107	0,115	0,084	0,111	0,274	0,161	0,471	1,000	1,000	0,549	0,440	0,638	0,033	0,294	0,094	0,823	0,155	0,507
0,155	0,184	0,048	0,722	0,092	0,111	0,553	0,209	0,091	1,000	1,000	0,128	0,208	0,221	0,221	0,489	0,355	0,657	0,184
0,269	0,220	0,337	0,332	0,286	0,275	0,314	0,592	0,492	0,440	1,000	1,000	0,565	0,117	0,177	0,529	0,347	0,775	0,269
0,478	0,352	0,294	0,443	0,532	0,310	0,008	0,488	0,223	0,608	0,228	0,565	1,000	0,027	0,277	0,779	0,460	0,291	0,478
0,027	0,308	0,838	0,108	0,122	0,165	0,226	0,111	0,333	0,116	0,116	0,394	0,277	1,000	0,073	0,088	0,213	0,467	0,027
0,000	0,069	0,022	0,141	0,093	0,115	0,073	0,123	0,153	0,221	0,221	0,117	0,277	0,073	1,000	0,129	0,607	0,399	0,000
0,478	0,119	0,076	0,371	0,289	0,178	0,055	0,488	0,223	0,094	0,488	0,529	0,779	0,000	0,129	1,000	0,270	0,899	0,478
0,245	0,627	0,087	0,493	0,763	0,436	0,155	0,959	0,488	0,152	0,557	0,475	0,460	0,213	0,607	0,270	1,000	0,567	0,245
0,339	0,283	0,045	0,580	0,530	0,334	0,004	0,053	0,110	0,407	0,155	0,269	0,478	0,027	0,000	0,478	0,245	0,091	0,339

Correlatie tussen afhankelijke variabelen en onafhankelijke variabelen

Hieronder de weergave van de correlaties tussen de afhankelijke variabelen gentrification *inkomen* en *waarde vastgoed* en alle onafhankelijke variabelen. Daarna volgen de onderlinge correlaties tussen de onafhankelijke variabelen per component.

Tabel B 1. Correlatie variabelen met gentrification vanuit waarde vastgoed

Afhankelijke variabele	Onafhankelijke variabele	Correlatie
Waarde vastgoed	Monumenten	0,191
Waarde vastgoed	Eigen woningbezit	0,138
Waarde vastgoed	Creatieve bedrijvigheid	0,576**
Waarde vastgoed	Startende bedrijven	-0,249
Waarde vastgoed	Winkelvestigingen	0,226
Waarde vastgoed	Horecavestigingen	0,299
Waarde vastgoed	Werkgelegenheid	0,038
Waarde vastgoed	Hoge inkomens	-0,190
Waarde vastgoed	Leeftijd	0,184
Waarde vastgoed	Studenten	0,220
Waarde vastgoed	Bewonersoordeel	0,352*
Waarde vastgoed	Cultuurvoorzieningen	0,308
Waarde vastgoed	Woningtransacties	0,069
Waarde vastgoed	Vooroorlogs	0,627**
Waarde vastgoed	Investerings	0,283
Waarde vastgoed	Bedrijfsvestigingen	0,252
Waarde vastgoed	Werkloosheid	-0,119

Tabel B 2. Correlatie variabelen met gentrification vanuit inkomen

Afhankelijke variabele	Onafhankelijke variabele	Correlatie
Inkomen	Monumenten	0,183
Inkomen	Eigen woningbezit	-0,008
Inkomen	Creatieve bedrijvigheid	0,385*
Inkomen	Startende bedrijven	0,134
Inkomen	Winkelvestigingen	-0,004
Inkomen	Horecavestigingen	0,053
Inkomen	Werkgelegenheid	-0,110
Inkomen	Hoge inkomens	0,407*
Inkomen	Leeftijd	-0,155
Inkomen	Studenten	0,269
Inkomen	Bewonersoordeel	0,478**
Inkomen	Cultuurvoorzieningen	0,027
Inkomen	Woningtransacties	0,000
Inkomen	Werkloosheid	-0,428**
Inkomen	Vooroorlogs	0,245
Inkomen	Investerings	0,339
Inkomen	Bedrijfsvestigingen	0,091

*. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.05.

**. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.01.

Onderlinge correlaties variabelen per component

Hieronder staan de onderlinge correlaties tussen de verschillende onderzoeksvariabelen per component, zoals die naar voren komen bij het uitvoeren van de cross-sectionele regressie-analyse. Voor de culturele component zijn ook de variabelen horeca, winkels en creatieve bedrijvigheid uit de component productiemilieu meegenomen.

Tabel B 3. Onderlinge correlaties onafhankelijke variabelen sociale component

		Correlatie
Werkloosheid	Hoge inkomen	-0,823**
Werkloosheid	Leeftijd	0,248
Werkloosheid	Studenten	-0,529**
Werkloosheid	Bewonersoordeel	-0,779**
Hoge inkomens	Leeftijd	-0,549**
Hoge inkomens	Studenten	0,440**
Hoge inkomens	Bewonersoordeel	0,638**
Studenten	Bewonersoordeel	0,565**
Studenten	Leeftijd	0,128
Bewonersoordeel	Leeftijd	-0,208

Tabel B 4. Onderlinge correlaties onafhankelijke variabelen woningmarktcomponent

		Correlatie
Eigen woning	Transacties	0,141
Eigen woning	Particuliere investeringen	0,580**
Particuliere investeringen	Transacties	-0,07

Tabel B 5. Onderlinge correlaties onafhankelijke variabelen productiemilieu

		Correlatie
Creatieve bedrijven	Startende bedrijven	-0,037
Creatieve bedrijven	Winkels	-0,046
Creatieve bedrijven	Horeca	0,039
Winkels	Horeca	0,961**
Winkels	Startende bedrijven	-0,014
Horeca	Startende bedrijven	-0,033
Bedrijfsvestigingen	Startende bedrijven	-0,083
Bedrijfsvestigingen	Creatieve bedrijvigheid	0,046
Bedrijfsvestigingen	Winkels	0,970**
Bedrijfsvestigingen	Horeca	0,959**

Tabel B 6. Onderlinge correlaties onafhankelijke variabelen culturele component

		Correlatie
Creatieve bedrijven	Winkels	-0,046
Creatieve bedrijven	Horeca	0,039
Winkels	Horeca	0,961**
Culturele voorzieningen	Winkels	0,426*
Culturele voorzieningen	Horeca	0,611**
Culturele voorzieningen	Creatieve bedrijvigheid	0,122
Monumenten	Horeca	0,544**
Monumenten	Winkels	0,353**
Monumenten	Creatieve bedrijvigheid	0,066
Monumenten	Culturele voorzieningen	0,838**

Tabel B 7. Onderlinge correlatie onafhankelijke variabelen fysieke component

		Correlatie
Vooroorlogs	Monumenten	0,087

*. Correlatie is significant op significantieniveau van 0.05.

