

Gentrification in Lombok en Ondiep

Een vergelijkend onderzoek naar de verschillen tussen bottom-up en top-down gentrification



Leon Heger

Bachelorthesis Geografie, Planologie en Milieu (GPM)

Faculteit der managementwetenschappen

Radboud Universiteit Nijmegen

Augustus 2016

Gentrification in Lombok en Ondiep

Een vergelijkend onderzoek naar de verschillen tussen bottom-up en top-down gentrification

Bachelorthesis Geografie, Planologie en Milieu (GPM)

Faculteit der managementwetenschappen

Radboud Universiteit Nijmegen

Augustus 2016

Begeleider: Ritske Dankert

Leon Heger

Studentnummer: s4394275

Aantal woorden: 26.20

Inhoudsopgave

Voorwoord	III
Samenvatting	III
1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Doelstelling.....	2
1.3 Onderzoeksmodel	2
1.4 Vraagstelling.....	3
1.4 Leeswijzer	3
2. Theorie	4
2.1 Theoretisch kader	4
2.2 Conceptueel model	11
3. Methodologie.....	12
3.1 Onderzoeksstrategie	12
3.2 Onderzoeksmateriaal	12
3.3 Data-analyse.....	15
4. Beschrijving onderzoekswijken	17
4.1 Afbakening onderzoekswijken.....	17
4.2 Totstandkoming gentrificationproces	19
4.2.1 Lombok.....	20
4.2.2 Ondiep.....	22
5. Huizenprijs.....	27
5.1 Lombok.....	28
5.2 Ondiep.....	31
5.3 Vergelijking/conclusie	35
6. Gemiddeld inkomen	38
6.1 Lombok.....	39
6.2 Ondiep.....	43
6.3 Vergelijk/conclusie	46
7. Aandeel kinderen en jongeren	49
7.1 Lombok.....	49
7.2 Ondiep.....	53

7.3 Vergelijk/conclusie	56
8. Conclusie	60
9. Discussie.....	62
Bibliografie	63
Bijlagen.....	68

Voorwoord

Voor u ligt de bachelorscriptie “Gentrification in Lombok en Ondiep”. Het eindresultaat van mijn drie jaar durende bacheloropleiding Geografie, Planologie en Milieu aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. Het is een proces dat tot stand is gekomen met vallen en opstaan. Eerst was er de lastige onderwerpskeuze, daarna volgde het bedenken van de juiste hoofd- en deelvragen en het zoeken van de juiste theorieën. Het ene moment had ik allerlei ideeën over hoe ik dit onderzoek moest aanpakken en het volgende moment wist ik niet hoe te beginnen. Met hulp van mijn begeleider Ritske Dankert ben ik op de goede weg gekomen. Ik ben blij dat ik dit interessante onderzoek heb kunnen doen en heb afgerond. Hiervoor wil ik mijn begeleider Ritske Dankert, mijn ouders en de verschillende mensen die ik heb mogen interviewen bedanken voor de tijd die zij voor mij hebben vrijgemaakt.

Samenvatting

In dit hoofdstuk zal in enkele pagina’s het onderzoek worden samengevat.

Deze thesis onderzoekt gentrification. Gentrification is het opwaarderen van een wijk op dusdanige wijze dat de nieuwe bewoners van hogere sociaaleconomische klasse zijn dan de vorige bewoners. Dat gaat gepaard met een verandering en investering in het woonmilieu en in de woningen in de wijk. Vaak is het zo dat enkele hoogopgeleide pioniers zich in een wijk vestigen en daarna langzaam aan de wijk naar hun hand zetten. Dit doen ze door bijvoorbeeld een cultureel café of een ecologische winkel te openen. Deze faciliteiten trekken andere hoogopgeleide creatievelingen aan. Zo versterkt het proces zich, tot dat de oude bewoners in het extreemste geval zijn verdrongen door jonge hoogopgeleide nieuwkomers.

In deze thesis wordt er onderzoek gedaan naar het onderscheid tussen bottom-up gentrification en state-led gentrification. Bij bottom-up gentrification komen de ontwikkelingen in de wijk vanuit de bevolking zelf. Er ontstaan initiatieven vanuit bewoners om de wijk te verbeteren. Zonder dat de overheid hier bewust beleid voor heeft geschreven. Terwijl bij state-led gentrification de overheid juist de leidende factor is. De overheid besluit dat een wijk moet worden opgeknapt. Hier voert ze bewust beleid voor uit. De bevolking is hier juist passief en heeft niet de leiding in het proces.

Er is gekozen voor een vergelijkend onderzoek. De twee Utrechtse wijken Lombok en Ondiep worden met elkaar vergeleken. Lombok is een voorbeeld van bottom-up gentrification en Ondiep een voorbeeld van top-down gentrification. De wijken worden vergeleken om een goed antwoord op de hoofdvraag te kunnen formuleren. Deze luidt: **In hoeverre is er een verschil in het effect van gentrification op de gemiddelde huizenprijs, het gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren in een wijk, tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?**

Met behulp van drie deelvragen is er een antwoord op de hoofdvraag geformuleerd. De deelvragen bevatten ieder een van de drie onderzoeksfactoren die in de hoofdvraag genoemd worden: gemiddelde huizenprijs, gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren in de wijk. Deze deelvragen zijn beantwoord door middel van gegevens van het CBS en interviews met deskundigen. Per deelvraag is eerst Lombok behandeld, daarna Ondiep en tot slot zijn de wijken met elkaar vergeleken.

In Lombok kwam het proces van gentrification vanaf begin jaren '90 op gang. Dit was te danken aan betrokken bewoners die bij de gemeente aandrongen op subsidies. Met hulp van de URBAN-gelden heeft Lombok die subsidies gekregen. Hierdoor konden bewoners op individuele basis hun woningen renoveren en was er ruimte voor het ontplooiën van allerlei initiatieven. De woningen in Lombok zijn erg klein. Dit was in de jaren'90 zo en is nu nog steeds zo. Er is nauwelijks sloop en nieuwbouw gepleegd in Lombok. Er is in dit onderzoek onderscheidt gemaakt tussen Lombok-Oost en Lombok-West. Deze twee delen van Lombok lieten verschillende resultaten zien en zijn daardoor afzonderlijk behandeld.

In Ondiep kwam de gentrification, of beter gezegd, de herstructurering van de wijk in 2004 echt op gang. Ondiep was jarenlang een volkswijk die te boek stond als probleemwijk. Zo was de wijk een van de veertig krachtwijken uit het project van Minister Vogelaar. De overheid besloot om de wijk aan te pakken. Er is in samenwerking met woningcorporatie Mitros veel gesloopt en nieuw gebouwd in Ondiep. De overheid heeft als doel gehad om de sociale verbanden in de wijk wat op te frissen en dus nieuwe mensen in de wijk te laten vestigen. Dit mocht niet ten koste gaan van voldoende betaalbare sociale huurwoningen.

De eerste deelvraag, over de gemiddelde huizenprijs, liet zien dat de woningen in Lombok harder in prijs zijn gestegen dan Ondiep. Dit was zowel in Lombok-Oost als -West het geval. De groei van de prijzen in Lombok ligt daarmee boven de groei in de rest van de gemeente. De belangrijkste verklaring voor de stijgende woningprijzen is de toegenomen populariteit van de wijk. De woningen zelf zijn nog steeds klein en vrij oud. De waardevermeerdering zit hierdoor vooral in de wijk die in waarde is gestegen, niet zozeer de "stenen". De toegenomen populariteit heeft de wijk te danken aan haar gunstige ligging en aan een initiatiefrijke bevolking.

In Ondiep zijn de woningen minder sterk in prijs gestegen. Terwijl de huizen er hier juist kwalitatief sterk op vooruit zijn gegaan. De geringe prijsstijging komt doordat veel woningen in de sociale huursector moesten blijven. Het aantal koopwoningen is toegenomen, maar er is nog steeds een grote voorraad aan (sociale) huurwoningen in de wijk. Dit houdt de prijs van de woningen laag.

De tweede deelvraag ging over het gemiddeld inkomen in de wijken. In Lombok-West is het inkomen harder gestegen dan in Lombok-Oost. Lombok-West is daarnaast beduidend harder gestegen dan de rest van de gemeente Utrecht. De reden voor dit verschil is dat de woningen in Lombok-Oost kleiner zijn dan in Lombok-West. Hierdoor zijn de woningen niet aantrekkelijk voor gezinnen. Mensen met een wat hoger inkomen zullen al snel kiezen voor een grotere woning dan die in Lombok-Oost, bijvoorbeeld in Lombok-West. Een andere verklaring voor het toegenomen inkomen in Lombok-West is dat de wijk van een multiculturele arbeiderswijk langzaam is veranderd in een populaire wijk voor yuppen. Het is hip om in Lombok te wonen. Dit uit zich in de woningprijs en in de inkomens van de mensen die in de wijk wonen.

Ondiep toont een minder sterke stijging in het gemiddeld inkomen dan de rest van Utrecht. De herstructurering van de wijk heeft niet voor een sterke ommekeer kunnen zorgen. De oorzaak hiervan ligt bij de gemeente die Ondiep betaalbaar wil houden voor de lagere inkomens. Een andere oorzaak is de negatieve naam die Ondiep heeft. De wijk staat bekend als volkswijk met veel problemen. Mensen met een wat hoger inkomen voelen zich niet zo snel aangetrokken tot de gesloten volkse sfeer die Ondiep jarenlang heeft uitgestraald. De nieuwe woningen hebben het tij nog niet volledig kunnen keren.

De laatste deelvraag omvatte het aandeel kinderen en het aandeel jongeren in de wijk. Kinderen is in dit onderzoek gedefinieerd als de groep 0 tot 14 jarigen en jongeren als de groep 15 tot 24 jarigen. De groep jongeren bevat hiermee de studentenleeftijd en geeft daarmee een indicatie voor de toe- of afname van het aantal studenten. Studenten zijn een goede indicatie voor de mate van gentrification in een wijk.

Lombok-Oost herbergt de meeste studenten en de minste kinderen. Het lage aandeel kinderen komt door de woningen die te klein zijn om met een gezin in te wonen. Door de gestegen prijzen is het voor armere gezinnen niet meer aantrekkelijk om in de kleine Lombokse woningen te komen wonen. Ze kunnen ergens anders een grotere woning krijgen voor hetzelfde bedrag. De kleine woningen zijn dan weer uitermate geschikt voor de verhuur van kamers aan studenten en voor net-afgestudeerden en starters zonder kinderen. Lombok-Oost ligt dicht tegen het centrum aan en is daardoor populair bij jonge hoogopgeleiden. Zij trekken elkaar aan.

Lombok-West herbergt een beduidend lager aandeel jongeren en een groter aandeel kinderen. De woningen zijn er groter en daardoor geschikter voor gezinnen met kinderen. Dat verklaart het hogere aandeel kinderen. Het lagere aandeel jongeren is lastiger te verklaren. Het kan zijn dat de wijk zich gewoon minder heeft ontwikkeld als studentenwijk en daardoor minder populair is. Het kan ook dat de grotere woningen door gezinnen bewoont zijn gebleven en dat de wijk daardoor minder geschikt is voor verhuur aan studenten.

In Ondiep is het aantal kinderen afgenomen en het aantal jongeren toegenomen. Ook hier is een toename van het aantal studenten een van de redenen voor deze ontwikkeling. De afname van het aantal kinderen is een verrassing waar de gemeente niet blij mee is. Er zijn nieuwe eengezinswoningen gebouwd met als doel de wijk levensbestendig te maken en geschikt voor jonge gezinnen. Toch blijken er nog te weinig nieuwe gezinnen zich in Lombok te vestigen.

Concluderend kan gezegd worden dat bottom-up en top-down beleid beduidend van elkaar verschillen als het gaat om gentrification. Het bottom-up proces komt natuurlijker over en zorgt voor een sterkere groei van zowel de woningprijs als het gemiddeld inkomen. Er zijn factoren in een wijk die het proces kunnen beïnvloeden. Zoals in Lombok het geval is met de kleine woningen. Dit heeft duidelijk invloed op de ontwikkelingen. Zo zorgt het voor een afname van het aantal kinderen in de wijk.

Top-down beleid is veel meer afhankelijk van de plannen van de overheid. Het leidt daarnaast tot meer protest onder de bevolking. Er is minder draagvlak. Toch kan top-down beleid nodig zijn. Zeker in een wijk waar er geen initiatieven tot verbetering zijn vanuit de bevolking. Het feit dat de wijk afhankelijk is van de gemeente kan het proces beïnvloeden. Zo zorgt de gemeente er in Ondiep voor dat de woningen niet te sterk in prijs stijgen. De woningvoorraad is bepalend voor de samenstelling van de bevolking. Hierdoor heeft de overheid grip op de ontwikkeling van de wijk, maar houdt het daarmee wel bepaalde processen die als vanzelf kunnen ontwikkelen tegen.

Een bottom-up proces zorgt voor sterkere groei. Terwijl bij top-down beleid de gemeente de controle blijft houden en zo de groei kan inperken. Bottom-up beleid is overigens niet altijd een keuze. Als er geen initiatieven zijn is een meer top-down benadering noodzakelijk. Als die initiatieven er wel zijn is het aan de gemeente om deze te faciliteren met behulp van subsidies en begeleiding.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het afgelopen jaar doken er steeds vaker berichten op in de media over steden en wijken waar de woningen zover in prijs waren gestegen dat ze niet meer betaalbaar waren voor de lokale bevolking. Voorbeelden hiervan zijn Londen (Independent, 2015) en Amsterdam (NRC, 2016). Dit fenomeen lijkt steeds vaker in de media te komen. De naam die hieraan wordt meegegeven is gentrificatie. Veelal aangeduid in de Engelse vorm "Gentrification. Gentrification is een proces waarbij een relatief arme wijk nieuwe, rijkere bewoners aantrekt. Het kan als volgt gedefinieerd worden:

"Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital" (Clark, 2005, p. 258)

Ondanks dat gentrification een relatief nieuw onderzoeksobject is, is er in de wetenschap ondertussen al veel over geschreven. Pas na de Tweede Wereldoorlog treedt er op grote schaal gentrification op en wordt er in de wetenschap onderzoek naar gedaan. De eerste signalen van het bestaan van het fenomeen gentrification komen uit het eind van de negentiende eeuw (Smith, The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city, 1996). In de jaren '30 en '40 van de twintigste eeuw is er in Amerikaanse steden sprake van gentrification. De rijke, blanke Amerikaanse bevolking kocht daar de arme, zwarte bevolking uit. Zo wordt verteld door een ooggetuige uit die tijd, de "Patrician hostess Susan Mary Alsop":

"They gentrified Georgetown, an unfashionable working-class neighborhood with a large black contingent. As Mrs. Alsop told town and country magazine: "the blacks kept their houses so well. All of us had terrible guilt in the 30's and 40's for buying places so cheaply and moving them out." (Dowd, 1993, pp. 46-48)

Desondanks begon gentrification op grote schaal pas na de Tweede Wereldoorlog. Dit is de periode waarin de term "gentrification" voor het eerst in de literatuur wordt gebruikt, aan het begin van de jaren '60. Gentrification trad voornamelijk op vanaf de jaren '60 in Westerse steden, zowel in Europa als in de Verenigde Staten (Smith, 1996). In 1976 was er in de bijna de helft van de Amerikaanse steden met een inwonertal van meer dan 50.000 inwoners sprake van gentrification (Urban land institute, 1976).

Vanaf die periode en voornamelijk in de jaren '80 en '90 is er veel geschreven over gentrification. Voornamelijk over de voordelen voor de stad als geheel en het aanzien van de wijk en over de nadelen voor de oorspronkelijke inwoners van de wijk. Er is daarnaast veel bekend over de instrumenten die de overheid bezit om gentrification te sturen (Brown-Saracino, 2010). Waar nog niet veel over geschreven is is over wijken waar gentrification optreedt zonder dat de overheid en investeerders hier invloed op hebben uitgeoefend. Dit gaat bijvoorbeeld om wijken waar

voornamelijk goedkope huizen te vinden zijn, waar zich na een tijdje enkele mensen uit de creatieve klasse gaan vestigen (Florida, 2002). Deze mensen trekken andere creatievelingen aan. Hierdoor zullen er steeds meer hippe cafés en ontmoetingsplekken voor de creatieve klasse komen. Doordat dit effect van “upgrading” zichzelf versterkt zullen steeds meer mensen uit de hogere sociaaleconomische klassen zich vestigen in deze wijk. Uiteindelijk kan dit investeerders aantrekken die de goedkope huurwoningen vervangen door duurdere koopwoningen. Dit proces is dan echter gestart zonder dat het doel van de overheid of de investeerders was om de wijk te gentrificeren. Doordat de gemeenten tegenwoordig met enige regelmaat zelf sturend te werk gaan in het proces van gentrification in een wijk en dit als vanzelfsprekend wordt beschouwd, is het interessant om te onderzoeken of deze vanzelfsprekendheid wel de beste manier is om een wijk succesvol op te waarderen. Het is mogelijk dat een passieve rol van de overheid succesvoller is dan een actieve rol. Dit is een boeiend vraagstuk dat als onderwerp voor deze scriptie kan dienen.