** . Correlatie is significant op significantieniveau van 0.01.

BIJLAGE C: FACTORANALYSE

Tabel C 1. Model summary

	R	R ²	Aangepaste R ²	Standaard deviatie	Change Statistics				
Model									
1	0,898	0,807	0,588	23,779	0,807	3,689	17	15	0,007

a Onafhankelijke variabelen: REGR factor score 5 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1

b Afhankelijke variabele: VASTGOED

Tabel C 2. Model summary

	R	R ²	Aangepaste R ²	Standaard deviatie	Change Statistics				
Model									
1	0,787	0,620	0,189	9,985	0,620	1,438	17	15	0,243

a Onafhankelijke variabelen: REGR factor score 5 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1

b Afhankelijke variabele: INKOMEN

Tabel C 3. Total variance explained waarde vastgoed

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Totaal	% van variantie	Cumulatief %	Totaal	% van variantie	Cumulatief %
1	2,181	72,684	72,684	2,181	72,684	72,684
2	0,588	19,603	92,287			
3	,231	7,713	100,000			

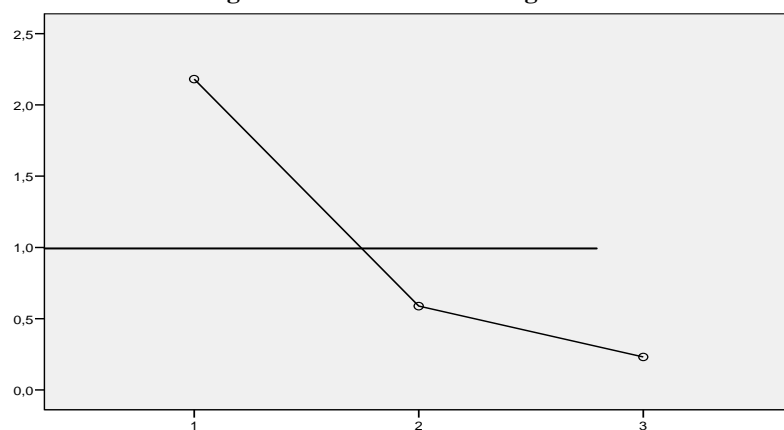
Extractie methode: Principal Component Analysis.

Tabel C 4. Total variance explained inkomen

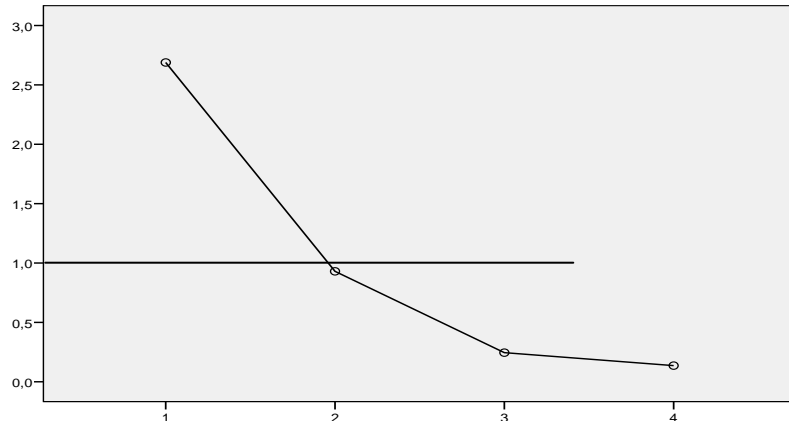
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Totaal	% van variantie	Cumulatief %	Totaal	% van variantie	Cumulatief %
1	2,688	67,195	67,195	2,688	67,195	67,195
2	0,930	23,248	90,443			
3	0,246	6,145	96,558			
4	0,136	3,412	100,000			

Extractie methode: Principal Component Analysis.

Scree Plot gentrification waarde vastgoed



Scree Plot gentrification inkomen



BIJLAGE D: DATABESTAND

Inkomensontwikkeling

Wat is het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in de wijk in de periode 1995-2003?

Bron: Gemeente Nijmegen, Onderzoek en Statistiek, Stadsgetallen, 2008. Cijfers van gemeente Nijmegen afkomstig uit CBS, Regionaal Inkomensonderzoek 1996/1998/2000/2003.

Wijken	Inkomen 1996	Inkomen 1998	Inkomen 2000	Inkomen 2003	Ontwikkeling 1996 - 2003
Benedenstad	17.300	19.200	20.700	25.400	46,8%
Centrum	16.800	17.100	19.300	24.000	42,9%
Bottendaal	16.700	17.700	19.300	24.200	44,9%
Galgenveld	22.600	24.000	25.600	31.900	41,2%
Altrade	18.800	21.000	22.500	28.000	48,9%
Hunnerberg	25.100	27.700	31.200	38.000	51,4%
Hengstdal	17.900	19.600	21.200	26.400	47,5%
Nijeveld	16.400	16.900	18.700	22.200	35,4%
Biezen	17.200	18.200	20.400	23.500	36,6%
Wolfskuil	17.100	18.400	19.700	23.400	36,8%
Hees	23.500	24.600	25.000	31.100	32,3%
Heseveld	18.100	18.900	20.800	25.000	38,1%
Neerbosch Oost	18.800	20.100	21.500	26.700	42,0%
Kwakkenberg	25.700	30.800	36.200	49.700	93,4%
Groenewoud	22.000	26.200	25.300	31.000	40,9%
Hazenkamp	25.000	25.300	27.900	34.300	37,2%
Goffert	22.300	23.500	24.900	30.000	34,5%
St. Anna	20.400	23.000	24.000	30.300	48,5%
Heijendaal	25.000	26.100	28.600	33.700	34,8%
Hatertse Hei	19.400	19.600	21.600	27.600	42,3%
Grootstal	18.900	20.800	22.400	26.400	39,7%
Hatert	17.500	18.100	19.300	23.600	34,9%
Brakkenstein	22.700	24.500	25.800	31.600	39,2%
Tolhuis	20.700	23.000	22.800	26.500	28,0%
Zwanenveld	18.600	19.600	20.500	24.700	32,8%
Meijhorst	18.100	20.000	19.500	24.800	37,0%
Lankforst	21.000	22.100	25.500	31.300	49,0%
Aldenhof	21.200	21.600	22.000	27.400	29,2%
Malvert	19.400	20.500	21.300	25.500	31,4%
Weezenhof	25.400	27.000	28.600	34.800	37,0%
t Acker	20.400	22.200	23.800	28.600	40,2%
De Kamp	22.200	24.100	26.100	31.800	43,2%
t Broek	23.200	24.500	26.400	32.300	39,2%

Het gaat om gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van particuliere huishoudens met inkomens.

Niet meegenomen zijn studentenhuishoudens en de bevolking in instellingen of tehuizen.

Inkomen huishoudens naar leeftijd (tot 2003). Tijdens het schrijven van deze master-thesis zijn de voorlopige cijfers van 2005 bekend gemaakt. In vergelijking met de cijfers van 2003 is het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen gedaald.

Een nieuwe analyse van de ontwikkeling in de periode 1996-2005 levert exact dezelfde wijken op, die een bovengemiddelde stijging van het inkomen laten zien.

gemiddelde ontwikkeling = **41,1%**.

gemiddelde 2003 = **28.961**

Waarde vastgoed

Wat is de gemiddelde WOZ-waarde per woning in de wijk in de periode 1995 – 2007?

Bron: Gemeente Nijmegen, Onderzoek en Statistiek, en CBS Statline, 2008.

Wijken	WOZ-waarde 1997 (*1.000 euro)	WOZ-waarde 1999 (*1.000 euro)	WOZ-waarde 2001 (*1.000 euro)	WOZ-waarde 2007 (* 1.000 euro)	Ontwikkeling periode 1997 - 2007
Benedenstad	64	63	120	188	193,8%
Centrum	64	64	120	207	223,4%
Bottendaal	56	57	117	211	276,8%
Galgenveld	107	104	182	304	184,1%
Altrade	78	76	134	234	200,0%
Hunnerberg	140	130	230	377	169,3%
Hengstdal	62	60	122	214	245,2%
Nijeveld	50	50	92	159	218,0%
Biezen	54	54	92	164	203,7%
Wolfskuil	55	55	92	160	190,9%
Hees	94	94	157	262	178,7%
Heseveld	60	59	103	170	183,3%
Neerbosch Oost	59	59	94	149	152,5%
Kwakkenberg	178	170	307	490	175,3%
Groenewoud	121	120	196	325	168,6%
Hazenkamp	94	92	156	265	181,9%
Goffert	75	74	118	192	156,0%
St. Anna	74	75	131	220	197,3%
Heijendaal	66	91	147	177	168,2%
Hatertse Hei	64	66	117	193	201,6%
Grootstal	52	64	111	187	259,6%
Hatert	89	53	91	155	74,2%
Brakkenstein	94	93	155	271	188,3%
Tolhuis	61	61	100	161	163,9%
Zwanenveld	56	56	92	149	166,1%
Meijhorst	56	56	98	148	164,3%
Lankforst	61	60	104	158	159,0%
Aldenhof	63	63	103	157	149,2%
Malvert	57	57	96	152	166,7%
Weezenhof	86	85	133	203	136,0%
t Acker	67	68	103	170	153,7%
De Kamp	71	70	111	184	159,2%
t Broek	78	77	125	205	162,8%

gemiddelde ontwikkeling = **181%**
gemiddelde 2007 = **211.000**

F 1. Afstand tot centrum

Wat is de afstand van de wijk tot het centrum van Nijmegen in km.?

Bron: inschatting aan de hand van plattegrond Nijmegen.

Wijken	Afstand in km.
Benedenstad	0
Centrum	0
Bottendaal	1
Galgenveld	1,3
Altrade	1
Hunnerberg	1,3
Hengstdal	1,6
Nijeveld	1,5
Biezen	1,3
Wolfskuil	1,6
Hees	2
Heseveld	2,6
Neerbosch Oost	3,7
Kwakkenberg	2,6
Groenewoud	3
Hazenkamp	2,2
Goffert	3,1
St. Anna	2,6
Heijendaal	2,6
Hatertse Hei	3,4
Grootstal	3,7
Hatert	4,8
Brakkenstein	3,4
Tolhuis	6
Zwanenveld	4,8
Meijhorst	5
Lankforst	5,2
Aldenhof	6
Malvert	5,8
Weezenhof	6,1
t Acker	5,2
De Kamp	4,5
t Broek	6

Afstand gemeten vanaf middelpunt wijk tot Plein 1944 (hart Centrum Nijmegen).

F 2. Bouwperiode

Wat is het percentage vooroorlogse woningen in de wijk?

Bron: Gemeente Nijmegen, Sociale Atlas 1998.

Wijken	% vooroorlogs
Benedenstad	17%
Centrum	33%
Bottendaal	63%
Galgenveld	52%
Altrade	77%
Hunnerberg	47%
Hengstdal	68%
Nijeveld	54%
Biezen	42%
Wolfskuil	54%
Hees	23%
Heseveld	13%
Neerbosch	2%
Kwakkenberg	25%
Groenewoud	10%
Hazenkamp	46%
Goffert	7%
St. Anna	34%
Heijendaal	13%
Hatertse Hei	27%
Grootstal	8%
Hatert	2%
Brakkenstein	27%
Tolhuis	0%
Zwanenveld	0%
Meijhorst	0%
Lankforst	0%
Aldenhof	0%
Malvert	0%
Weezenhof	0%
t Acker	1%
De Kamp	0%
t Broek	1%

Cijfers zijn uit 1998. Nadien vooral in Oud-West, West en Oud-Oost veel nieuwbouw en herstructurering geweest. Cijfers zijn zodoende niet recent, maar geven wel een betrouwbaar beeld van de verhoudingen tussen wijken.

F 3. Monumentale panden

Hoeveel monumentale panden heeft de wijk in 2008 als percentage van de totale woningvoorraad in 2008?

Bron: Gemeente Nijmegen, Monumentenregister, 2008.

Wijken	Gemeentelijke monumenten	Rijksmonumenten	Totaal monumenten	Aantal woningen in wijk	Aandeel in woningvoorraad
Benedenstad	249	124	373	1.408	26,5
Centrum	257	60	317	2.710	11,7
Bottendaal	49	6	55	1.700	3,2
Galgenveld	59	6	65	2.307	2,8
Altrade	35	9	44	2.619	1,7
Hunnerberg	29	6	35	1.454	2,4
Hengstdal	5	12	17	3.439	0,5
Nijeveld	0	0	0	2.222	0,0
Biezen	0	1	1	3.307	0,0
Wolfskuil	5	3	8	2.682	0,3
Hees	27	2	29	1.103	2,6
Heseveld	0	0	0	2.862	0,0
Neerbosch Oost	3	1	4	3.395	0,1
Kwakkenberg	7	3	10	425	2,4
Groenewoud	5	12	17	577	2,9
Hazenkamp	1	0	1	2.214	0,0
Goffert	4	0	4	1.035	0,4
St. Anna	2	0	2	1.545	0,1
Heijendaal	1	4	5	1.171	0,4
Hatertse Hei	1	0	1	1.916	0,1
Grootstal	0	0	0	2.507	0,0
Hatert	0	1	1	4.393	0,0
Brakkenstein	5	0	5	1.684	0,3
Tolhuis	0	0	0	1.606	0,0
Zwanenveld	1	0	1	2.332	0,0
Meijhorst	0	0	0	1.609	0,0
Lankforst	1	0	1	1.033	0,1
Aldenhof	0	0	0	1.133	0,0
Malvert	0	0	0	1.243	0,0
Weezenhof	0	0	0	1.703	0,0
t Acker	1	0	1	2.153	0,0
De Kamp	0	0	0	2.292	0,0
t Broek	0	0	0	1.526	0,0

Uitsluitend meegenomen zijn fysieke monumenten (gebouwen/panden/huizen), niet-fysieke monumenten zoals parken en beelden zijn hier buiten beschouwing gelaten.