1.2 Doelstelling

In het onderzoek zullen twee wijken met elkaar worden vergeleken. Eén wijk waar gentrification als bottom-up proces is ontstaan en één wijk waar gentrification is ontstaan als gevolg van overheidshandelen; een top-down proces. Deze wijken zullen vergeleken worden op basis van het effect dat de gentrification op de wijk heeft gehad. Er zal gekeken worden naar de mate waarin de gentrification als succesvol kan worden omschreven. Dit zal gebeuren door drie indicatoren van gentrification tussen de twee wijken te vergelijken. Er zal getracht worden om door middel van wetenschappelijk onderzoek een uitspraak te doen over de verschillen tussen de gentrification als bottom-up proces en gentrification als top-down proces. Door hier meer inzicht in te verkrijgen kunnen overheden worden geïnformeerd over de mate waarin zij zich met het proces van gentrification moeten bemoeien.

Het doel van het onderzoek luidt als volgt:

Met de opgedane kennis de gemeenten adviseren over hoe een achterstandswijk het beste gegentrificeerd kan worden en welke rol de gemeente hier het beste in kan spelen.

1.3 Onderzoeksmodel

Het onderzoek zal van kwalitatieve aard zijn waarin er twee wijken met elkaar vergeleken worden. De twee wijken die centraal staan in dit onderzoek zijn de Utrechtse wijken Lombok en Ondiep. Waarbij Lombok een voorbeeld is van bottom-up gentrification en Ondiep van top-down gentrification.

De wijken worden vergeleken op basis van de volgende drie factoren die onderdeel zijn van het concept leefbaarheid (Leidemeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, & van Woerkens, 2014):

- De gemiddelde huizenprijs
- Het gemiddeld inkomen
- Het aandeel kinderen en jongeren

Er wordt gekeken hoe deze drie factoren zich hebben ontwikkeld in de wijk, door te kijken naar de situatie vóór het proces van gentrification en ná het proces van gentrification. Daarna zullen deze cijfers tussen de twee wijken worden vergeleken en zullen er verklaringen worden gezocht voor de eventuele verschillen.

1.4 Vraagstelling

Met behulp van de volgende hoofdvraag zal geprobeerd worden om de doelstelling te behalen:

In hoeverre is er een verschil in het effect van gentrification op de gemiddelde huizenprijs, het gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren in een wijk, tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?

De volgende deelvragen zullen bijdragen aan het beantwoorden van de hoofdvraag:

In hoeverre is er een verschil in de gemiddelde huizenprijs tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit te verklaren?

In hoeverre is er een verschil in het gemiddeld inkomen tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?

In hoeverre is er een verschil in het aandeel kinderen en jongeren tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?

1.4 Leeswijzer

In deze paragraaf zal de verdere opbouw van dit onderzoek worden weergegeven en toegelicht. Het eerstvolgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, bevat het theoretisch kader, waarin de belangrijkste theorieën over het onderwerp worden beschreven. Tevens bevat het hoofdstuk een conceptueel model dat voortvloeit uit het theoretisch kader. In hoofdstuk 3 is de methodologie van het onderzoek te lezen. Hierin staat wat er precies onderzocht gaat worden en hoe het onderzoek uitgevoerd zal worden. In hoofdstuk 4 wordt de casus verder toegelicht. Hier zullen de twee onderzoekswijken worden beschreven en zal de ontwikkeling van de wijk door de jaren heen worden geschetst. Hoofdstuk 5, 6 en 7 zijn de analyse hoofdstukken. Waarbij hoofdstuk 5 de eerste deelvraag beantwoordt, hoofdstuk 6 de tweede deelvraag en hoofdstuk 7 de derde deelvraag. De drie analyse hoofdstukken zijn allen als volgt opgebouwd: paragraaf 1 beschrijft de ontwikkeling in Lombok, paragraaf 2 de ontwikkeling in Ondiep en paragraaf 3 vergelijkt de uitkomsten uit paragraaf 1 en 2 en maakt de terugkoppeling met de literatuur. In hoofdstuk 8 volgt de slotconclusie waarin er antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag van het onderzoek.

2. Theorie

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de theorieën die relevant zijn voor dit onderzoek. Uit het theoretisch kader dat in dit hoofdstuk wordt opgesteld vloeit het conceptueel model voort.

2.1 Theoretisch kader

Er is in de literatuur voornamelijk aandacht voor “state-led” gentrification en minder voor gentrification die ontstaat zonder overheidsingrijpen. Terwijl gentrification tegenwoordig nog steeds plaats vindt als spontaan proces. Daarnaast ligt in de literatuur de focus minder op de achterliggende redenen die de overheid heeft om een wijk op te waarderen (Teernstra, 2013).

Golven van gentrification

De rol die de overheid speelt in gentrification is in de loop der jaren sterk veranderd. Zo zegt Loretta Lees (2000, p. 16) dat gentrification tegenwoordig behoorlijk verschilt van gentrification aan het begin van de jaren '70, het eind van de jaren '80 en zelfs de jaren '90. Zij schreef dit in het jaar 2000. Ondertussen zijn er alweer 16 jaar verstreken en is de kans groot dat de vorm van gentrification van nu duidelijk anders is dan in de jaren '90.

Dit proces van veranderende vormen van gentrification is gevat in de zogeheten “golven van gentrification” (Hackworth & Smith, 2001).

De eerste gentrificationgolf begon aan het eind van de jaren '60 en duurde tot het begin van de jaren '70, totdat de economische recessie toesloeg. Gentrification trad sporadisch op, maar wel in gebieden over de hele wereld. Van Noord-Amerika, tot Europa en Australië. Dit gebeurde voornamelijk in arbeiderswijken, waar individuen gebruik maakten van de gunstige ligging dicht bij de stad. De individuele gentrifiers knapten hier zelf hun woningen op omdat het erg lucratief was om te investeren in deze arbeiderswijken (Smith, 1987). De overheid speelde hierin een belangrijke rol. Zij wilde de neergang van de centraal gelegen wijken door de vrije markt tegengaan. Dit gebeurde door middel van directe overheidsinvesteringen. Zij het op sporadische basis (Hackworth & Smith, 2001).

Hierna kwam een periode van transitie waarin ontwikkelaars en investeerders profiteerden van de lage huizenprijzen als gevolg van de economische recessie. Het lijkt erop dat dit de gentrification eerder is tegengegaan dan dat het het proces heeft versterkt (Sternlieb & Hughes, 1983).

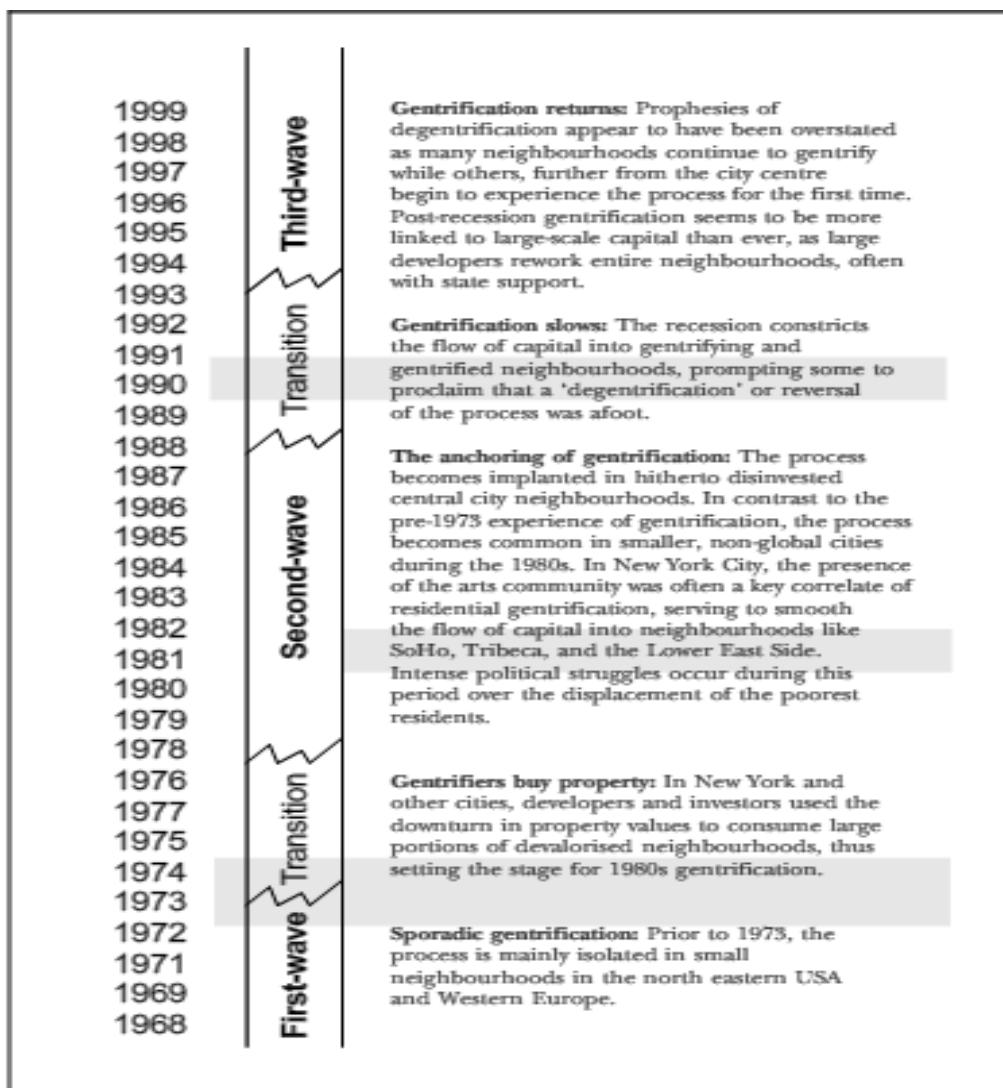
De tweede golf van gentrification begon aan het eind van de jaren '70, toen de economie weer begon aan te trekken, en duurde tot het eind van de jaren '80. Er was meer ruimte voor de vrije markt en de dienstensector kwam op. Dit leidde tot een nieuwe middenklasse met mensen die naar de arbeiderswijken trokken, omdat zij daar de mogelijkheden zagen die de pioniers uit de eerste golf al 10 jaar eerder zagen (Ley, 1996). De rol van de overheid was minder groot, daar er steeds meer oog was voor de rol van de vrije markt en de overheid een meer “laissez-faire” houding aanhield (Hackworth & Smith, 2001).

Doordat de economische groei minder sterk werd kwam er ook aan deze gentrificationgolf een einde. Net als na de eerste golf leidde economische neergang ook na de tweede golf tot een vertraging van de gentrification (Hackworth & Smith, 2001).

De derde golf van gentrification begon aan het eind van de jaren'80. In deze periode was er volgens sommigen sprake van een teruggang in gentrification "de-gentrification" (Bagli, 1991). Bourne (1993) voorspelde dat dit proces zich zou versterken doordat de babyboomgeneratie op leeftijd kwam, de inkomens daalden en er minder aanbod van woningen in het centrum was. Doordat er echter opnieuw geïnvesteerd werd in de stadswijken werd dit proces van de-gentrification tegengegaan en kwam de derde golf opgang (Hackworth & Smith, 2001).

Deze derde golf varieert volgens Hackworth & Smith op minstens vier vlakken van de vorige golven. Ten eerste trad er zowel in de binnensteden als in de buitenwijken gentrification op. Ten tweede hadden, doordat de vastgoedmarkt geherstructureerd werd, grotere ontwikkelaars invloed op het proces van gentrification. Ze waren in veel gevallen nu juist de initiatiefnemers van het proces. Ten derde was er minder weerstand tegen gentrification. En ten slotte is de rol van de overheid sterk veranderd. Ze is meer betrokken bij het proces dan in de tweede golf en neemt een actievere rol in. De nieuwe investeringsmogelijkheden komen in deze derde golf juist van de overheden en de grote projectontwikkelaars en niet zozeer van het individu (Peters, 2012, p. 18)

Onderstaand figuur geeft de drie golven van gentrification weer:



Figuur 1 Overzicht historie golven van gentrification (Hackworth & Smith, 2001)

Vierde golf

In 2001 kwamen Hackworth & Smith met de drie golven van gentrification. Ondertussen zijn er wetenschappers die zeggen dat er momenteel een vierde golf gaande is. Dit is aannemelijk als je kijkt naar de tijdspannen die een golf in beslag neemt. Namelijk zo'n 10 jaar en daarna een transitieperiode. Momenteel zouden we te maken moeten hebben met een vierde golf.

In de Verenigde Staten zijn er signalen van deze vierde golf. Zo is er in deze golf een combinatie van intensieve financieringen van woningen en politieke bewegingen die gentrification aanwakkeren. Hierdoor sloten Amerikanen leningen af om te wonen in de gegentrificeerde wijken. Deze leningen waren vaak risicovol (Hulsbergen, 2011). Volgens Hulsbergen zijn deze kenmerken voornamelijk zichtbaar in de Verenigde Staten.

Het is echter zeer de vraag of er op dit moment nog sprake is van die vierde golf. De economische crisis heeft onder andere als gevolg gehad dat mensen minder snel risicovolle leningen willen en kunnen afsluiten. Hulsbergen onderschrijft dit:

“De opkomst van de vierde golf heeft in 2009 het gevolg gehad dat er een wereldwijde economische crisis ontstond, vele Amerikaanse gezinnen konden de hypotheek niet meer betalen en werden daardoor weer ‘displaced’ uit hun gentrification wijk. De economische woonvoorkeur is in de vierde golf grotendeels verdwenen, gentrifiers kunnen hun woning niet meer betalen. De huishoudens die nu naar de gentrification wijken komen hebben als woonvoorkeur de sociale mix in de wijk. De situatie in Amerika laat ook zien dat in slechtere economische tijden gentrification wijken weer leegstromen, het is een conjunctuurgevoelig proces waarin de woonvoorkeuren van bewoners veranderen.”

(Hulsbergen, 2011, pp. 23-24)

Het is lastig te zeggen in welke golf Nederland zich op dit moment bevindt. Mogelijk in de vierde golf, maar door de economische crisis is er momenteel misschien wel sprake van een transitieperiode tussen golf vier en een toekomstige vijfde golf.

De rol van de overheid is volgens de vier golven van gentrification aan verandering onderhevig. Variërend tussen directe en indirecte invloed. Hoe dit verder zal ontwikkelen is lastig te voorspellen en is afhankelijk van allerlei externe factoren. Bijvoorbeeld de economische situatie van een land.

In het onderzoek naar de golven van gentrification is er dan wel aandacht voor de veranderende rol van de overheid, maar er is weinig aandacht voor het effect dat het overheidsbeleid heeft.

Je kunt je afvragen of de invloed die de overheid uitoefent even effectief is als gentrification die min of meer spontaan is ontstaan. De zogeheten “bottom-up” gentrification.

Bottom-up gentrification

De “bottom-up” gentrification staat tegenover de “top-down” gentrification. In de literatuur ook wel bekend als “market led” vs “state led”. Of in het Nederlands: marktgestuurd en staatsgestuurd.

Paul Watt (2008) stelt dat wetenschappers zich de vraag moeten stellen hoe de “gewone bewoners” van de gegentrificeerde wijk reageren op de transformatie van hun wijk, door het staatsgestuurd verplaatsen van woningen van de huursector naar de vrije sector.

Watt pleit voor meer aandacht voor de bottom-up benadering van gentrification, met meer focus op de stedelijke werkende klasse.