W 1. Eigen woningbezit

Wat is de ontwikkeling in het eigen woningbezit in de verschillende Nijmeegse wijken in de periode 1998 - 2007?

Bron: Gemeente Nijmegen, Registratie afdeling Burgerzaken en Belastingen, 2008.

Wijken	Eigen woningbezit 1998*	Eigen woningbezit 2000	Eigen woningbezit 2002	Eigen woningbezit 2007	Ontwikkeling
Benedenstad	132	136	135	195	48,0%
Centrum	893	809	919	1.135	27,0%
Bottendaal	747	768	787	887	18,7%
Galgenveld	1.673	1.101	1542	1.608	-3,9%
Altrade	1.407	1.375	1372	1.533	8,9%
Hunnerberg	962	1.036	1050	1.084	12,6%
Hengstdal	757	869	885	1.222	61,5%
Nijeveld	317	320	357	436	37,6%
Biezen	526	602	662	1.008	91,6%
Wolfskuil	652	673	673	895	37,4%
Hees	676	696	695	729	7,8%
Heseveld	1.012	1.112	1110	1.286	27,0%
Neerbosch Oost	877	928	934	1.020	16,4%
Kwakkenberg	330	328	323	343	4,0%
Groenewoud	334	511	507	506	51,5%
Hazenkamp	1.623	1.711	1720	1.825	12,5%
Goffert	292	278	288	283	-3,1%
St. Anna	799	864	870	903	13,0%
Heijendaal	414	389	384	395	-4,6%
Hatertse Hei	792	842	880	984	24,2%
Grootstal	538	666	656	655	21,8%
Hatert	627	614	680	990	58,0%
Brakkenstein	748	848	866	894	19,6%
Tolhuis	586	618	612	706	20,5%
Zwanenveld	490	582	612	704	43,8%
Meijhorst	160	173	198	257	60,7%
Lankforst	178	193	194	284	59,4%
Aldenhof	215	263	656	296	37,6%
Malvert	124	209	744	290	133,3%
Weezenhof	477	583	1038	781	63,8%
t Acker	802	915	1192	1.130	40,9%
De Kamp	1.023	1.167	1597	1.296	26,7%
t Broek	775	803	926	828	6,8%

Uitgedrukt in totaal aantal koopwoningen in de wijk.

* = berekening percentage koopwoningen van de totale woningvoorraad, in 1998.

gemiddelde = **32,8%**

W 2. Woningtransacties

Wat is de ontwikkeling geweest in het aantal woningtransacties in de koopsector in de periode 1998 - 2006?

Bron: NVM, 2008.

Wijken	Transacties 1998	Transacties 2002	Transacties 2006	Aantal koopwoningen	Aandeel transacties in totale voorraad	Ontwikkeling in aantal transacties
Benedenstad	2	7	17	197	13,2%	750,0%
Centrum	45	71	92	1.247	16,7%	104,4%
Bottendaal	26	35	59	850	14,1%	126,9%
Galgenveld	76	85	82	1.592	15,3%	7,9%
Altrade	68	91	95	1.519	16,7%	39,7%
Hunnerberg	49	36	41	1.105	11,4%	-16,3%
Hengstdal	45	56	77	1.238	14,4%	71,1%
Nijeveld	11	43	34	444	19,8%	209,1%
Biezen	25	52	66	1.058	13,5%	164,0%
Wolfskuil	33	43	50	912	13,8%	51,5%
Hees	13	30	19	728	8,5%	46,2%
Heseveld	55	66	96	1.317	16,5%	74,5%
Neerbosch Oost	44	50	69	1.052	15,5%	56,8%
Kwakkenberg	7	12	9	289	9,7%	28,6%
Groenewoud	22	20	17	519	11,4%	-22,7%
Hazenkamp	59	67	78	1.838	11,1%	32,2%
Goffert	10	6	11	290	9,3%	10,0%
St. Anna	19	26	21	371	17,8%	10,5%
Heijendaal	12	11	12	433	8,1%	0,0%
Hatertse Hei	42	48	61	996	15,2%	45,2%
Grootstal	25	31	31	1.741	5,0%	24,0%
Hatert	13	52	77	1.010	14,1%	492,3%
Brakkenstein	34	25	48	960	11,1%	41,2%
Tolhuis	23	27	53	707	14,6%	130,4%
Zwanenveld	39	54	36	723	17,8%	-7,7%
Meijhorst	7	15	18	257	15,6%	157,1%
Lankforst	7	5	16	289	9,7%	128,6%
Aldenhof	10	8	9	295	9,2%	-10,0%
Malvert	3	22	21	286	16,1%	600,0%
Weezenhof	29	41	42	783	14,3%	44,8%
t Acker	29	76	61	1.120	14,8%	110,3%
De Kamp	69	49	47	1.306	12,6%	-31,9%
t Broek	22	33	40	824	11,5%	81,8%

gemiddelde = 108%

Postcodegebieden:

6511 Benedenstad/ Stadscentrum
6512 Bottendaal
6521 Altrade
6522 Hunnerberg
6523 Galgenveld/ Kwakkenberg/ Hengstdal
6524 Altrade/ Galgenveld
6525 Brakkenstein/ Heijendaal/ Groenewoud/
6531 Hazenkamp/ Nijeveld
6532 Nijeveld/ Goffert
6533 St. Anna/ Grootstal/ Hatertse Hei
6535 Hatert
6536 Weezenhof
6537 Tolhuis/ Meijhorst/ Aldenhof
6538 Zwanenveld/ Lankforst/ Malvert
6541 Biezen
6542 Hees/ Wolfskuil
6543 Hees/ Heseveld
6544 Neerbosch- Oost
6545 De Kamp
6546 t Acker/ 't Broek

Het gaat hier uitsluitend om de verkoop van bestaande woningen via de NVM. Dit is ongeveer 60% van het totaal aantal verkochte woningen in de wijk.

Berekening: aantal transacties in postcodegebied gedeeld door aantal wijken. Bijvoorbeeld: totaal 40 transacties in postcodegebied 6525, betekent 13, 13 en 14 woningen per wijk. De overgebleven transactie gaat naar de wijk met de meeste woningen.

W 3. Particuliere investeringen

Wat is de ontwikkeling in particuliere investeringen in de Nijmeegse wijken tussen de twee periodes 1995-1997 en 2005-2007 ?

Bron: periode 1995-1997: Gemeente Nijmegen, Sociale Monitor Nijmegen 1998 (gulden naar euro's omgerekend). Periode 2005-2007: Gemeente Nijmegen, Bouwarchief, 2008.

Wijken	Investerings 1995 - 1997 (* €1.000)	Investerings 2005 – 2007 (* €1.000)	Ontwikkeling
Benedenstad	947	539	-43%
Centrum	2.434	929	-62%
Bottendaal	1.845	1.252	-32%
Galgenveld	1.068	2.186	105%
Altrade	1.177	1.230	5%
Hunnerberg	1.036	2.223	115%
Hengstdal	565	2.712	380%
Nijeveld	228	422	85%
Biezen	346	1.094	216%
Wolfskuil	707	1.444	104%
Hees	1.098	1.763	61%
Heseveld	810	1.267	56%
Neerbosch	864	861	0%
Kwakkenberg	479	1.827	281%
Groenewoud	2.054	2.363	15%
Hazenkamp	836	2.487	198%
Goffert	1.209	676	-44%
St. Anna	607	1.381	128%
Heijendaal	101	732	627%
Hatertse Hei	676	1.539	128%
Grootstal	208	1.030	395%
Hatert	2.412	804	-67%
Brakkenstein	1.077	1.926	79%
Tolhuis	123	544	342%
Zwanenveld	197	404	105%
Meijhorst	22	95	327%
Lankforst	548	127	-77%
Aldenhof	73	135	86%
Malvert	23	28	21%
Weezenhof	187	913	390%
t Acker	820	1.189	45%
De Kamp	522	631	21%
t Broek	366	1.050	187%

Voor de periode 2005-2007 gaat het om verleende bouwvergunningen.

Alleen verbouwkosten van particulieren aan woning meegenomen, geen investeringen in nieuwbouwwoningen en andere functies van niet-particulieren.

Investerings van periode 1995-2007 omgerekend naar euro's en afgerond op duizenden euro's.

Gaat hierbij om alle bouwvergunningplichtige activiteiten (particuliere investeringen in bestaande woningen) waarvan bouwkosten groter zijn dan 1.000 gulden, cq 1.000 euro.

gemiddelde = **127%**

B 1. Creatieve bedrijvigheid in de wijk

Wat is het aantal economisch actieve creatieve bedrijven in de wijk als percentage van het totaal aantal bedrijven in de wijk in 2008?

Bron: KvK Database Handelsregister, 2008.

Wijken	Aantal creatieve bedrijven	Aantal bedrijven in de wijk	Aandeel in%
Benedenstad	55	694	8%
Centrum	56	695	8%
Bottendaal	50	256	20%
Galgenveld	17	122	14%
Altrade	47	341	14%
Hunnerberg	30	225	13%
Hengstdal	18	122	15%
Nijeveld	36	307	12%
Biezen	39	513	8%
Wolfskuil	14	123	11%
Hees	24	244	10%
Heseveld	10	122	8%
Neerbosch Oost	10	135	7%
Kwakkenberg	17	122	14%
Groenewoud	11	118	9%
Hazenkamp	20	206	10%
Goffert	15	102	15%
St. Anna	45	377	12%
Heijendaal	11	245	4%
Hatertse Hei	10	120	8%
Grootstal	10	120	8%
Hatert	6	169	4%
Brakkenstein	11	118	9%
Tolhuis	7	92	8%
Zwanenveld	6	129	5%
Meijhorst	6	91	7%
Lankforst	5	128	4%
Aldenhof	6	91	7%
Malvert	5	128	4%
Weezenhof	8	121	7%
t Acker	17	287	6%
De Kamp	24	425	6%
t Broek	17	287	6%

gemiddelde = 9%

Aantal bedrijven naar postcodegebied. Postcode-indeling van indicator W2 aangehouden.

SBI-codes branches creatieve sector: 2211-2215, 74201/74202, 74401/74402, 74811,

74845, 92111/92112, 9212, 9213,

92201-92203, 92311-92313, 92321/92323, 92343, 9240, 92521/92522.

B 2. Aantal startende bedrijven

Wat is de ontwikkeling in het aantal startende bedrijven in de wijk in de periode 1997 - 2008?

Bron: KvK Database Handelsregister, 2008.

Wijken	Starters 1997-1998	Starters 2007-2008	Ontwikkeling
Benedenstad	5	40	700,0%
Centrum	5	40	700,0%
Bottendaal	4	38	850,0%
Galgenveld	3	13	333,3%
Altrade	5	32	540,0%
Hunnerberg	9	14	55,6%
Hengstdal	3	12	300,0%
Nijeveld	6	32	433,3%
Biezen	9	40	344,4%
Wolfskuil	3	16	433,3%
Hees	5	29	480,0%
Heseveld	1	14	1300,0%
Neerbosch Oost	3	18	500,0%
Kwakkenberg	2	12	500,0%
Groenewoud	1	8	700,0%
Hazenkamp	3	20	566,7%
Goffert	2	12	500,0%
St. Anna	10	49	390,0%
Heijendaal	2	8	300,0%
Hatertse Hei	1	14	1300,0%
Grootstal	1	14	1300,0%
Hatert	2	30	1400,0%
Brakkenstein	1	8	700,0%
Tolhuis	2	12	500,0%
Zwanenveld	2	15	650,0%
Meijhorst	1	12	1100,0%
Lankforst	1	14	1300,0%
Aldenhof	1	11	1000,0%
Malvert	2	15	650,0%
Weezenhof	1	18	1700,0%
t Acker	4	20	400,0%
De Kamp	3	29	866,7%
t Broek	4	20	400,0%

Het gaat hierbij om het aantal nieuwe inschrijvingen/ starters in periode 1 jan 2007 - 1 jan 2008 bekend bij KvK, en aantal nieuwe inschrijvingen/ starters in periode 1 jan.1997 – 1 jan. 1998.

B 3. Bedrijfsvestigingen

Wat is het aantal bedrijfsvestigingen in de wijk in 2008?

Bron: KvK Database Handelsregister, 2008.

Wijken	Vestigingen 2008
Benedenstad	694
Centrum	695
Bottendaal	256
Galgenveld	122
Altrade	341
Hunnerberg	225
Hengstdal	122
Nijeveld	307
Biezen	513
Wolfskuil	123
Hees	244
Heseveld	122
Neerbosch Oost	135
Kwakkenberg	122
Groenewoud	118
Hazenkamp	206
Goffert	102
St. Anna	377
Heijendaal	245
Hatertse Hei	120
Grootstal	120
Hatert	169
Brakkenstein	118
Tolhuis	92
Zwanenveld	129
Meijhorst	91
Lankforst	128
Aldenhof	91
Malvert	128
Weezenhof	121
t Acker	287
De Kamp	425
t Broek	287

B 4. Winkelvestigingen

Wat is de ontwikkeling in het aantal detailhandelsvestigingen per wijk in de periode 1998 - 2007?

Bron: Gemeente Nijmegen, Onderzoek en Statistiek, 2008.