De marktgestuurde gentrification is voornamelijk terug te vinden in de Verenigde Staten en de staatsgestuurde gentrification voornamelijk in Europa (Aussen, Berkhof, Renlo, & Snel, 2011). Het gevolg hiervan is dat het onderzoek naar marktgestuurde gentrification zich logischerwijs op de Verenigde Staten richt en minder op Europa. Er zijn dan ook weinig vergelijkende onderzoeken die zich richten op het verschil tussen deze twee vormen van gentrification binnen Europa. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sprake is van marktgestuurde gentrification in Europa.

Een goed voorbeeld van bottom-up gentrification in Nederland is de Utrechtse wijk Lombok. Hier ontdekten studenten en kunstenaars de wijk, waarna de galeries en restaurants volgden. Lombok wordt dan ook gezien als een klassiek voorbeeld van bottom-up gentrification in Nederland (de Graaf & Schoemaker, 2012) (Bletterman, 2010).

Uiteraard speelt de overheid nog steeds een aanzienlijke rol in het proces van opwaardering van de wijk. Het verschil met de top-down wijken, is dat het proces is aangewakkerd door de lokale bevolking en niet door de overheid. De overheid heeft nadat het proces is opgestart door de bevolking wel ingespeeld op de veranderende situatie. Bijvoorbeeld door het bouwen van nieuwe woningcomplexen op oude industrieterreinen (de Graaf & Schoemaker, 2012). Maar het proces is gestart door de bevolking en is niet geforceerd door de overheid.

Lombok komt wat dat betreft vooral overeen met de eerste twee golven van gentrification (Bletterman, 2010). Terwijl het proces van gentrification juist ontstond ten tijde van de derde golf, namelijk aan het eind van de jaren '90 en zette zich door aan het begin van de 21^e eeuw (NRC Handelsblad, 2001).

Top-down gentrification

Zoals gezegd staat tegenover "bottom-up", "top-down". Deze vorm van gentrification is typerend voor Europa, voornamelijk vanaf de derde golf van gentrification (Aussen et al., 2011). Tijdens de derde golf vindt er op grote schaal top-down gentrification plaats. Van Rusland en Londen tot het liberale Zweden. Allemaal zijn ze beïnvloed door deze manier van beleid waarbij de overheid invloed uitoefent op de woningmarkt in een stad of wijk (Lees & Ley, 2008)

Een goed voorbeeld van een wijk waar top-down gentrification heeft plaats gevonden is de Utrechtse wijk Ondiep. Doordat deze wijk net als Lombok in Utrecht ligt zijn ze relatief goed met elkaar te vergelijken. Er zal daardoor minder sprake zijn van afwijkende externe factoren die van invloed zijn op de wijk en daardoor de vergelijking lastiger zouden maken.

De wijk Ondiep is een tijdlang een krachtwijk geweest. Hierdoor kreeg de wijk extra aandacht van de gemeente en was het prioriteit om de wijk op te knappen. In 2005 werd er begonnen aan het herstructureren van de wijk (de Boer & Doucet, 2012). De herstructurering is een samenwerkingsverband tussen de gemeente en de woningbouwverenigingen (de Boer, 2011). Ondiep lijkt dus een schoolvoorbeeld te zijn van hedendaagse top-down gentrification.

Indicatoren van gentrification

Om te beoordelen of het gentrificationproces in een wijk geslaagd is zijn er indicatoren nodig. In de literatuur wordt er weinig gebruikt van harde kwantitatieve indicatoren om het effect van gentrification te meten. Dit maakt het lastig om verschillende wijken en verschillende processen met elkaar te vergelijken. De indicator die in de literatuur het meest naar voren komt en tevens in veel

definities van gentrification genoemd wordt is de socio-economische status van de inwoners van een wijk. Vaak weergegeven in het **gemiddeld inkomen van een wijk** (Geurtz, 2006). Zonder deze stijging van de socio-economische situatie in een wijk is er volgens de meeste definities geen sprake van gentrification en dus niet van een succesvol resultaat van het gentrificationproces.

Andere indicatoren die in de literatuur worden gegeven zijn: een stijgende huurprijs, een kleiner aandeel allochtonen en een **hoger gemiddeld opleidingsniveau** (Freeman & Braconi, 2004, p. 44). Bailey & Robertson (1997, 565) komen daarnaast nog met enkele andere indicatoren: afname van het werkloosheidspercentage, toename van het aantal banen, toename van het aantal kleine bedrijven, **stijging van de huizenprijzen** en een toename van het aantal 25-34 jarigen.

Huizenprijzen

De stijging van de huizenprijzen lijkt op de stijgende huurprijs die door Freeman & Braconi wordt genoemd. In dit onderzoek zal er voor worden gekozen om als indicator de stijgende huizenprijzen te nemen en niet de stijgende huurprijzen. Een van de redenen hiervoor is dat in een wijk waar gentrification plaatsvindt vaak het aandeel koopwoningen toeneemt. De transformatie van huurwoningen naar koopwoningen is namelijk een belangrijk instrument om de inkomenssamenstelling in een wijk te veranderen (Bergstra, Kleinhans, & Veldboer, 2011). Daarnaast wordt verondersteld dat buurten met veel koopwoningen de instroom van lage inkomens beter aankunnen dan buurten met weinig koopwoningen (Teernstra, 2013). Gentrification gaat vrijwel altijd gepaard met stijgende huizenprijzen, zo ook in de Indische buurt in Amsterdam. Hier trad de overheid op om de wijk nieuw elan te geven. Een van de instrumenten was differentiatie van de woningvoorraad, hierdoor stegen de huizenprijzen (Dukes, 2011).

Stijgende huizenprijzen wordt in de literatuur gezien als een logisch gevolg van gentrification. Deze onderzoeken gaan echter voornamelijk over top-down gentrification, of maken geen onderscheid tussen top-down en bottom-up. Hierdoor is er weinig bekend over de gevolgen voor de huizenprijzen bij bottom-up gentrification. De verwachting is dat ook bij bottom-up gentrification de huizenprijzen stijgen, daar dit een logisch gevolg is van gentrification. Het is daarentegen de vraag of de prijzen net zo hard stijgen als bij het doelbewuste overheidsbeleid. De overheid heeft namelijk vaak als doel om de woningen op te knappen en te vernieuwen, bij bottom-up gentrification is dit doel er niet en is de verandering in de wijk een meer natuurlijk proces. De verwachting is daarom dat bij zowel bottom-up als top-down gentrification de huizenprijzen stijgen, maar dat dit bij top down gentrification harder zal zijn dan bij bottom-up gentrification.

Gemiddeld inkomen

Zoals hierboven vermeld is een stijging van de socio-economische status in een wijk een van de belangrijkste gevolgen van gentrification. Dit is terug te zien in de definitie van gentrification die eerder in de aanleiding al is weergegeven:

“Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital” (Clark, 2005, p. 258)

Geurtz geeft aan dat deze stijging van de socio-economische status veelal wordt uitgedrukt in een stijging van het gemiddeld inkomen. Deze stijging van het gemiddeld inkomen in een wijk als gevolg van gentrification is onderzocht door Vigdor in 2002. Vigdor bestudeerde de situatie in een wijk in

het Amerikaanse Boston. In 1970, aan het begin van het gentrificationproces in de wijk, was het gemiddeld inkomen zo'n 30 tot 40 % lager dan het gemiddelde inkomen van de stad. In 1990, toen er al ongeveer twintig jaar sprake was van gentrification, kwam het gemiddeld inkomen van de wijk hoger uit dan het gemiddelde van de stad. Dit is een logisch gevolg van gentrification. Daar het per definitie uitgaat van het aantrekken van mensen uit een hogere sociaal economische klasse. Over het verschil tussen het gemiddeld inkomen in top-down en bottom-up gentrification is nog weinig bekend. De verwachting is dat in beide gevallen het gemiddeld inkomen zal stijgen. Anders is het de vraag of het überhaupt gentrification te noemen is. Er zijn onderzoeken die aantonen dat gentrification de inkomensongelijkheid groter maakt. Het gemiddeld inkomen kan dan wel stijgen, maar als de inkomensverschillen binnen de wijk juist groter worden is het de vraag of dit als een positieve ontwikkeling kan worden gezien (Bonds, Jarosz, & Lawson, 2008). De verwachting is hierdoor dat in een wijk waar er sprake is van top-down beleid het gemiddeld inkomen hoger is dan in een wijk waar er een bottom-up proces gaande is, doordat de overheid hier bewust naar stuurt, maar dat in bottom-up wijk dit proces van inkomensstijging op een natuurlijkere wijze gaat, waardoor hier minder sprake is van inkomensongelijkheid.

Aandeel kinderen en jongeren

Het aandeel kinderen en jongeren is een goede indicatie voor de mate van gentrification in een wijk. Daar waar gentrification plaatsvindt komen er doorgaans meer koopwoningen, dit trekt middenklassegezinnen naar een wijk of buurt toe. Boer kwam tot de conclusie dat in de gegentrificeerde Jordaan in Amsterdam het aantal gezinnen met kinderen is toegenomen. Dat komt doordat de wijk in het begin van het proces hip werd en veel jonge starters zonder kinderen naar de wijk trok. Veel van die mensen zijn in de Jordaan blijven wonen en hebben er ondertussen kinderen gekregen. Dat verklaart de toename van het aantal kinderen. Doordat de huizenprijzen sterk verder zijn gestegen zijn de woningen tegenwoordig niet meer te betalen voor de nieuwe jonge starters zonder kinderen. In de Jordaan is er in het begin dus een ontwikkeling van meer jongeren en starters geweest, in de loop der tijd nam dat aantal af en nam het aantal gezinnen en kinderen toe en is de aanwas van nieuwe jonge starters door de hoge woningprijzen niet meer zo groot als aan het begin van het proces (Boer, 2005). De Jordaan is hiermee een mooi voorbeeld van wat voor ontwikkelingen een wijk qua leeftijdsopbouw doormaakt als ze onderhevig is aan gentrification.

Het aandeel jongeren wordt mede bepaald door de hoeveelheid studenten in de wijk. Studenten vallen namelijk in de categorie 15-24 jaar die in dit onderzoek als de groep "jongeren" wordt beschouwd. Zeker bij bottom-up gentrification is het aantal studenten en jonge starters een belangrijke schakel in het gentrification proces. In Amsterdamse stadsdeel Oud-West zijn het de hoogopgeleide krakers die een belangrijke eerste stap in de gentrification van de wijk hebben gezet. Teijmant schrijft hierover het volgende:

"Een laatste voorbeeld betreft een groepje oudkrakers dat sinds de jaren tachtig is neergestreken in Westerpark. Tijdens ons onderzoek in 2008 (Metaal & Teijmant) liepen ze nog steeds te schoppen tegen alles wat te maken had met vernieuwing of veryupping van hun buurt. Ze woonden riant, soms in dubbele woningen, en hun inkomen was gestegen. Dat ze inmiddels zelf gentrifiers waren geworden hadden ze niet in de gaten of wilden ze niet zien. Ze waren alleen niet meer zo jong."
(Teijmant, 2013, p. 15)

Deze krakers zijn een schoolvoorbeeld van hoe gentrification als bottom-up proces kan werken. Ze vestigden zich destijds als krakers in een relatief slechte wijk. Krakers zijn in veel gevallen studenten die geen woonruimte kunnen vinden (Steyaert, 2006). Het zijn dus hoogopgeleiden die in de categorie 15-24 jaar vallen en geen (betaalbare) woonruimte kunnen vinden. Ze weten deze woonruimte wel te vinden in de goedkope achterstandswijken. Als zij zich er eenmaal vestigen zullen ze daar hun eigen leven opbouwen en hun eigen sfeer aan de wijk toevoegen. Dit trekt andere creatievelingen aan. Dit zijn veelal studenten. Het aandeel jongeren in de wijk zal door dit natuurlijke proces van gentrification toenemen. Bovenstaand citaat van Teijmant komt overeen met het beeld dat Boer schets over het verloop van het proces van gentrification. Eerst vestigen zich veel jongeren in de wijk, ze zetten de wijk naar hun hand, voelen zich er thuis en blijven er wonen. Ze krijgen er kinderen en worden er langzaam aan oud. Het aandeel jongeren in de wijk stijgt dus eerst door de komst van de studenten en hoogopgeleiden maar op de lange termijn blijft deze aanwas niet doorgaan. Het aandeel kinderen in de wijk daalt juist eerst, doordat armere gezinnen verdrongen worden, maar zal op de lange termijn weer aantrekken doordat de voormalige yuppen en studenten die zich in de wijk hebben gevestigd een gezin gaan stichten. Ze blijven in de wijk wonen. Dit is voornamelijk zo bij een bottom-up proces.

Een top-down proces lijkt anders te verlopen. Het bottom-up proces trekt namelijk veel hoogopgeleide jonge creatievelingen aan (Florida, 2002). Zij vinden het hip om in de populaire wijk te komen wonen en trekken elkaar aan. Bij het top-down beleid is dit minder het geval. De overheid heeft hier meer invloed op de woningvoorraad, ze zal er bijvoorbeeld voor kiezen om vervallen woningen op te knappen of te slopen. Dit zal de prijzen doen stijgen en daardoor zullen er armere gezinnen zijn die de woningen niet meer kunnen betalen en uit de wijk worden verdrongen. De jonge starters en studenten hebben over het algemeen niet zo'n hoog inkomen en zullen zich dus minder snel in een top-down wijk vestigen. Het zullen juist de iets oudere gezinnen zijn die zich de duurdere woningen in de top-down wijk kunnen veroorloven. Deze groep valt niet meer in de categorie "jongeren". Het aandeel jongeren zal in deze wijken dus lager zijn. Terwijl het aandeel kinderen hoger zal liggen doordat het de jonge gezinnen zijn die de woningen zullen betrekken. Boterman vond uit dat in de jaren zestig, zeventig en tachtig veel middenklassegezinnen met kinderen wegtrokken uit de stad. Daardoor verpauperde veel wijken. De laatste 15 jaar komen gezinnen met hoogopgeleide ouders weer terug naar de stad. Dit komt volgens Boterman door de bouw van eengezinswoningen en door een toenemende behoefte aan een stedelijk woonmilieu. Boterman schrijft:

"Die verandering wordt vooral beïnvloed door voorkeuren voor stedelijke voorzieningen en de verdeling en organisatie van werk- en zorgtaken tussen partners in huishoudens met kinderen."
(Boterman, 2014)

Volgens Boterman zou hiermee, zeker in gegentrificeerde en geherstructureerde wijken, het aantal kinderen moeten toenemen.

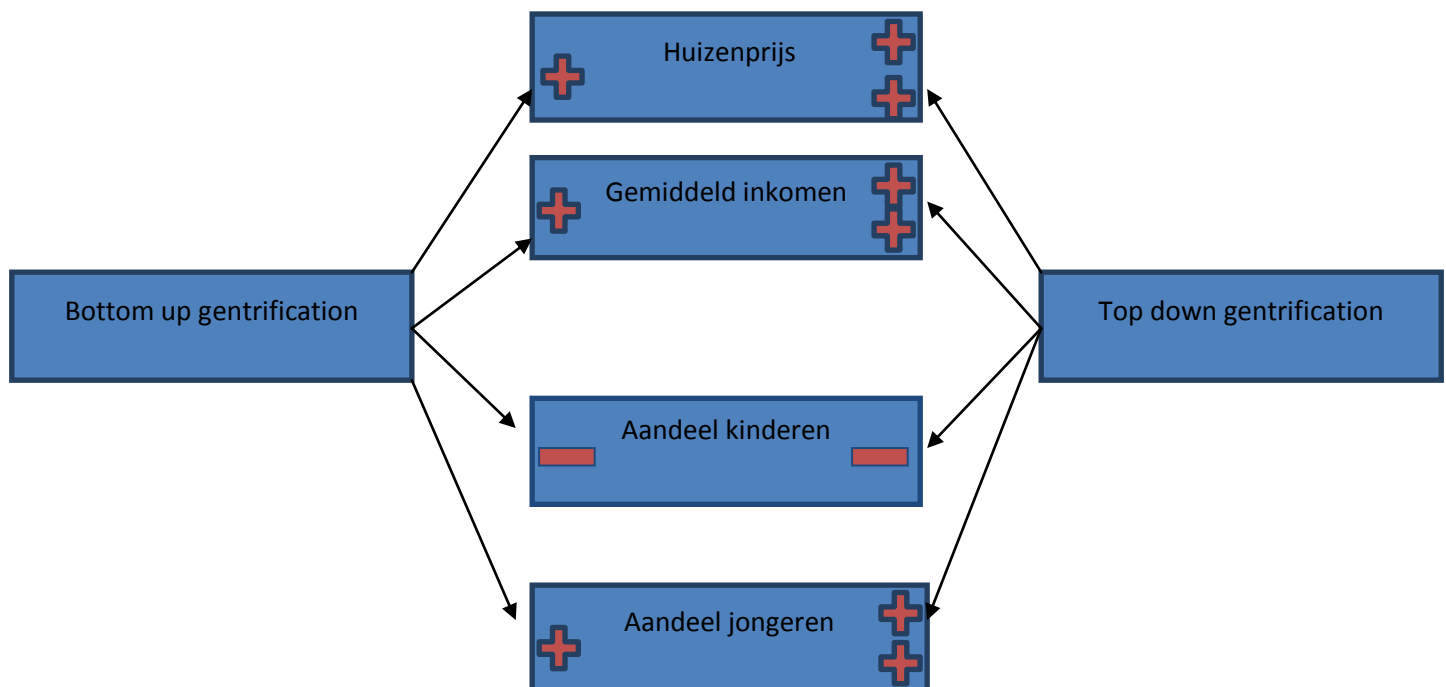
2.2 Conceptueel model

De verwachting is dat bij zowel bottom-up als top-down gentrification de huizenprijzen toenemen. Bij top-down wordt een grotere stijging verwacht dan bij bottom-up beleid. Omdat de gemeente zal investeren in de kwaliteit van de huizen zal de prijs daar harder stijgen.

Het gemiddeld inkomen wordt beïnvloed door de woningprijs. Daarom wordt voor het gemiddeld inkomen hetzelfde verwacht als voor de huizenprijs; een stijging in beide wijk, maar een grotere stijging bij top-down beleid.

Doordat gezinnen wegtrekken uit de duurdere veryupte wijken zal in beide wijken het aandeel kinderen afnemen.

Het aandeel jongeren zal in beide wijken stijgen, maar in een top-down wijk het hardst. Doordat gentrification gepaard gaat met jonge hoogopgeleiden die naar de wijk trekken neemt het in beide wijken toe. Het bewuste gestuurde beleid van de overheid zal er voor zorgen dat in een top-down wijk het aandeel jongeren verder zal toenemen.



Figuur 2, conceptueel model

3. Methodologie

3.1 Onderzoeksstrategie

Het onderzoek is een vergelijkend onderzoek. Twee wijken zullen met elkaar worden vergeleken, waardoor er diep op de beide wijken ingegaan kan worden. De wijken die met elkaar vergeleken worden zijn de Utrechtse wijken Ondiep en Lombok. Waarbij Ondiep een voorbeeld is van top-down gentrification en Lombok van bottom-up gentrification. Dit onderzoek leent zich goed voor een vergelijkende studie. Doordat er in het onderzoek twee vormen van gentrification worden onderzocht geeft een vergelijkende studie een duidelijk beeld van de overeenkomsten en verschillen tussen de twee vormen van gentrification.

Een van de belangrijkste theorieën die gebruikt zal worden is de theorie over de golven van gentrification (Hackworth & Smith, 2001). Deze golven geven weer hoe de rol van de overheid in de loop der jaren steeds is veranderd. Het interessante is dat Lombok afwijkt van de golven. In tegenstelling tot wat volgens de golven gebruikelijk is, is er in Lombok sprake van relatief weinig overheidsinvloed. Juist daarom is het interessant om te kijken hoe deze afwijking van de theorie en van wat gebruikelijk is, uitpakt. Dit maakt het boeiend om de twee verschillende wijken te vergelijken met elkaar en met de theorie.

Zoals in het theoretisch kader benoemd is Lombok een goed voorbeeld van bottom-up gentrification in Nederland en Ondiep van top-down gentrification. Er zijn in Nederland niet veel wijken waar duidelijk bottom-up gentrification heeft plaatsgevonden. Doordat Lombok en Ondiep beide in Utrecht liggen zijn ze geschikt om met elkaar te vergelijken.

Deze vergelijking zal worden gemaakt op basis van de bestaande literatuur over gentrification en over specifieke cijfers en documenten van de twee wijken. Dit zal gecombineerd worden met interviews met experts. In de volgende twee paragrafen zal verder worden uitgelegd welk materiaal er precies gebruikt zal worden, waarom dit relevant is en hoe deze data geanalyseerd zal worden.

3.2 Onderzoeksmateriaal

Literatuur

Er zal voornamelijk op kwalitatieve wijze te werk worden gegaan, waarbij er onderzoek zal worden gedaan op basis van de literatuur over gentrification. Het onderzoeksmateriaal bestaat als basis uit de literatuur over gentrification en cijfers over de drie onderzoeksfactoren in de twee wijken.

De algemene informatie over gentrification en specifiek over bottom-up -, top-down -, state led - en market led gentrification zal worden gehaald uit de literatuur. Onder andere uit werken van Neill Smith en Loretta Lees.

Voor wat betreft de literatuur die meer specifiek gaat over gentrification in Nederland zal er onder andere worden gerefereerd aan Brian Doucet.

Daarnaast zal er specifiek worden gezocht naar literatuur over, de huizenprijzen, het gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren. Uit deze literatuur zal een beeld naar voren komen over de invloed die gentrificationbeleid heeft op deze drie factoren. Er zal zowel worden gekeken naar de invloed die de overheid beoogt te hebben en de daadwerkelijke invloed van de overheid. Tevens zal er onderzocht worden in hoeverre bottom-up gentrification van invloed is op deze drie

onderzoeksfactoren. De literatuur wordt dus bestudeerd op de overeenkomsten en verschillen tussen bottom-up en top-down gentrificationbeleid.

Er is in de literatuur niet veel bekend over de invloed en de effecten van bottom-up gentrification in Nederland.

Dat maakt het des te interessanter om hier onderzoek naar te doen.

Om toch een beeld te krijgen van de invloed van bottom-up gentrification op de drie onderzoeksfactoren, zal er in de literatuur worden gezocht naar wijken waar bottom-up gentrification heeft plaatsgevonden. Daarna zullen er cijfers worden gezocht over de veranderingen in die wijken voor en na het gentrificationproces. Zo kan er een beeld worden gevormd over wat er in de literatuur bekend is over de verschillen tussen bottom-up en top-down gentrification.

Documenten

De literatuur zal gecombineerd worden met specifieke cijfers over de twee wijken. In de cijfers zal gekeken worden naar de verandering die heeft plaats gevonden door het proces van gentrification. Eerst zal iedere wijk apart worden bestudeerd en worden vergeleken met gegevens van de rest van de gemeente Utrecht. Om zo te zien hoe de ontwikkeling in de wijk zich verhoudt tot de ontwikkelingen in de gemeente Utrecht als geheel. Daarna zullen de veranderingen in de twee wijken met elkaar worden vergeleken.

De cijfers die gebruikt worden zullen cijfers zijn over de huizenprijs, het gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren. Deze cijfers zijn allen afkomstig van het CBS. Specifieker, van CBS statline van de afdeling "Kerncijfers wijken en buurten". Waarbij er gekeken zal worden vanaf het jaar 1997 tot en met 2014. Het CBS is pas in 1997 begonnen met het bijhouden van gegevens op wijk- en buurtniveau. Bij de gemeente Utrecht zijn er ook geen gegevens bekend op wijkniveau voor 1997. Daarom zal 1997 het uitgangspunt zijn in de vergelijking. In Lombok was de gentrification toen net op gang gekomen, daarom zal er met behulp van interviews getracht worden om een beeld te krijgen van de situatie in Lombok voor 1997.

In Ondiep kwam de gentrification pas vanaf 2004 op gang. Daarom wordt niet alleen 1997, maar ook 2004 als vergelijkingsjaar aangehouden. Om zo per wijk een goede vergelijking te kunnen maken van de veranderingen in de wijk vanaf het moment dat de gentrification op gang kwam tot aan de huidige situatie.

Naast de cijfers van het CBS zullen er ook enkele beleidsdocumenten worden gebruikt om hiaten in de cijfers op te vullen en om verklaringen voor de mogelijke veranderingen te zoeken.

In de analyse zullen niet alleen Lombok, Ondiep en Utrecht met elkaar worden vergeleken, maar wordt er binnen Lombok onderscheid gemaakt tussen Lombok-Oost en Lombok-West.

De belangrijkste reden hiervoor is dat het CBS deze scheiding hanteert in haar gegevens. Het is niet mogelijk om de cijfers van Lombok-Oost en -West bij elkaar op te tellen en toch een juist beeld van de werkelijkheid te krijgen. Het CBS heeft namelijk niet van elk jaar de juiste gegevens beschikbaar om de gemiddelden zomaar bij elkaar op te kunnen tellen, zonder bijvoorbeeld de precieze woningvoorraad paraat te hebben. Daarnaast is tijdens het bestuderen van de cijfers gebleken dat Lombok-Oost en -West met enige regelmaat van elkaar kan verschillen. De buurten hebben zich niet identiek aan elkaar ontwikkeld. Het is daarom juist extra interessant om ook dit verschil binnen de wijk Lombok te kunnen verklaren.

Interviews

Om verklaringen te vinden voor de ontwikkelingen in de wijken worden er interviews afgenomen met enkele experts binnen de wijken.

Deze interviews zullen worden gehouden met het “wijkbureau West”, dit is het aanspreekpunt van de gemeente voor initiatieven, vragen en ideeën in de wijk Lombok en met het “wijkservicecentrum Noordwest” dit is het aanspreekpunt voor vragen en ideeën in de wijk Ondiep. In zowel Lombok als Ondiep is via het wijkbureau contact opgenomen met betrokken experts.

In Lombok is er een interview afgenomen met de huidige wijkmanager van de wijk, Ida Thoenes. Zij is als wijkmanager namens de gemeente verantwoordelijk voor her reilen en zeilen in de wijk. Daarmee is zij betrokken bij de huidige ontwikkelingen in de wijk. Daarnaast was ze voor haar werk als wijkmanager ook al actief binnen de gemeente voor Lombok. Thoenes kan dus een goed beeld schetsen van de veranderingen die er hebben plaatsgevonden in Lombok. En kan mogelijk verklaren waarom die veranderingen tot stand zijn gekomen.

Naast de huidige wijkmanager is er in Lombok gesproken met Nancy Kok, zij was wijkmanager van Lombok in de jaren '90 en was al vanaf eind jaren '80 betrokken bij de wijk. Daarmee is zij de aangewezen persoon om de ontbrekende cijfers van het CBS over de periode voor 1997 aan te vullen. Zij kan met haar kennis en ervaring weergeven hoe de wijk zich vanaf eind jaren '80 heeft ontwikkeld van achterstandswijk tot opbloeiende gentrification wijk. Kok en Thoenes kunnen elkaar op deze wijze uitstekend aanvullen. Door beide verhalen naast elkaar te leggen ontstaat er een mooie lijn van ontwikkelingen die Lombok vanaf eind jaren '80 tot nu heeft doorgemaakt.

In Ondiep is er gesproken met Rob Steinebach. Steinebach is momenteel sociaal makelaar van de wijk. Hij is al twintig jaar werkzaam in de wijk. De eerste tien jaar was hij betrokken bij alles wat met leefbaarheid te maken had. En de laatste tien jaar is daar de herstructurering van de wijk bijgekomen. Hij is betrokken bij nieuwbouw projecten en begeleidt de sociale samenhang in de wijk. Vanuit die hoedanigheid is hij een interessant persoon om te spreken over de ontwikkelingen die Ondiep met name vanaf 2004 heeft doorgemaakt.

Een ander interview in Ondiep is afgenomen met Loog Landaal. Hij was van 2004 tot en met 2013 wijkadviseur voor de gemeente van de wijk Ondiep. Daarmee heeft hij de eerste opzet van de herstructurering in 2004 meegemaakt en heeft hij de wijk zien veranderen tot hoe ze nu is. Hierdoor is Landaal een boeiend persoon om te spreken over welke ontwikkelingen er in Ondiep hebben plaatsgevonden en hoe die tot stand zijn gekomen.

Tot slot is er een interview afgenomen met Ellen van Beckhoven. Zij is binnen de gemeente Utrecht “adviseur wonen”. Zo is zij onder andere betrokken bij gesprekken met woningcorporaties. In die hoedanigheid kan zij over zowel Lombok als Ondiep informatie verschaffen over de ontwikkeling van de huizenprijzen. Zij kan vertellen wat de invloed van woningcorporaties in de verschillende wijken is geweest. Daarnaast weet zij veel te vertellen over welke plannen de gemeente had en heeft met Lombok en Ondiep op het gebied van woningbouw. De plannen op het gebied van woningbouw verraden veel over de plannen die de gemeente heeft met een wijk op sociaal vlak. En geven zo dus ook informatie over het inkomen en de leeftijdsopbouw van een wijk.

Van Beckhoven is als onderzoekster verder nog specifiek betrokken bij de ontwikkelingen in Ondiep. Daarnaast heeft ze onderzoek gedaan naar gentrification en herstructurering in algemene zin. Dit alles maakt haar tot een boeiend persoon om te interviewen.

3.3 Data-analyse

De methode van onderzoek en analyse zal “grounded theory” zijn.

Grounded theory is een erg geschikte methode als er nog niet veel bekend is over het onderwerp. De analyse bestaat meestal uit een combinatie van interviews en documenten. Het is een proces waarbij zowel deductie als inductie worden gecombineerd en er op iteratieve wijze steeds terugkoppeling plaatsvindt tussen bestaande theorieën en de onderzoeksresultaten. Grounded theory is voornamelijk geschikt voor historische, maatschappelijke en sociologische processen (Boer de, 2011). Dit onderzoek naar gentrification past hierdoor goed bij een grounded theory benadering. Er zullen zowel interviews worden afgenomen als cijfers en documenten worden bestudeerd. De resultaten hiervan zullen constant worden vergeleken met de bestaande literatuur.

Literatuuranalyse

De analyse van de literatuur en van de cijfers en (beleids)documenten zal zowel inductief als deductief zijn. Er is een constante koppeling tussen het gentrificationproces in de te onderzoeken wijken en het proces zoals beschreven staat in de literatuur. Eerst wordt er literatuuronderzoek gedaan over de algemene verschillen tussen bottom-up en top-down gentrification. Daarna zal de specifieke situatie in de twee Utrechtse wijken worden onderzocht. Dit zal gebeuren aan de hand van de hierboven genoemde (beleids)documenten, cijfers van het CBS en de gemeente Utrecht en aan de hand van interviews die hieronder verder worden gespecificeerd.

Vervolgens zal de situatie in Lombok en Ondiep worden vergeleken met de bestaande kennis in de literatuur.

Er zal hierdoor zowel inductief als deductief te werk worden gegaan (Verschuren, 2012). In het begin zal er deductief worden geredeneerd door vanuit de literatuur een voorspelling te doen over de situatie in de te onderzoeken wijken. Daarna zal er door middel van inductieve redenering wat gezegd kunnen worden over de literatuur. Door de situatie in Lombok en Ondiep te vergelijken met de literatuur, wordt er een vorm van controle en toetsing gehouden ten opzichte van de bestaande literatuur. Door het vergelijkend onderzoek kunnen er conclusies worden getrokken over de algemene benaderingen in de literatuur. Daarna kan er op deductieve wijze weer een koppeling worden gemaakt tussen de literatuur en de twee onderzoekswijken.

De literatuur zegt iets over de specifieke onderzoeksobjecten en de specifieke onderzoeksobjecten zeggen op hun beurt iets over de literatuur. Daardoor is het onderzoeken en analyseren een combinatie van inductieve en deductieve benaderingen.

Documentenanalyse

Zoals gezegd zal er gebruik worden gemaakt van verschillende (beleids)documenten en cijfers en statistieken. De cijfers en statistieken zijn afkomstig van het CBS.

Per wijk worden er cijfers bestudeerd van de gemiddelde huizenprijs, het gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren.

In de analyse wordt er een vergelijking gemaakt tussen de situatie op het moment vlak voor de gentrification tot stand kwam en de huidige situatie. Zo wordt duidelijk hoe de drie onderzoeksfactoren zijn veranderd. Dit wordt vergeleken met de gemeente Utrecht als geheel. Nadat de veranderingen in beide wijken in kaart zijn gebracht zullen de resultaten tussen de twee wijken worden vergeleken. Er zal worden gekeken hoe de veranderingen zich relatief gezien tot elkaar verhouden. Hierdoor zal zichtbaar worden welke vorm van gentrification een stabielere basis is voor een meer leefbare wijk op de lange termijn.