Wijken	Winkels 1998	Winkels 2007	Ontwikkeling
Benedenstad	23	26	13,0%
Centrum	473	439	-7,2%
Bottendaal	23	20	-13,0%
Galgenveld	31	26	-16,1%
Altrade	56	54	-3,6%
Hunnerberg	13	7	-46,2%
Hengstdal	42	37	-11,9%
Nijeveld	25	22	-12,0%
Biezen	44	34	-22,7%
Wolfskuil	39	31	-20,5%
Hees	21	21	0,0%
Heseveld	35	34	-2,9%
Neerbosch Oost	17	25	47,1%
Kwakkenberg	0	0	0,0%
Groenewoud	2	3	50,0%
Hazenkamp	30	31	3,3%
Goffert	5	7	40,0%
St. Anna	27	29	7,4%
Heijendaal	7	8	14,3%
Hatertse Hei	18	23	27,8%
Grootstal	15	11	-26,7%
Hatert	36	30	-16,7%
Brakkenstein	16	20	25,0%
Tolhuis	3	10	233,3%
Zwanenveld	88	79	-10,2%
Meijhorst	10	20	100,0%
Lankforst	0	5	500,0%
Aldenhof	8	1	-87,5%
Malvert	12	7	-41,7%
Weezenhof	11	15	36,4%
t Acker	8	17	112,5%
De Kamp	25	34	36,0%
t Broek	10	14	40,0%

gemiddelde = **29%**

B 5. Horeca

Wat is de ontwikkeling in het aantal horecagelegenheden in de periode 1998 - 2007 ?

Bron: Gemeente Nijmegen, Onderzoek en Statistiek, 2008.

Wijken	Horeca 1998	Horeca 2007	Ontwikkeling
Benedenstad	45	45	0,0%
Centrum	178	182	2,2%
Bottendaal	24	23	-4,2%
Galgenveld	10	9	-10,0%
Altrade	21	23	9,5%
Hunnerberg	8	8	0,0%
Hengstdal	16	16	0,0%
Nijeveld	7	12	71,4%
Biezen	17	14	-17,6%
Wolfskuil	11	10	-9,1%
Hees	3	2	-33,3%
Heseveld	9	8	-11,1%
Neerbosch Oost	7	9	28,6%
Kwakkenberg	3	1	-66,7%
Groenewoud	4	1	-75,0%
Hazenkamp	10	12	20,0%
Goffert	4	6	50,0%
St. Anna	5	6	20,0%
Heijendaal	2	5	150,0%
Hatertse Hei	8	8	0,0%
Grootstal	0	4	400,0%
Hatert	10	9	-10,0%
Brakkenstein	5	4	-20,0%
Tolhuis	2	0	-100,0%
Zwanenveld	8	6	-25,0%
Meijhorst	6	4	-33,3%
Lankforst	1	1	0,0%
Aldenhof	0	2	200,0%
Malvert	6	5	-16,7%
Weezenhof	4	4	0,0%
t Acker	1	5	400,0%
De Kamp	6	6	0,0%
t Broek	4	3	-25,0%

gemiddelde = 27%

E 1. Werkgelegenheid

Wat is de ontwikkeling in het aantal arbeidsplaatsen in de wijk in de periode 1994 - 2007?

Bron: Provinciale Werkgelegenheids Enquete, 1994/2003/2007.

Wijken	Arbeidsplaatsen 1994	Arbeidsplaatsen 2003	Arbeidsplaatsen 2007	Ontwikkeling
Benedenstad	1.230	1.530	1.620	31,7%
Centrum	12.710	12.590	12.870	1,3%
Bottendaal	635	870	805	26,8%
Galgenveld	2.595	2.945	2.860	10,2%
Altrade	1.080	1.480	1.540	42,6%
Hunnerberg	2.605	2.710	2.755	5,8%
Hengstdal	1.430	2.495	2.895	102,4%
Nijeveld	855	1.225	1.195	39,8%
Biezen	2.460	2.205	2.005	-18,5%
Wolfskuil	1.060	965	810	-23,6%
Hees	730	1.350	1.940	165,8%
Heseveld	965	1.365	1.235	28,0%
Neerbosch Oost	1.005	1.630	1.590	58,2%
Kwakkenberg	535	390	375	-29,9%
Groenewoud	1.565	2.160	2.330	48,9%
Hazenkamp	1.810	2.375	2.370	30,9%
Goffert	9.295	13.075	13.155	41,5%
St. Anna	880	1.465	1.305	48,3%
Heijendaal	9.770	14.740	15.710	60,8%
Hatertse Hei	475	460	415	-12,6%
Grootstal	860	1.025	820	-4,7%
Hatert	770	870	950	23,4%
Brakkenstein	460	655	650	41,3%
Tolhuis	740	950	660	-10,8%
Zwanenveld	1.315	1.460	1.255	-4,6%
Meijhorst	740	1.075	1.185	60,1%
Lankforst	80	120	140	75,0%
Aldenhof	165	240	270	63,6%
Malvert	225	285	305	35,6%
Weezenhof	190	270	370	94,7%
t Acker	215	495	510	137,2%
De Kamp	1.355	2.330	2.215	63,5%
t Broek	315	595	565	79,4%

gemiddelde = 40%

E 2. Werkloosheid

Wat is de ontwikkeling in het aandeel inwoners in de wijk met een ABW-uitkering in de periode 1994-2003?

Bron: Gemeente Nijmegen, Sociale Atlas 1998, en Gemeente Nijmegen, Stads- en Wijkenmonitor 2003.

Wijken	Werkloosheid 1994	Werkloosheid 1998	Werkloosheid 2000	Werkloosheid 2003	Ontwikkeling
Benedenstad	18%	13%	8%	7%	-61,1%
Centrum	15%	10%	4%	4%	-73,3%
Bottendaal	19%	12%	6%	4%	-78,9%
Galgenveld	13%	7%	3%	1%	-92,3%
Altrade	13%	9%	4%	3%	-76,9%
Hunnerberg	12%	7%	2%	1%	-91,7%
Hengstdal	11%	14%	7%	6%	-45,5%
Nijeveld	18%	23%	13%	11%	-38,9%
Biezen	16%	17%	10%	9%	-43,8%
Wolfskuil	17%	19%	12%	9%	-47,1%
Hees	4%	6%	4%	3%	-25,0%
Heseveld	13%	13%	8%	7%	-46,2%
Neerbosch Oost	10%	14%	8%	7%	-30,0%
Kwakkenberg	3%	4%	1%	1%	-66,7%
Groenewoud	6%	5%	2%	2%	-66,7%
Hazenkamp	4%	4%	2%	1%	-75,0%
Goffert	15%	11%	8%	8%	-46,7%
St. Anna	8%	6%	4%	3%	-62,5%
Heijendaal	9%	5%	1%	1%	-88,9%
Hatertse Hei	10%	11%	6%	5%	-50,0%
Grootstal	6%	9%	6%	5%	-16,7%
Hatert	11%	15%	10%	8%	-27,3%
Brakkenstein	4%	6%	3%	3%	-25,0%
Tolhuis	12%	13%	9%	9%	-25,0%
Zwanenveld	12%	13%	9%	8%	-33,3%
Meijhorst	14%	19%	12%	11%	-21,4%
Lankforst	11%	12%	8%	8%	-27,3%
Aldenhof	11%	18%	10%	9%	-18,2%
Malvert	12%	16%	10%	8%	-33,3%
Weezenhof	4%	4%	3%	2%	-50,0%
t Acker	13%	13%	8%	7%	-46,2%
De Kamp	10%	10%	6%	5%	-50,0%
t Broek	6%	7%	5%	4%	-33,3%

Werkloosheid 1994 en 1998, zie Gemeente Nijmegen, Sociale Atlas 1998 (aantal ABW-ers als percentage van aantal 15-64 jarigen in de wijk)

Werkloosheid via Stads- en wijkenmonitor, 2007 en Stads- en wijkenmonitor 2003 (aantal ABW-ers als percentage van aantal 15-64 jarigen in de wijk).

gemiddelde = **-49%**

S 1. Hoge inkomens

Wat is de ontwikkeling in het aandeel hoge huishoudinkomens in de wijk in de periode 1996-2004?