Voor wat betreft de woningprijs zal er gekeken worden naar de WOZ-waarde. Dit is een vast gegeven dat een goed beeld geeft van de woningwaarde in een wijk.

Bij het gemiddeld inkomen wordt er gekeken naar het gemiddeld inkomen per inwoner. Zo worden ook werklozen en uitkeringsgerechtigden meegenomen in de statistieken over de ontwikkeling van het inkomen in de wijk.

Het aandeel kinderen wordt omschreven als het percentage 0 tot 14 jarigen van de bevolking en het aandeel jongeren als het percentage 15 tot 24 jarigen.

Alle gegevens en definities zijn zoals het CBS ze hanteert. Dit zorgt voor betrouwbare gegevens die constant dezelfde definitie aanhouden.

Interviewanalyse

Alle interviews zullen worden getranscribeerd. Hierdoor is het eenvoudiger om uitspraken en opmerkingen terug te vinden en zijn de interviews beter met elkaar te vergelijken. Om deze vergelijkingen te vergemakkelijken zullen de interviews worden gecodeerd. De belangrijkste punten en terugkerende woorden en uitspraken komen hierdoor duidelijker naar voren. Dit is vooral van belang bij het vergelijken interviews die gaan over de ontwikkelingen die de wijken door jaren hebben doorgemaakt. Door middel van codering komen de overeenkomsten en verschillen over de verschillende onderwerpen en onderzoeksfactoren goed naar voren.

De codering zal gebeuren door in eerste instantie onderscheid te maken tussen uitspraken over Lombok en uitspraken over Ondiep. Het volgende onderscheid dat gemaakt wordt zijn de uitspraken die gaan over de drie onderzoeksfactoren. De categorieën zullen per wijk dus zijn: WOZ-waarde, inkomen en kinderen en jongeren.

Verder is het bij enkele interviews relevant om de achtergrond van de wijk in de codering mee te nemen. Voornamelijk hoe het proces van gentrification tot stand is gekomen en wat de rol van de overheid daarin is geweest.

De uitkomsten uit de interviews zullen worden verbonden met de uitkomsten uit de documentenanalyse. Als het goed is vormen de interviews de kwalitatieve verklaring voor de kwantitatieve resultaten die de gegevens van het CBS naar voren brengen.

Lombok

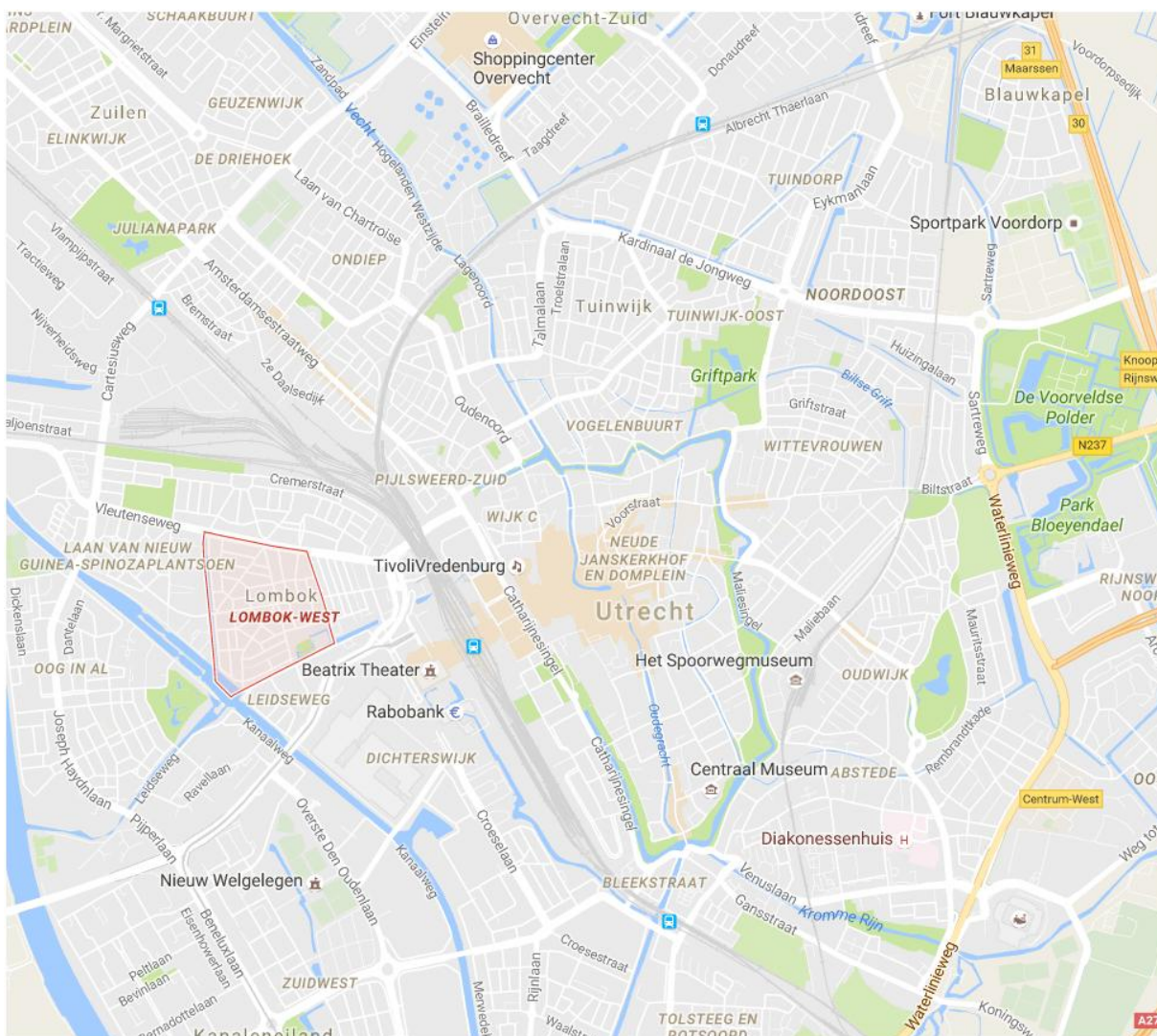
De reden dat Leidseweg e.o. buiten beschouwing wordt gelaten, is dat deze buurt sociaal en economisch te veel afwijkt van Lombok-Oost en Lombok-West. De woningwaarde lag hier lange tijd beduidend hoger dan in de rest van wijk. Hierdoor is er in Leidseweg e.o. minder sprake geweest van gentrification en herstructurering. Deze buurt is daardoor minder geschikt om te onderzoeken (bron CBS toevoegen).

4. Beschrijving onderzoekswijken

In het komende hoofdstuk staan de twee onderzoekswijken Lombok en Ondiep uitgebreid beschreven. Eerst worden de wijken met behulp van kaarten afgebakend. Daarna wordt het gentrificationproces dat de wijk heeft doorlopen gedetailleerd beschreven.

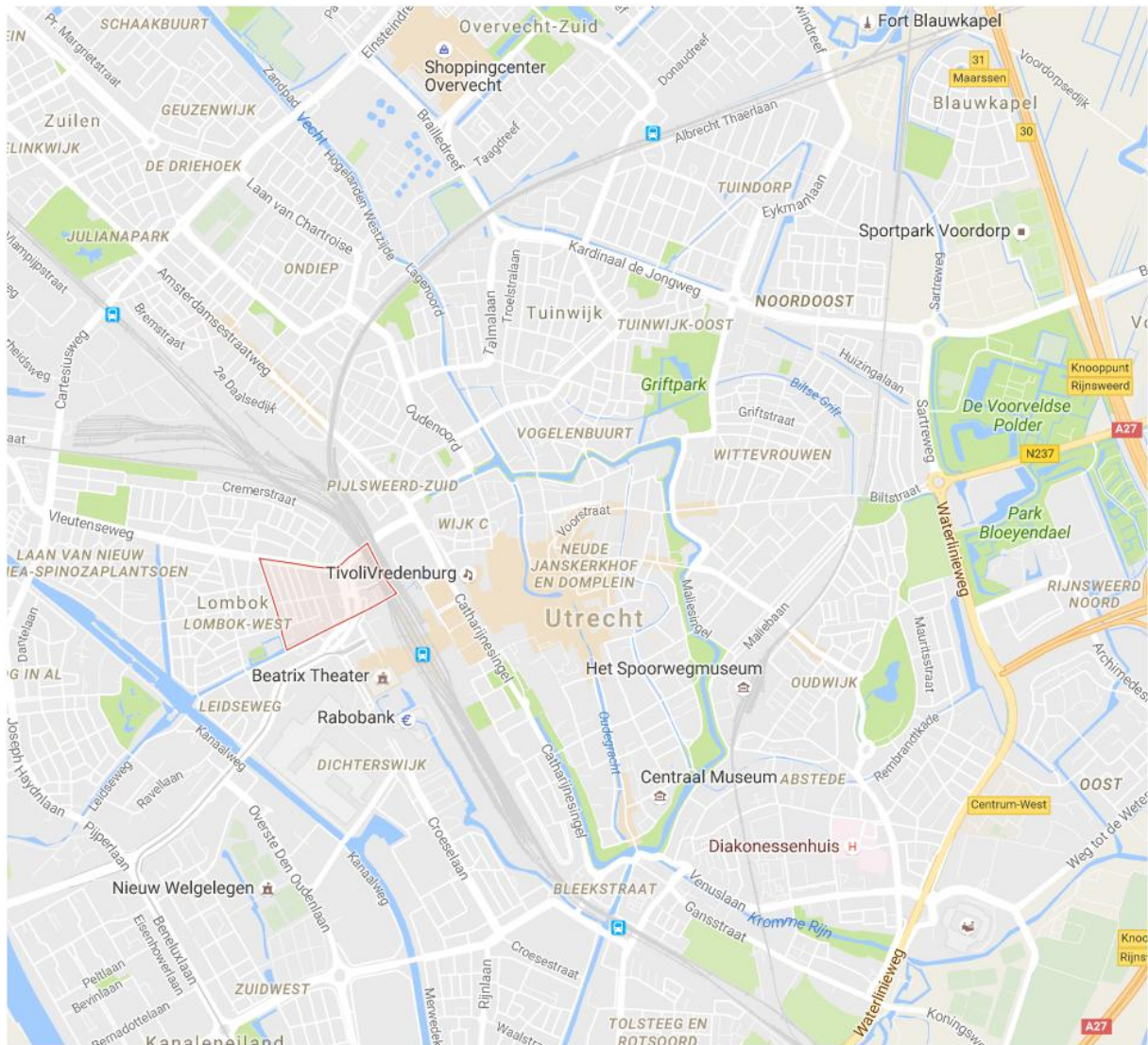
4.1 Afbakening onderzoekswijken

Als afbakening van de wijken zullen dezelfde grenzen worden aangehouden als het CBS gebruikt. Hierdoor is het zeker dat het onderzochte gebied overeenkomt met de cijfers van het CBS. In onderstaande kaarten is met rood aangegeven waar de verschillende wijken liggen en hoe deze zijn afgebakend. De eerste kaart betreft Lombok-West. De begrenzing van de wijk wordt gevormd door de Vleutenseweg, Lombokstraat, Floresstraat, Leidsekade en de Billitonkade.



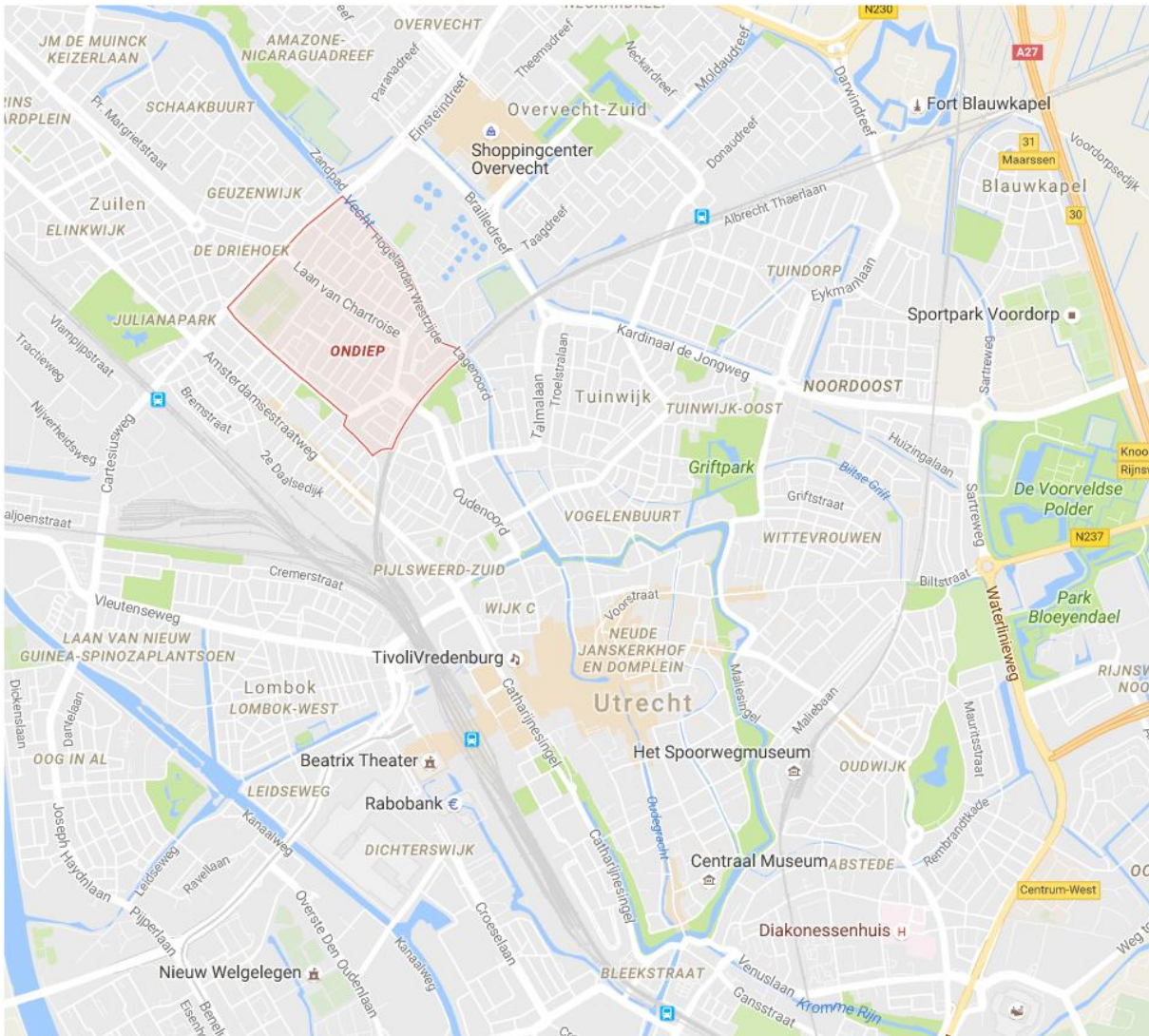
Figuur 3 Locatie Lombok-West, schaal: 1: 25000 (Google Maps, 2016)

De tweede kaart betreft Lombok-Oost. Hier vormen de volgende straten de afbakening van de wijk: vanaf de Vleutenseweg en de Daalsetunnel tot aan het spoor, via het spoor en de Leidsekade tot aan de Timorkade en vanaf de Timorkade vormt de Lombokstraat de westelijke begrenzing tot bij de Vleutensweg.



Figuur 4 Locatie Lombok-Oost, schaal: 1: 25000 (Google Maps, 2016)

Tot slot laat de derde en laatste kaart de locatie van Ondiep zien. De afbakening van Ondiep is als volgt: vanaf de Marnixlaan, via Hogelanden Westzijde tot aan het spoor, vanaf daar via de Royaards van den Hamkade weer tot aan de Marnixlaan.



Figuur 5 Locatie Ondiep, schaal: 1: 25000 (Google Maps, 2016)

Uit bovenstaande kaarten valt af te lezen dat Lombok dicht bij het centrum gelegen is dan Ondiep. Binnen Lombok heeft Lombok-Oost een iets gunstigere ligging dan Lombok-West. Lombok-West ligt nog dicht bij het centrum en het station.

4.2 Totstandkoming gentrificationproces

In dit hoofdstuk zal worden weergegeven hoe het gentrificationproces in de wijken Lombok en Ondiep tot stand is gekomen. Eerst wordt weergegeven hoe de situatie was voordat er sprake was van gentrification, daarna zal er worden ingegaan op de wijze waarop er gentrification heeft

plaatsgevonden en hoe deze herstructurering tot stand is gekomen. Er zal specifiek worden gekeken naar de rollen die zowel de bevolking als de overheid hebben gespeeld in het opwaarderen van de wijk.

4.2.1 Lombok

Lombok ontstond aan het eind van de negentiende eeuw. De wijk had als functie om te voorzien in deugdelijke arbeiderswoningen. Het was een arme, maar saamhorige wijk. In de jaren '60 veranderde Lombok. Doordat de welvaart in heel het land toenam, ontstonden er klassenverschillen. Hierdoor vertrokken de rijkere uit de wijk naar naoorlogse nieuwbouwwijken (Kopijn, 2000). Het gevolg was dat hun plaats werd ingenomen door immigranten. Veelal op uitnodiging van de industrie. In het begin vestigden zij zich in de wijk met het idee weer terug te keren naar het land van herkomst. Uiteindelijk bleven de meeste van deze migranten echter in Lombok wonen. En met de gezinshereniging die in de jaren '70 op gang kwam haalden zij hun familie naar Nederland toe. Hierdoor nam de vraag naar de juiste woonruimte toe. Toen in de jaren '70 de recessie uitbrak moesten veel fabrieken in de regio sluiten. Hierdoor ontstond er meer armoede in de wijk en nam de verkrotting en verloedering toe (Dibbets & Meder, Kasbah in de Kanaalstraat, 1999). Doordat bij deze mensen de financiële middelen om de woningen op te knappen ontbraken ging de wijk zienderogen achteruit.

“Begin jaren '80 had Lombok uiteindelijk alle kenmerken van een ‘achterstandswijk’: grote onderwijsachterstand, een spectaculaire groei van het aantal allochtone gezinnen in de wijk, langdurige werkloosheid en een toenemende schuldproblematiek, verloedering van woningen en openbare ruimtes gaven Lombok een slechte naam. De bewoners die achterbleven – naast studenten waren dat merendeels allochtone gezinnen en alleenstaande ouderen – vonden steeds minder aansluiting bij de rest van de stad.” (Kopijn, 2000, p. 10)

Bovenstaand citaat van Kopijn geeft weer hoe de wijk in de jaren '70 en '80 is verloederd. Dibbets & Meder, werkzaam bij het Meertens Instituut, onderschrijven dit. Zij zeggen dat in die periode de rol die de gemeentelijke overheid speelde “een steen des aanstoots” was en dat haar verregaande lakmoedigheid en nalatigheid werd verweten. Er werd omtrent de huisvesting een laissez-fairepolitiek gevolgd en allochtonen werd bepaalde activiteiten toegestaan die de autochtone bevolking niet mocht doen. Zogezegd uit angst voor discriminatie (Dibbets & Meder, Kasbah in de Kanaalstraat, 1999).

Bovenstaande geeft niet alleen de passieve rol van de overheid weer, maar geeft indirect ook aan dat de lokale bevolking betrokken was bij de wijk en de overheid verweet te passief te zijn. Kopijn geeft weer dat aan het begin van de jaren '80 de tekenen van een verandering in de wijk zichtbaar werden:

“Toch lag de kiem voor verandering toen al in de wijk besloten. Dat het met Lombok bergafwaarts ging, betekende nog niet dat de bewoners hun geloof in de wijk verloren. Voor oude sociale verbanden kwamen nieuwe terug: een proces dat reeds in de jaren zeventig in gang was gezet. Toen waren de eerste wijkcomités en bewonersgroepen opgericht, terwijl ook kerkelijke organisaties en

studenten zich bezighielden met het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk en het ondersteunen van autochtone en allochtone wijkbewoners. ” (Kopijn, 2000, p. 10)

Het gevolg van deze jarenlange bewonersinzet was dat in 1987 een projectmanager werd aangesteld, om de door de bewoners gewenste stadsvernieuwing in Lombok vorm te geven. Een jaar later werd deze rol overgenomen door het wijkbureau West van de gemeente Utrecht (Kopijn, 2000, pp. 10-11).

In de jaren’80, nog voor de oprichting van het wijkbureau West waren er verregaande plannen vanuit de gemeente voor grootschalige sloop- en nieuwbouw in Lombok. Veel van de oude arbeiderswoningen zouden worden gesloopt. De bevolking van Lombok kwam echter in opstand tegen deze plannen en wist te voorkomen dat er grootschalige sloop- en nieuwbouw zou plaatsvinden (Toekomstclub 507/ Wishingwellwest, 2011, p. 7). Nancy Kok, die wijkadviseur was van Lombok in die periode, beaamt dit:

‘Dat kwam echt in die grootte door het protest van die bewoners. Die bewoners hebben dat echt gekeerd en die hebben de gemeenteraad mee gekregen. En wij konden ook niet overtuigend aan kunnen dat het beter zou zijn of dat de woningen zo slecht waren dat ze niet gerenoveerd konden worden (want dat is dan vaak het probleem). Het kostte wel heel veel geld om ze renoveren, maar het kon wel.’

Op de vraag of het achter gezien misschien beter was geweest om de woningen te slopen en nieuw te bouwen antwoordt Kok dat ze niet denk dat dat beter was geweest. Volgens haar is het een succesvolle wijk en is er veel vraag naar de woningen. De woningen zijn erg populair, in combinatie met de wijk (Kok, persoonlijke communicatie, 2016).

In april 1997 werd het Urban-programma voor Lombok goedgekeurd. Dit betekende een stevige financiële injectie voor de wijk. Het Urban-programma is een initiatief van de Europese Unie waarbij met geld uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling en het Europees Sociaal Fonds een integrale aanpak voor een specifieke wijk wordt opgezet. In samenwerking met lokale partners worden er projecten ontwikkeld om de sociaaleconomische positie van de wijk te verbeteren. In totaal omvatte het Urban-programma ruim 20,2 miljoen euro. Dit werd zowel gefinancierd door Europa, het rijk als de gemeente Utrecht (Kopijn, 2000).

Het Urban-programma is, samen met de subsidies die de wijk vanuit de overheid kreeg, doorslaggevend geweest in de succesvolle ontwikkeling van Lombok. In een interview dat voor deze scriptie is afgenomen, onderschrijft Loog Landaal dit. Landaal is als medewerker van de gemeente betrokken geweest bij de herstructurering van Ondiep en is in die hoedanigheid ook betrokken geweest bij de situatie in Lombok. Hij zegt hierover het volgende:

“Toen in Lombok de herstructurering van de grond kwam, nou toen barsten we van het geld. Als je als bewoner je huis opknapte kreeg je bijna 70% subsidie voor het opknappen. Ik ben bij veel van die voorlichtingsavonden geweest destijds. Ja in die tijd was je spekkoper als je een eigen huis had. En in Ondiep waren die subsidie regelingen er helemaal niet meer. Dus het is niet zozeer dat de overheid zei van nou we gaan het anders doen, nee ze moesten wel. Ze konden niet meer met die immense rijkssubsidies mensen verlokken om dat te doen zeg maar. Dus dat is ook een belangrijke reden. De leefstijlen zijn verder heel bepalend voor wat er in een buurt gebeurt natuurlijk. In Lombok kwamen op een gegeven moment allerlei vlotte jonge starters wonen, hoogopgeleid, die wisten wel wat ze wilden. Die konden goed praten met de gemeente. En Ondiep was zeg maar het afvoerputje van de

stad. Daar gingen mensen heen die nergens anders meer heen konden, laagopgeleid, aan alle kanten ellende. En dat merk je nog steeds. Dat zijn geen mensen die dat soort initiatieven ontplooiën als in Lombok.” (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016)

De vergelijking die Landaal maakt met Ondiep geeft goed weer hoe de situatie in Lombok is en was. De subsidies zijn een gevolg van de tijdsgeest en de mondige bevolking in Lombok die bereid waren initiatieven te nemen. Door de subsidies is de kwaliteit van de wijk verbeterd en zijn er meer hoogopgeleiden komen wonen, die zoals Landaal onderschrijft mondig zijn en goed kunnen praten met de gemeente. Dit versterkt het proces van een initiatiefrijke wijk en trekt daardoor meer gentrifiers aan. In die zin is het te beschouwen als een zichzelf versterkend proces.

Een voorbeeld van de initiatieven die er vanuit de wijk zijn genomen is het kookboek dat is geschreven door Hedwig Neggers in 1996. Neggers was destijds bewoner van Lombok, werkloos, cultuurhistoricus en hobbykok. En wilde met zijn kookboek een positiever beeld van de wijk schetsen. In het boek bundelde hij recepten van verschillende bewoners en culturen in de wijk en schreef er verhalen bij over hoe het koken en eten bij die personen in zijn werk ging (Dinther van, 1996). Dit boek is tegenwoordig nog steeds te koop en heeft naar Neggers' eigen zeggen voor meer begrip tussen de bewoners van de wijk gezorgd. Mensen zijn nieuwsgieriger naar elkaar geworden naar het lezen van de verhalen in het kookboek (Wijbrandschaap, 2006). In het interview wordt dit kookboek aangehaald door Landaal als voorbeeld van de initiatiefrijke bevolking in Lombok. Volgens hem werd het boek razend populair en is het bijna de start geweest voor de opleving van Lombok.

Uiteraard moeten we de invloed van dit boekje niet overschatten, maar het geeft wel aan hoe enkele initiatieven kunnen bijdragen aan een succesvollere wijk en dat Lombok de inwoners had om deze initiatieven te ontplooiën.

4.2.2 Ondiep

Het is lastig om een exact jaartal mee te geven aan het moment waarop de gentrification begon. Door middel van het in beeld brengen van het verloop van het gentrificationproces en de ontwikkelingen die er aan vooraf gingen zal duidelijk worden wanneer de gentrification in Ondiep op gang begon te komen.

In 2014 had Ondiep 4945 inwoners, met een gelijkmatige verdeling tussen het aantal mannen en vrouwen (CBS, 2015). Ondiep is onderdeel van de wijk Noordwest.

Ondiep bestaat uit meerdere kleine wijkjes, zogeheten subbuurten, die ieder een aparte wijk binnen Ondiep vormen. In deze sub buurten zijn er hechte sociale verbanden en tussen de sub buurten zijn er regelmatig spanningen (Terwee-Mouloud, Herstructurering & sociale cohesie in Ondiep, 2013, p. 41). In onderstaande kaart zijn de verschillende sub buurten in Ondiep weergegeven:



Figuur 6 Ondiep en haar verschillende subbuurten (Terwee-Moulood, *Herstructurering & sociale cohesie in Ondiep*, 2013, p. 41)

De wijkraad Noordwest heeft in een aantal punten de problematiek van Ondiep ten tijde van de start van de herstructurering samengevat:

- *“Volksbuurt met van oudsher veel hechte sociale verbanden in de sub buurtjes. Daarbinnen maar ook tussen de buurtjes onderling regelmatig spanningen. Men is weinig tolerant en er is sprake van “normvervaging.”*
- *Criminaliteit / grijze circuit.*
- *Er is een klaag-cultuur maar de grote meerderheid is inactief en ongemotiveerd om zelf iets te doen. Slachtoffergedrag.*
- *De oudste woningen zijn van 1915, het overgrote deel uit de jaren '30 en een deel uit de jaren '70. Veel woningen zijn slecht of slecht onderhouden en vaak ook niet meer geschikt voor gezinnen.*
- *Stenige openbare ruimte; last van vervuiling en vernieling.*
- *Veel problemen achter de voordeur. Ruim 45 probleemhuishoudens bekend. Drank, schulden, opvoedingsproblemen. Hiermee in verband ook regelmatig woonoverlast problemen.*
- *Veel schooluitval en onderwijsachterstand. Leren, en ook werken, wordt in bepaalde kringen als “stom” beschouwd.*
- *Overlastgevende en soms criminele hangjongeren; steeds jonger wordende groep.”*
(WijkraadNoordWest, 2015)

Deze punten geven aan dat herstructurering nodig was in Ondiep. Hoe het proces van herstructurering tot stand is gekomen en is verlopen zal hierna worden besproken.

Vóór de herstructurering

De bouw en uitbreiding van Ondiep is begonnen aan het begin van de 20^e eeuw en is omstreeks 1930 voltooid. Pas vanaf 1973 is er begonnen met renovatie en verbouwing in Ondiep. Toch zijn er tot aan de 21^e eeuw geen grote aanpassingen aan de wijk gedaan. De grootste verandering was de sluiting van het slachthuisterrein en de, op het zelfde terrein ontwikkelde Passage. Dit is een centrum met een plein, winkels en woningbouw (Kors, 2016).

In 1998 werden de eerste gesprekken gestart tussen woningcorporatie Mitros en de gemeente over de herstructurering van de wijk (Ministerie van VROM, 2003). Uit een interview met sociaal makelaar van Ondiep, Rob Steinebach, blijkt dat er in 2000/2001 voor het eerst begonnen is met zogeheten commitmentsessies met bewoners over de aanpak van de wijk (Steinebach, persoonlijke communicatie, 2016). Hier werd gesproken met bewoners, gemeente en woningcorporatie Mitros. Mitros speelt een belangrijke rol doordat er in 2001 het DUO-akkoord gesloten, DUO staat voor De Utrechtse Opgave. Dit DUO-akkoord houdt in dat het primaat van de herstructurering bij de woningcorporaties wordt gelegd. In Ondiep is dit Mitros geworden. Mitros voert hierdoor de grondexploitatie in Ondiep (Ministerie van VROM, 2003). Op de website van Mitros is te lezen dat er in 2001 een Bijzondere Bijeenkomst is gehouden. Waarbij winkeliers uit Ondiep, vertegenwoordigers van de gemeente, van Mitros, van Amstelland Ontwikkeling, de politiek, het welzijnswerk, en onafhankelijke deskundigen aanwezig waren. In totaal hebben 80 man tweeënhalve dag met elkaar gesproken over de aanpak van Ondiep. De noodzaak voor de herstructurering van Ondiep begon steeds meer zichtbaar te worden. Mitros schrijft verder op haar site dat er in 2002 een woonwensenonderzoek is gehouden in de wijk. Hieruit bleek dat 70% van de ondervraagden in Ondiep wil blijven wonen. Er was vooral vraag naar sociale huurwoningen, slechts een klein deel gaf aan een woning in Ondiep te willen kopen. Daarna schrijft Mitros dat hoewel de uitkomsten weinig ruimte boden, er is geprobeerd om zoveel mogelijk aan deze wensen te voldoen (Mitros, z.j.).

Met medewerking van Mitros werd in 2003 de eerste visie om Ondiep op te knappen opgesteld "Wijkvisie Ondiep 2003". Uit deze wijkvisie blijkt dat er een behoorlijk deel van de woningen gerenoveerd gaat worden, maar daarnaast een aanzienlijk deel sloop- en nieuwbouw gaat betreffen. Van de nieuwbouw zou volgens de wijkvisie 59% koopwoning zijn en slechts 41% sociale huur (Terwee-Mouloud, Master Thesis Herstructurering & sociale cohesie in Ondiep, 2013). Dit komt niet overeen met de wens van de bevolking, die behoefte had aan sociale huurwoningen. Ondanks dat Mitros op haar site schrijft dat ze aan die wens van de bevolking wil voldoen, lijkt ze daar niet volledig in geslaagd te zijn.

Naast de Wijkvisie Ondiep is Utrecht in 2003 begonnen met het project "Levenslustig Ondiep". Dit project had als doel van Ondiep een levensloopbestendige wijk te maken. De doelstelling luidde als volgt: "Ondiep is een vitale wijk, geschikt voor mensen van verschillende leeftijden en leefstijlen. En ook een wijk met een duidelijke sociale samenhang.." (Gemeente Utrecht, 2007, p. 4). Het plan was om te zorgen dat mensen van de wieg tot het graf in Ondiep konden wonen.