Bron: Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, 2008.

Wijken	Hoge inkomens 1996	Hoge inkomens 2000	Hoge inkomens 2004	Ontwikkeling
Benedenstad	8	11	13	62,5%
Centrum	8	9	13	62,5%
Bottendaal	9	9	10	11,1%
Galgenveld	24	23	25	4,2%
Altrade	13	17	19	46,2%
Hunnerberg	32	34	36	12,5%
Hengstdal	9	11	12	33,3%
Nijeveld	6	6	6	0,0%
Biezen	7	9	8	14,3%
Wolfskuil	9	10	7	-22,2%
Hees	23	22	29	26,1%
Heseveld	9	10	11	22,2%
Neerbosch Oost	11	12	11	0,0%
Kwakkenberg	27	34	39	44,4%
Groenewoud	26	23	31	19,2%
Hazenkamp	26	27	33	26,9%
Goffert	23	21	22	-4,3%
St. Anna	17	17	19	11,8%
Heijendaal	36	32	38	5,6%
Hatertse Hei	10	11	16	60,0%
Grootstal	9	11	9	0,0%
Hatert	7	7	8	14,3%
Brakkenstein	21	22	22	4,8%
Tolhuis	15	15	13	-13,3%
Zwanenveld	10	11	10	0,0%
Meijhorst	9	8	9	0,0%
Lankforst	15	17	16	6,7%
Aldenhof	14	10	13	-7,1%
Malvert	9	10	7	-22,2%
Weezenhof	30	28	27	-10,0%
t Acker	9	13	14	55,6%
De Kamp	18	18	19	5,6%
t Broek	18	18	24	33,3%

Hoge inkomens voor is 42.800 euro bruto of meer per huishouden.
gemiddelde = **15%**

S 2. Leeftijd

Wat is de ontwikkeling van het aantal jonge mensen (25 - 39 jaar) in de wijk?

Bron: Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, 2008.

Wijken	Aantal jonge mensen 1995	Aantal jonge mensen 2001	Aantal jonge mensen 2008	Aandeel in wijkbevolking	Ontwikkeling
Benedenstad	1.088	925	664	24%	-39,0%
Centrum	2.238	2.509	2.455	38%	9,7%
Bottendaal	1.995	1.811	1.564	34%	-21,6%
Galgenveld	1.757	1.579	1.517	24%	-13,7%
Altrade	2.278	1.818	1.650	27%	-27,6%
Hunnerberg	831	730	579	15%	-30,3%
Hengstdal	1.844	1.644	1.453	20%	-21,2%
Nijeveld	1.562	1.538	1.250	25%	-20,0%
Biezen	1.932	1.982	1.713	26%	-11,3%
Wolfskuil	2.038	1.845	1.768	27%	-13,2%
Hees	438	424	409	15%	-6,6%
Heseveld	1.706	1.695	1.687	28%	-1,1%
Neerbosch Oost	1.890	1.878	1.789	24%	-5,3%
Kwakkenberg	226	170	172	14%	-23,9%
Groenewoud	431	352	522	16%	21,1%
Hazenkamp	1.150	1.037	880	17%	-23,5%
Goffert	791	678	593	23%	-25,0%
St. Anna	634	602	664	21%	4,7%
Heijendaal	425	510	476	23%	12,0%
Hatertse Hei	1.125	1.083	964	24%	-14,3%
Grootstal	799	1.247	839	16%	5,0%
Hatert	2.009	1.247	1.939	21%	-3,5%
Brakkenstein	595	545	399	10%	-32,9%
Tolhuis	976	1.017	769	22%	-21,2%
Zwanenveld	1.400	1.299	1.130	24%	-19,3%
Meijhorst	917	913	783	23%	-14,6%
Lankforst	681	598	477	23%	-30,0%
Aldenhof	695	713	604	23%	-13,1%
Malvert	610	556	553	20%	-9,3%
Weezenhof	711	632	516	14%	-27,4%
t Acker	2.087	1.648	1.327	24%	-36,4%
De Kamp	1.615	1.392	1.293	23%	-19,9%
t Broek	1.630	1.232	809	19%	-50,4%

In het statistisch onderzoek is uitgegaan van het aantal jonge wijkbewoners, en niet van het aandeel jonge wijkbewoners in de bevolking.
gemiddelde = **-16%**

S 3. Studenten

Wat is het aandeel studenten (ingeschreven aan HBO en WO) in de wijkbevolking in de periode 2002 - 2007?

Bron: Gemeente Nijmegen, Stadsgetallen, 2008.

Wijken	Aantal 2002	Bevolking in 2002	Aandeel in %	Aantal 2007	Bevolking in 2007	Aandeel in %	Ontwikkeling 2002-2007
Benedenstad	113	2.856	4,0%	171	2.748	6,2%	2,3%
Centrum	1.215	5.846	20,8%	1.421	6.559	21,7%	0,9%
Bottendaal	691	4.174	16,6%	761	4.409	17,3%	0,7%
Galgenveld	924	6.012	15,4%	1.058	6.449	16,4%	1,0%
Altrade	819	6.021	13,6%	826	6.220	13,3%	-0,3%
Hunnerberg	381	3.786	10,1%	387	3.737	10,4%	0,3%
Hengstdal	270	6.663	4,1%	286	7.072	4,0%	0,0%
Nijeveld	326	5.240	6,2%	435	5.035	8,6%	2,4%
Biezen	276	6.603	4,2%	370	6.906	5,4%	1,2%
Wolfskuil	302	6.238	4,8%	404	6.410	6,3%	1,5%
Hees	60	2.755	2,2%	92	2.760	3,3%	1,2%
Heseveld	224	5.939	3,8%	288	5.958	4,8%	1,1%
Neerbosch Oost	258	7.342	3,5%	339	7.301	4,6%	1,1%
Kwakkenberg	147	1.138	12,9%	185	1.237	15,0%	2,0%
Groenewoud	832	2.855	29,1%	793	3.278	24,2%	-5,0%
Hazenkamp	178	5.117	3,5%	216	5.195	4,2%	0,7%
Goffert	122	2.718	4,5%	165	2.641	6,2%	1,8%
St. Anna	108	3.074	3,5%	146	3.131	4,7%	1,1%
Heijendaal	245	1.725	14,2%	619	2.111	29,3%	15,1%
Hatertse Hei	186	3.841	4,8%	216	3.984	5,4%	0,6%
Grootstal	100	5.255	1,9%	144	5.186	2,8%	0,9%
Hatert	483	9.461	5,1%	598	9.478	6,3%	1,2%
Brakkenstein	137	3.850	3,6%	161	3.880	4,1%	0,6%
Tolhuis	68	3.405	2,0%	65	3.454	1,9%	-0,1%
Zwanenveld	60	4.785	1,3%	110	4.638	2,4%	1,1%
Meijhorst	49	3.544	1,4%	55	3.521	1,6%	0,2%
Lankforst	51	2.242	2,3%	44	2.112	2,1%	-0,2%
Aldenhof	34	2.852	1,2%	37	2.715	1,4%	0,2%
Malvert	26	2.848	0,9%	42	2.857	1,5%	0,6%
Weezenhof	59	3.801	1,6%	82	3.690	2,2%	0,7%
t Acker	75	5.827	1,3%	102	5.618	1,8%	0,5%
De Kamp	117	5.755	2,0%	155	5.638	2,7%	0,7%
t Broek	52	4.369	1,2%	107	4.260	2,5%	1,3%

gemiddelde = 1,1%

S 4. Bewonersoordeel over buurt

Wat is de ontwikkeling in het bewonersoordeel over de eigen woonomgeving in periode 1998-2007?

Bron: Gemeente Nijmegen, Stad- en Wijkenmonitor 2003/2007

Wijken	Oordeel in 1998	Oordeel in 2003	Oordeel in 2007	Ontwikkeling 1998-2007
Benedenstad	7,2	7,4	7,6	5,6%
Centrum	7,1	7,2	7,5	5,6%
Bottendaal	7,7	7,8	7,8	1,3%
Galgenveld	7,7	7,8	7,8	1,3%
Altrade	7,7	7,8	7,8	1,3%
Hunnerberg	7,7	7,8	7,8	1,3%
Hengstdal	7,6	7,6	7,8	2,6%
Nijeveld	6,5	6,5	7,0	7,7%
Biezen	6,9	6,6	6,8	-1,4%
Wolfskuil	6,4	6,3	6,7	4,7%
Hees	7,4	7,4	7,4	0,0%
Heseveld	7,0	7,0	6,9	-1,4%
Neerbosch Oost	6,8	6,8	7,0	2,9%
Kwakkenberg	7,8	7,7	7,8	0,0%
Groenewoud	7,8	7,7	7,8	0,0%
Hazenkamp	7,8	7,7	7,7	-1,3%
Goffert	7,2	7,1	7,2	0,0%
St. Anna	7,8	7,7	7,7	-1,3%
Heijendaal	7,8	7,7	7,7	-1,3%
Hatertse Hei	7,5	7,3	7,3	-2,7%
Grootstal	7,5	7,5	7,3	-2,7%
Hatert	7,1	6,8	6,9	-2,8%
Brakkenstein	7,5	7,3	7,3	-2,7%
Tolhuis	7,2	7,3	7,3	1,4%
Zwanenveld	7,2	7,3	7,3	1,4%
Meijhorst	6,3	6,2	6,7	6,3%
Lankforst	7,2	7,3	7,3	1,4%
Aldenhof	7,2	6,7	7,0	-2,8%
Malvert	7,2	6,6	6,7	-6,9%
Weezenhof	7,2	7,3	7,3	1,4%
t Acker	7,0	6,8	7,1	1,4%
De Kamp	7,0	6,8	7,1	1,4%
t Broek	7,2	7,0	7,2	0,0%

Voor sommige wijken zijn geen oordelen bekend, hier is gebruik gemaakt van het rapportcijfer voor het stadsdeel of is aan de hand van de bekende gegevens een rapportcijfer berekend.

Cijfers van 1998, berekend aan de hand van ontwikkeling rapportcijfer in periode 1998-2003.

Oordeel bewoners over de buurt uitgedrukt in een rapportcijfer.

gemiddeld = **0,7%**

C 1. Culturele voorzieningen

Wat is het aantal culturele voorzieningen in de wijk per 1.000 inwoners in 2008?

Bron: Gemeentegids Nijmegen, website gemeente Nijmegen, internetsearch, 2008.

Wijken	Biblio/ musea/ theater	Kunst/ creatief / galerie	Muziek	Buurt/ wijkce ntra	Vereni gingen	Culturele voorzieni ngen	Afgerond	Inwoners in wijk 2008	Aantal voorzieningen per 100 inwoners (afgerond op hele aantallen)
Benedenstad	5	12		1	2	20	20	2.910	69,0
Centrum	12	13			4	29	30	6.360	47,2
Bottendaal	2	5		1	4	12	10	4.410	22,7
Galgenveld		2			2	4	5	6.260	8,0
Altrade	1	6		1	1	9	10	6.160	16,2
Hunnerberg		4			1	5	5	3.580	14,0
Hengstdal	2	1	1	1		5	5	7.170	7,0
Nijeveld		1		2	1	4	5	5.500	9,1
Biezen	1	3		1	3	8	10	6.780	14,7
Wolfskuil		1	1	3		5	5	6.470	7,7
Hees	1	1				2	0	2.790	0,0
Heseveld	1	3		2	1	7	5	6.100	8,2
Neerbosch Oost	1				1	2	0	7.040	0,0
Kwakkenberg						0	0	1.560	0,0
Groenewoud	2	1			1	4	5	2.860	17,5
Hazenkamp		5	1		2	8	10	4.840	20,7
Goffert	1	1	1	1	2	6	5	2.470	20,2
St. Anna		1		1	3	5	5	3.130	16,0
Heijendaal	1	1			2	4	5	2.070	24,2
Hatertse Hei		1				1	0	3.910	0,0
Grootstal		2		1	1	4	5	5.230	9,6
Hatert	1		1	1	1	4	5	10.200	4,9
Brakkenstein	2	1			2	5	5	3.800	13,2
Tolhuis		1			1	2	0	3.640	0,0
Zwanenveld	1				1	2	0	4.640	0,0
Meijhorst	1	1		1	1	4	5	3.570	14,0
Lankforst		1	1			2	0	2.100	0,0
Aldenhof					1	1	0	2.650	0,0
Malvert		2		1		3	5	2.860	17,5
Weezenhof		1				1	0	3.690	0,0
t Acker		3			2	5	5	5.610	8,9
De Kamp		1			1	2	0	5.590	0,0
t Broek				1		1	0	4.280	0,0

Meegenomen zijn:

musea, theaters, bibliotheken, muziekpodia/ muziekscholen, amateurkunst, ateliers en galerien, kunstzinnige vorming, beeldende kunst en cursussen, zang/dansverenigingen en buurt-wijkcentra.

Let op: er kan hier en daar overlap zitten tussen bepaalde sectoren, waardoor een wijk 2 voorzieningen heeft in plaats van 1.

Het gaat hier om een overall beeld, zodoende zijn de totaalcijfers afgerond op 5 voorzieningen. Bij minder dan 3 voorzieningen is afgerond op 0.