Start herstructurering

In 2004 is er voor het eerst begonnen met de bouw en verbouw van Ondiep (Ministerie van VROM, 2003). Dit kan dan ook worden gezien als het jaar waarin de herstructurering van start ging. De herstructurering in Ondiep is ingedeeld in drie verschillende fasen, namelijk:

- Fase 1: 2004-2007: Het bouwen van sociale huurwoningen
- Fase 2: 2008-2011: Het bouwen van koopwoningen & werken aan sociale verhuur (41%)
- Fase 3: 2012-2015: Het bouwen van koopwoningen & werken aan sociale verhuur (41%) (Terwee-Mouloud, 2013)

Dat het, ondanks dat er een begin was gemaakt met de herstructurering, nog niet goed zat met Ondiep bleek in 2007, toen er rellen uitbraken die het landelijke nieuws haalden. De rellen ontstonden toen agenten een man die met een mes op hen afkwam neerschoten, de man overleed aan zijn verwondingen. De man, Rinie Mulder, stond met een bebloed hoofd tussen een groepje jongeren toen de politie op hem afkwam. Hij was met een honkbalknuppel naar de jongens van Turkse afkomst toegegaan, vermoedelijk omdat hij al meerdere malen overlast ervoer door de jongeren. De politie was in de perioden voorafgaand aan het incident meerdere malen niet komen opdagen na meldingen vanuit de familie Mulder (Bosch, 2013).

Het conflict in Ondiep kwam symbool te staan voor alles wat er mis was in Ondiep. Jongeren van buitenaf die voor overlast zorgen, de politie die niet goed communiceert met de bewoners en het familiere karakter van de wijk dat door de herstructurering dreigde te verdwijnen. Doordat veel "echte" Ondiepers uit de wijk vertrokken vanwege de sloop en nieuwbouw was een belangrijk deel van de sociale controle in de wijk verdwenen. De politie kon de rol van controleur niet adequaat genoeg overnemen. Mede doordat ze niet werd getolereerd in de wijk en omdat ze niet voldoende reageerde op problemen in de wijk (Bosch, 2013). Een dag na het schietincident braken de rellen uit. Jongeren trekken door de wijk en worden gesteund door mensen uit andere Utrechtse wijken en supporters van FC Utrecht. In totaal worden 121 mensen gearresteerd, van wie slechts 24 Ondiepers (van Hulst & Siesling, 2011). De wijk werd hermetisch afgesloten totdat de rellen voorbij waren. Het, toch al niet al te beste, imago van Ondiep werd hierdoor verder verslechterd. Zo werden er direct na de rellen Kamervragen gesteld in Ondiep en kwam de wijk op de lijst van 40 Vogelaaarwijken (Korthagen, 2010). Hiermee werd Ondiep als een probleemwijk en later als een kracht- of prachtwijk beschouwd.

Om weer te geven hoe Ondiep met dit negatieve imago is omgegaan is het nuttig om even terug te gaan in de tijd. Aan het begin van de 20^e eeuw werden er in Ondiep voornamelijk woningen gebouwd voor de arbeiders, die werkten in de industrie en bij het Amsterdam-Rijnkanaal. Doordat de woningen geschikt waren voor de arbeidersklasse is het niet vreemd dat dit voornamelijk huurwoningen waren. Dit is in de afgelopen decennia tot aan de herstructurering niet erg veranderd. Zo behoorde in 2005 78% van de woningen in Ondiep tot de sociale huursector. Terwijl dit in de rest van Utrecht slechts 46% was (De Boer, 2011). De Boer beschrijft verder dat het typische arbeiders en volkse karakter van de wijk niet alleen in de woningen terug te zien is, maar ook in de sociale situatie van de wijk. De site van de gemeente Utrecht omschreef in 2011 de wijk Ondiep volgens de Boer als "een echte volksbuurt", "voor de geboren en getogen Utrechter", "die er van houdt om in de voortuin te zitten met een fles bier tijdens warme zomerdagen". Opvallend is dat nu, 5 jaar later, op de site van de gemeente Utrecht Ondiep als volgt wordt omschreven:

“Deze voorheen typisch Utrechtse volkswijk ligt dichtbij het stadscentrum, maar voelt aan als een dorp met z'n gezelligheid en rust (...) Ondiep is divers van samenstelling: geboren en getogen Utrechtse met kinderen en veel familie woont bij elkaar in dezelfde straat. Hierdoor zijn de sociale banden hecht en is men behulpzaam naar elkaar toe. Niet alleen geboren en getogen Utrechtse, maar ook steeds meer tweeverdieners met (jonge) kinderen, werkende jongeren en studenten wonen in de wijk.” (Gemeente Utrecht, 2016)

In 2011 werd de wijk nog omschreven als een “echte volksbuurt”. Terwijl er in 2016 wordt gesproken over een “voorheen typische volkswijk”. Volgens de gemeente is Ondiep nu dus geen echte volkswijk meer. Het kan zijn dat er sinds 2011 echt zoveel is veranderd, maar het kan ook zijn dat de gemeente Ondiep van haar volkse imago af wil helpen. De gemeente ontkent verder niet dat er nog steeds veel geboren en getogen Utrechtse in Ondiep woonachtig zijn en dat er nog steeds hechte sociale banden zijn. Maar de gemeente benadrukt wel sterk de diverse samenstelling van de wijk met tweeverdieners met kinderen en jongeren en studenten. Het is in ieder geval duidelijk dat Ondiep vanuit de gemeente een ander, meer divers, imago heeft gekregen.

Of het vóór de herstructurering de intentie van de gemeente was om de bevolkingssamenstelling te veranderen is de vraag. Volgens Loog Landaal, wijkadviseur voor Ondiep tijdens de herstructurering, was het wel degelijk de bedoeling van de gemeente om de bevolkingssamenstelling aan te pakken. Hij zegt hierover het volgende:

“ Volgens mij was het idee dat die bevolkingssamenstelling sowieso verandert. Want er worden koopwoningen gebouwd. Nou daar kunnen die sociale huurders niet in. Dus daar zat geen opzet in. Door allerlei regelingen is wel gezorgd dat iedereen die wilde terugkeren, dat dat gewoon paste. Heel ruim. De Nieuwe Heringstraat is er bijvoorbeeld voor aangelegd. Dat is ook altijd verteld. Als je terug wil kun je terug. Maar er zat verder geen sturing op van de gemeente.”

Hij vertelt dat de veranderende bevolkingssamenstelling een logisch gevolg is van het bouwen van koopwoningen, maar dat dit volgens hem geen directe opzet was. Verder geeft hij aan dat er een duidelijk terugkeerregeling was voor de oude bewoners. Uit cijfers blijkt echter dat de meeste van de oude bewoners niet zijn teruggekeerd. Op de vraag waar dit volgens hem door komt reageert hij als volgt:

“ Die mensen wonen allemaal in hun eigen huisje, in hun eigen structuur. Die zeiden we gaan er alleen maar uit tussen zes plankjes. En als we eruit moeten dan komen we zo snel mogelijk weer terug. Maar wat gebeurt natuurlijk. Omdat daar best veel tijd tussen zit. Tussen de uitplaatsing en de terugkeer. Daar zit een jaar of twee tussen. Dus die mensen verhuizen en komen op andere plekken terecht. Die maken daar ook wel... die burgeren daar in. En veel mensen denken ja dan moet ik weer helemaal terug verhuizen. En het is toch mijn oude buurtje niet meer. Volgens mij waren ze teveel gewend op de nieuwe plek en ook misschien best tevreden. Dat ze dachten nou we blijven daar lekker zitten. Want die keus hadden ze.” (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016)

Door de sloop van de oude woningen zijn veel bewoners tijdelijk verhuisd naar een andere wijk. Ondanks dat er een terugkeerregeling was, met voldoende huurwoningen, zijn veel bewoners te zeer gewend geraakt in hun nieuwe wijk om terug te keren naar Ondiep. Een logisch gevolg hiervan is dat er andere bewoners in de wijk komen te wonen en de bevolkingssamenstelling na de herstructurering dus is veranderd ten opzichte van voor de herstructurering.

5. Huizenprijs

In dit hoofdstuk zal er antwoord worden gegeven op de eerste deelvraag:

In hoeverre is er een verschil in de gemiddelde WOZ-waarde van woningen tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit te verklaren?

Eerst wordt de situatie in Lombok besproken, daarna de situatie in Ondiep en tot slot zullen de twee wijken met elkaar worden vergeleken.

Er wordt gekeken naar de gemiddelde WOZ-waarde van woningen volgens het CBS. De eerste gegevens omtrent de WOZ-waarde op wijkniveau zijn beschikbaar vanaf 1997. De waarde in 1997 zal worden vergeleken met de meest recente bekende WOZ-waarde, het jaar 2014. Alle tussenliggende jaren zullen ook worden weergegeven. De WOZ-waarden van de wijken zullen worden vergeleken met de waarden van de gemeente Utrecht als geheel. Hier dient bij te worden opgemerkt dat er van Lombok en Ondiep geen woningwaarde bekend is van de volgende jaren: 1998, 2000, 2002 en 2003. Bij het lezen van de grafieken dient hier rekening mee te worden gehouden.

In Lombok werden de eerste tekenen van gentrification aan het begin van de jaren'90 duidelijk. Daarom zal er behalve de harde, kwantitatieve data van het CBS ook gebruik worden gemaakt van kwalitatieve informatie over de woningwaarde vóór 1997. Om zo een beeld te krijgen van de woningwaarde in Lombok in de jaren vóór 1997, de jaren waarvan er geen exacte cijfers over de woningwaarde bekend zijn.

In Ondiep begon de herstructurering vanaf 2005. Om een goede vergelijking te maken zal er daarom bij zowel Lombok als Ondiep gekeken worden naar de jaren 1997, 2005 en 2014. De tussenliggende jaren zullen worden bestudeerd om mogelijke uitschieters eruit te filteren en eventueel rekening te kunnen houden met meer externe factoren als de financiële crisis.

Daarnaast zullen de WOZ-waarden in Lombok en Ondiep naast die van de gemeente Utrecht als geheel worden gelegd. Hierdoor wordt niet alleen duidelijk hoe de twee wijken zich tot elkaar verhouden, maar ook hoe zij zich verhouden tot de gemeente Utrecht. Dit zal voor een beter begrip en betere interpretatie van de cijfers zorgen.

Naast de kwantitatieve benadering van de WOZ-waarde zal worden onderzocht hoe de mogelijke verschillen in woningwaarde tussen de twee wijken te verklaren zijn.

5.1 Lombok

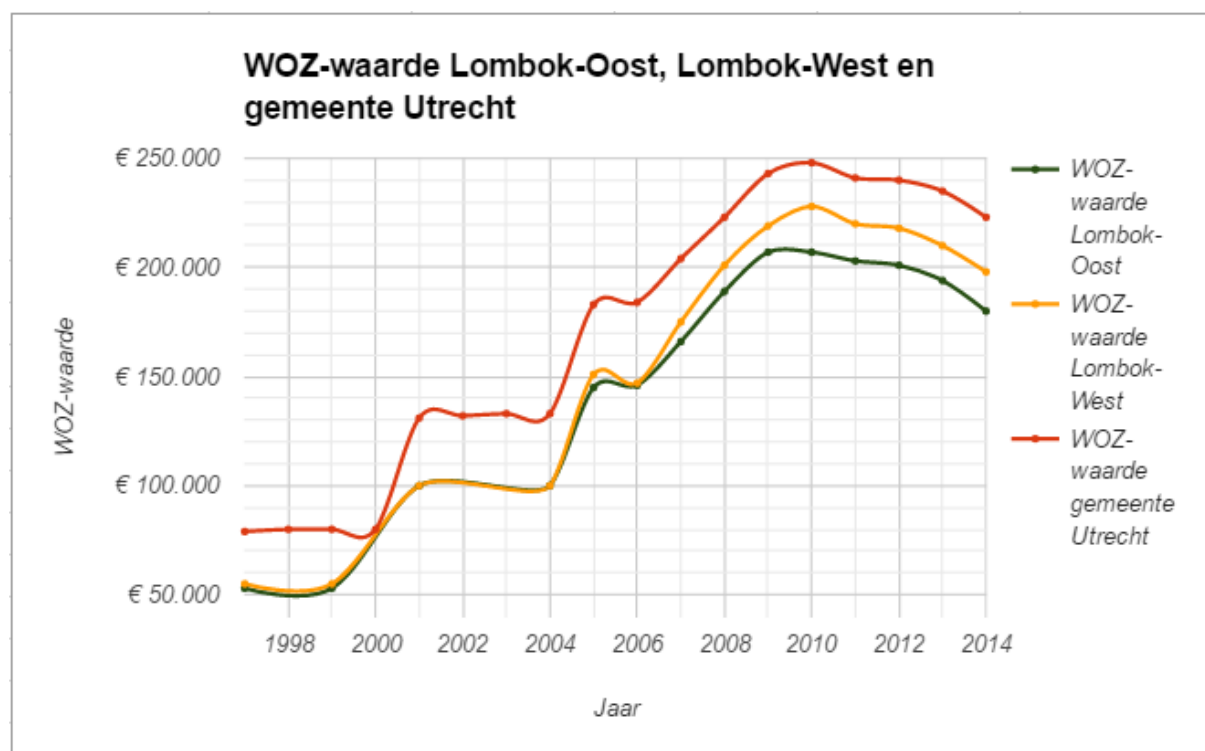
Om tot een goed beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Lombok te komen en hiervoor de juiste aanleidingen en onderbouwingen te kunnen geven staan in onderstaande tabel de WOZ-waarden van Lombok-Oost, Lombok-West en Utrecht van 1997 en 2014 weergegeven.

Locatie	WOZ-waarde 1997	WOZ-waarde 2014	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€79.000	€223.000	€144.000	182%
Lombok-Oost	€53.000	€180.000	€127.000	240%
Lombok -West	€55.000	€198.000	€143.000	260%

Tabel 1 WOZ-waarde Lombok en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2015)

In 1997 was de WOZ-waarde van de woningen in Lombok-Oost €53.000 en van de woningen in Lombok-West €55.000. In 2014, na de aanpak van de wijk, zijn de woningprijzen aanzienlijk gestegen. Lombok-Oost naar €180.000 en Lombok-West naar €198.000. Opvallend is dat Lombok-West qua woningwaarde sterker is gestegen dan Lombok Oost. In de gemeente Utrecht als geheel is de WOZ-waarde tussen 1997 en 2014 gestegen van €79.000 naar €223.000.

Het valt op dat Lombok-Oost en West beide een stevige inhaalslag hebben gemaakt. Woningen in Lombok zijn in relatieve zin sterker gestegen dan in de gemeente Utrecht als geheel. Dit is terug te zien in de volgende grafiek. Lombok heeft het gat niet volledig kunnen dichten. Maar is harder gestegen dan de rest van de gemeente.



Figuur 7 WOZ-waarde Lombok en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2015)

De vraag die hieruit voortvloeit, is waar deze stijging van de woningwaarde door veroorzaakt wordt. Dit kan komen doordat de woningen zijn opgeknapt of doordat er volledig nieuwe woningen zijn

gebouwd op de plaats van oude woningen. Het is ook mogelijk dat de woningen in waarde zijn gestegen zonder dat de woningen zelf fysiek zijn aangepakt. Bijvoorbeeld doordat de wijk door gentrification meer in trek is geraakt en meer als "hip" wordt beschouwd dan voorheen. Je zou dan kunnen veronderstellen dat niet zozeer de woningen in waarde zijn gestegen, maar meer de wijk en het aanzien van de wijk Lombok als geheel. Het is daarom van belang om te kijken in hoeverre er in Lombok sprake is geweest van sloop- en nieuwbouw en renovatie en welke rol de eventuele toegenomen populariteit van de wijk speelt in de stijging van de WOZ-waarden.

Hans Bennis, medewerker van het onderzoeksprogramma Talen en Culturen in het Utrechtse Lombok en Transvaal (TCULT) schrijft over de toegenomen woningprijs in Lombok het volgende:

"Door de levendigheid en de centrale ligging van de wijk wordt het voor jonge, hoogopgeleide en progressief georiënteerde mensen aantrekkelijk om zich in deze buurt te vestigen. Dit leidt er toe dat de huizenprijzen omhoog schieten en dat de huidige bevolking, die bestaat uit een mix van oorspronkelijk Utrechtse arbeidersgezinnen en allochtone bewoners, als gevolg daarvan wegtrekt. In ieder geval stellen we vast dat het "product" Lombok in de mode is." (Bennis, 2002, p. 5)

Bennis geeft hiermee aan dat de woningen in waarde stijgen door de populariteit van de wijk. Hij koppelt de stijging van de huizenprijzen hiermee niet aan eventuele nieuwbouw in de wijk, maar juist aan de toegenomen populariteit van Lombok. In zijn stuk koppelt hij dit direct aan het begrip gentrification.

Wijkadviseur van de wijk West, waar Lombok onder valt, Ida Thoenes vertelt in een interview voor deze thesis dat het woningaanbod in Lombok niet erg is veranderd. Wel zijn veel woningen opgeknapt en daardoor duurder geworden. Het opknappen van de woningen is volgens haar gebeurd dankzij subsidies die de bewoners van de gemeente hebben ontvangen, met name dankzij de URBAN-gelden. Deze URBAN-gelden zijn mede door aandringen van bewoners in Lombok terecht gekomen. De gemeente heeft de bewoners volgens Thoenes vrij gelaten in de invulling van de besteding van de subsidie aan de eigen woning. Bewoners hebben zelf invloed gehad in hoe hun woning werd gerenoveerd en hebben daardoor een sterkere band met hun huis en met de wijk gekregen (Persoonlijke communicatie, 12 april, 2016).

Landaal, wijkadviseur van Ondiep en betrokken geweest bij Lombok, verteld in een interview dat die subsidies hoog waren. Iemand die zijn woning wou renoveren kreeg 70% subsidie (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016). Die subsidies zijn een gevolg van het aandringen van de bevolking, maar moeten niet los gezien worden van de tijd waarin het zich afspeelt. In de jaren '90 was men nou eenmaal scheutiger met subsidies dan tegenwoordig. Voormalig wijkadviseur Kok laat weten dat die subsidies er kwamen door aandringen van de bevolking, maar dat het ook een toevalstreffer was. De gemeente kreeg het verzoek om een wijk aan te wijzen waar de URBAN-gelden naar toe konden. Op zeer korte termijn moest een wijk worden uitgekozen. De gemeente heeft niet gelobbyd bij de EU om geld vrij te krijgen voor Lombok, ze kreeg zelf het verzoek om een geschikte wijk te kiezen. Door het aandringen van de inwoners van Lombok is het wel zo dat Lombok op de kaart stond bij de gemeente en daardoor is aangewezen voor het URBAN-project. Zonder de betrokken bevolking waren die subsidies er dus niet gekomen, maar het is volgens Kok wel een toevallige samenloop van omstandigheden geweest (Kok, persoonlijke communicatie, 2016)..

Huidig wijkadviseur Thoenes onderschrijft verder dat er weinig nieuwbouw heeft plaatsgevonden in Lombok en benadrukt de rol die de renovatie van de woningen heeft gespeeld in de stijging van de woningprijzen. Als we het verhaal van Bennis hier aan koppelen komen we tot de conclusie dat zowel de renovatie van de woningen als de toegenomen populariteit van de wijk hebben bijgedragen aan de stijging van de huizenprijzen. Daarnaast lijkt de toegenomen populariteit niet los te staan van de renovaties. Het is aannemelijk dat de renovaties de woningen aantrekkelijker hebben gemaakt bij de door Bennis benoemde jonge en hoogopgeleide mensen. Dit zal het proces van een populairder wordende wijk en stijgende huizenprijzen hebben versterkt.

De verhouding tussen koop- en huurwoningen is in Lombok in de afgelopen jaren niet sterk veranderd. Het CBS heeft vanaf 2004 gegevens over het aantal koop- en huurwoningen op wijkniveau. In dat jaar hadden Lombok-Oost en Lombok-West respectievelijk 60% en 51% huurwoningen (CBS, 2013). De rest van de woningen waren koopwoningen. In 2014 is het percentage huurwoningen verschoven naar 57% en 47% (CBS, 2015). In een interview voor deze thesis laat Nancy Kok, wijkmanager van de wijk West in de jaren '90, weten dat deze verhouding in de jaren '90 niet veel anders lag (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Dit is onder andere te verklaren door het feit dat er in Lombok relatief weinig woningen in bezit zijn van woningcorporaties. Dit was eind jaren '80 al zo en is tegenwoordig niet veranderd. Zo lag in 2013 het aantal woningen in bezit van woningcorporaties zelfs iets onder het gemiddelde van de gemeente Utrecht (CBS, 2016). De verhouding koop-/huurwoningen is vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente. In Utrecht is 54% van de woningen een huurwoning (CBS, 2015). Dat in een relatief goedkope wijk als Lombok naar verhouding veel koopwoningen zijn komt volgens Kok door de geringe invloed van woningcorporaties. En die geringe invloed heeft de positieve ontwikkeling die Lombok heeft doorgemaakt mede mogelijk gemaakt. De woningcorporaties trekken volgens haar veel meer hun eigen plan en denken aan hun eigen belang. Terwijl de particuliere eigenaren open stonden voor de subsidies die zij kregen om hun woning te renoveren. Een pluspunt was hierbij dat de bevolking van Lombok betrokken was bij de wijk en behoefte had aan verbetering (Kok, persoonlijke communicatie, 2016).

Zoals gezegd is het aandeel koopwoningen niet sterk veranderd en lijkt daardoor geen aanzienlijke rol te spelen in de sterk gestegen huizenprijzen in Lombok. Hetzelfde geldt voor de sloop- en nieuwbouw in de wijk. In Lombok is er vooral gerenoveerd en niet zozeer nieuw gebouwd. De oorzaak voor de stijgende huizenprijzen moet dus elders gezocht worden. En lijkt een combinatie van renovaties aan de woningen en een toenemende populariteit van de wijk. Waar die populariteit van de wijk vandaan komt is hiermee echter nog niet verklaard. In hoeverre er daadwerkelijk hogere inkomens en jonge starters zijn komen wonen, zal in de volgende twee hoofdstukken worden behandeld, waarna de terugkoppeling naar de woningprijs gemaakt zal worden.

Een belangrijke rol bij de populariteit van Lombok is de ligging van de wijk. De binnenstad van Utrecht grenst nagenoeg aan Lombok. Lombok-Oost ligt zelfs nog iets centraler dan Lombok-West. In de jaren '80 en '90 was Lombok natuurlijk ook al een goede uitvalsbasis. De ligging ten opzichte van het centrum is wat dat betreft niet veranderd. Het is daarom lastig om de goede ligging van de wijk aan te voeren als reden voor het succes van de wijk. Die goede ligging was er dertig jaar geleden immers ook al. Wel kan de locatie van Lombok worden gezien als goede voedingsbodem voor de gentrification van de wijk. Een goede uitvalsbasis ten opzichte van het centrum is nou eenmaal aantrekkelijk, voornamelijk voor yuppen en andere hoogopgeleide jonge starters. Lombok wist

jarenlang niet te profiteren van haar ligging ten opzichte van het centrum. Die goede ligging was er echter wel en lag als basis voor sociale, economische en culturele vooruitgang te wachten om benut te worden. Vanaf het eind van de jaren '90 lijkt Lombok eindelijk de instrumenten te hebben gevonden om de hoge potentie die de ligging van de wijk met zich mee brengt ook daadwerkelijk te benutten. Zowel huidig wijkadviseur Thoenes en voormalig wijkadviseur Kok bevestigen dat Lombok haar populariteit te danken heeft aan haar gunstige ligging, in combinatie met een bevolking die open stond voor veranderingen (Kok, persoonlijke communicatie, 2016)(Thoenes, persoonlijke communicatie, 2016). Kok vermeldt daarnaast dat het feit dat Lombok tegenwoordig wel van haar goede ligging gebruik weet te maken en twintig jaar geleden niet, een algemene trend is in Utrecht. Waar eerst voornamelijk de oostkant een centrumfunctie had en daardoor hogere woningprijzen had, is die centrumfunctie er tegenwoordig ook voor de westkant van Utrecht (waar Lombok onder valt) (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). De westkant van Utrecht is volgens haar steeds populairder aan het worden, met Lombok als sprekend voorbeeld.

Opmerkelijk bij de ligging van de wijk is dat Lombok-Oost dichter tegen het centrum aan ligt dan Lombok-West, maar de WOZ-waarde in Lombok-West hoger ligt dan in Oost. De woningen zijn ook relatief gezien harder gestegen in West dan in Oost. Dit is te verklaren door het feit dat Lombok-Oost zich meer ontwikkeld heeft als studentenbuurt dan Lombok-West. Dit is te zien aan de leeftijdsopbouw van de twee buurten. In Lombok-Oost woonden in 2014 28% personen tussen de 15 en 24 jaar oud, in Lombok-West was dit 19% (CBS, 2015). Het hogere aantal personen in de studentenleeftijd verklaart mede de lagere woningwaarde in Lombok-Oost. Volgens Kok zijn de woningen in Oost kleiner en daardoor goedkoper dan in West. Doordat de woningen kleiner zijn is het voor gezinnen minder aantrekkelijk om in Oost te komen wonen. Oost is daardoor meer een buurt voor studenten en net-afgestudeerden (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Een groep die over het algemeen wat minder te besteden heeft en daardoor de woningprijs minder omhoog stuwt dan in West het geval is.

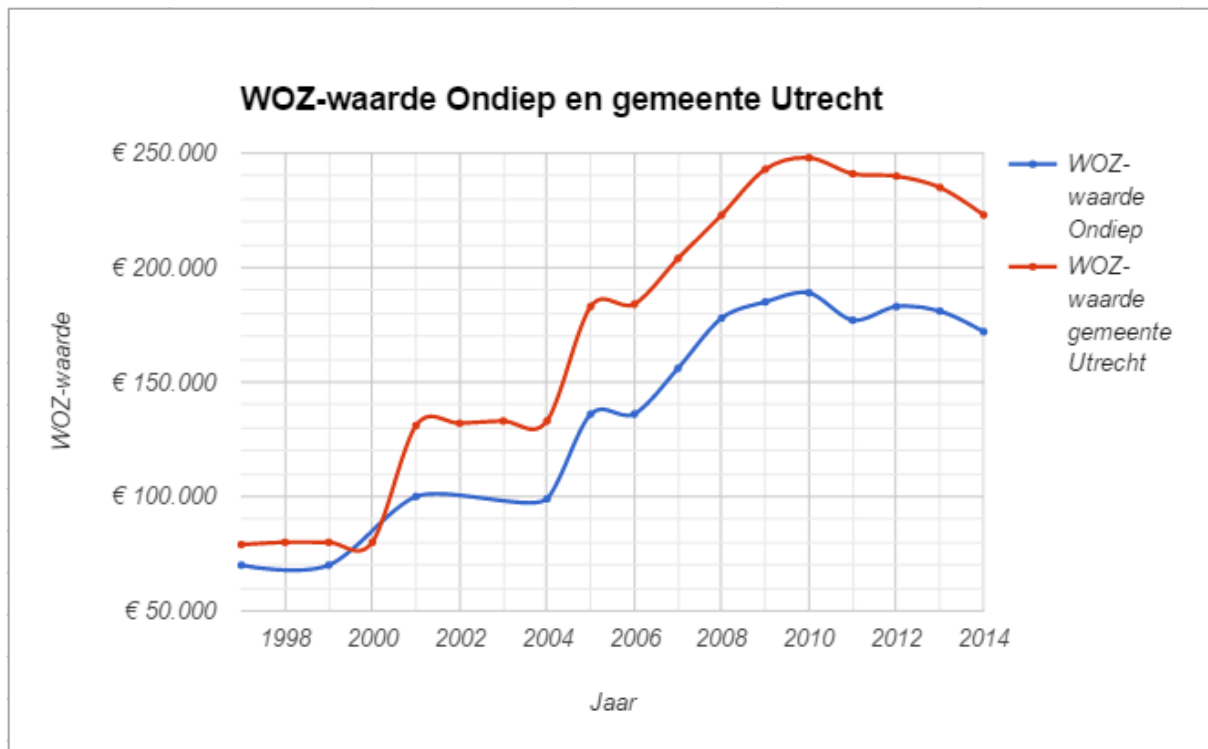
De stijgende woningprijzen zijn het gevolg van een combinatie van de toegenomen populariteit van de wijk, een gunstige ligging die beter benut wordt dan voorheen en renovaties die zijn uitgevoerd aan de woningen. Waarbij de toegenomen populariteit het meest doorslaggevend is. Die populariteit komt mede doordat de kwaliteit van de woningen is verbeterd en meer yuppen en studenten naar de wijk zijn toegetrokken. De renovaties aan de woningen zijn te danken aan de bewoners die bij de gemeente hebben aangedrongen op subsidies.

5.2 Ondiep

In navolging van Lombok zal in deze paragraaf de woningwaarde van de huizen in Ondiep worden besproken. Er zal zowel gekeken worden naar de harde cijfers als naar de achterliggende oorzaken van de veranderingen in de WOZ-waarde door de jaren heen.

In Ondiep kwam de herstructurering later op gang dan in Lombok. Er zal daarom zowel gekeken worden naar het jaar 1997, om een goede vergelijking te maken met Lombok, als naar het jaar waarin de herstructurering van start is gegaan, 2004.

In onderstaande grafiek staan de WOZ-waarden van Ondiep en de gemeente Utrecht van 1997 tot en met 2014 weergegeven:



Figuur 8 WOZ-waarde Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2015)

1997 is het eerste jaar waarin er gegevens bekend zijn van de woningwaarde op wijk- en buurtniveau. In Ondiep was de WOZ-waarde toen €70.000. In 2014 is de gemiddelde woningwaarde in Ondiep gestegen naar €172.000. In de gemeente Utrecht als geheel is de WOZ-waarde tussen 1997 en 2014 gestegen van €79.000 naar €223.000.

Locatie	WOZ-waarde 1997	WOZ-waarde 2014	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€79.000	€223.000	€144.000	182%
Ondiep	€70.000	€172.000	€102.000	146%

Tabel 2 WOZ-waarde Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2015)

Op basis van bovenstaande tabel valt op te maken dat de woningwaarde in Ondiep zowel in absolute als in relatieve zin minder hard is gestegen dan in de rest van de gemeente Utrecht. In 1997 was het verschil €9.000 en in 2014 €51.000. Dit is een duidelijk en opvallend verschil. Om dit verschil te verklaren is het belangrijk om in ogenschouw te nemen dat er in 1997 in Ondiep nog geen sprake was van herstructurering of gentrification. Als we naar de grafiek kijken zien we dat Ondiep met name in de eerste jaren van de 21^e eeuw een achterstand oploopt in de woningwaarde. Daarna blijft de achterstand verder oplopen, maar minder snel dan in de periode tussen 1999 en 2004. Het lijkt erop dat Ondiep in die jaren een achterstand oploopt die het in de daaropvolgende jaren niet meer weet goed maken. De belangrijkste vraag die hier uit voortvloeit, is waarom de WOZ-waarde in Ondiep minder hard is gestegen dan in de rest van de gemeente Utrecht.

Om een goed antwoord op die vraag te formuleren zal er eerst gekeken moeten worden naar het jaar 2004, het jaar waarin de herstructurering in Ondiep van de grond kwam. In onderstaande tabel staan de WOZ-waarden en de prijsstijgingen tussen 2004 en 2014 weergegeven:

Locatie	WOZ-waarde 2004	WOZ-waarde 2014	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€133.000	€223.000	€90.000	68%
Ondiep	€99.000	€172.000	€73.000	74%

Tabel 3 WOZ-waarde Ondiep en Utrecht 1997-2004 (CBS, 2015)

Hieruit blijkt dat Ondiep vanaf 2004 iets heeft weten goed te maken ten opzichte van de rest van de gemeente. Zeker in vergelijking met de relatieve stijging vanaf 1997. Ondiep is er in ieder geval in geslaagd om de negatieve trend om te zetten in een positieve trend. Toch is de stijging ten opzichte van de rest van de gemeente minimaal te noemen. Zeker als in ogenschouw wordt genomen dat Ondiep een wijk is waarin er vanaf 2004 volop is geherstructureerd.

Er zijn meerdere redenen te noemen die de stijging van de woningwaarde hebben beperkt. Onder andere de rellen die in 2007 plaatsvonden. Ondiep had al geen beste naam en stond bekend als een wijk met veel criminaliteit en gedoe. De gemeente probeerde door middel van herstructurering de beeldvorming over Ondiep te verbeteren, de rellen van 2007 hebben Ondiep teruggeworpen in de ontwikkeling die het doormaakte. De rellen hebben de wijk er in die tijd niet populairder op gemaakt (Trouw, 2007). Rob Steinebach bevestigt in een interview voor deze thesis dat het met Ondiep slecht gesteld was in de jaren '90 en dat Ondiep er lang over heeft gedaan om los te komen van het negatieve imago. Eigenlijk is de wijk er nog steeds niet van verlost (Steinebach, persoonlijke communicatie, 2016). De rellen van 2007 hebben de wijk die volop aan herstructurering onderhevig was in die zin weer teruggeworpen in de tijd.

Een andere belangrijke reden voor de relatief lage WOZ-waarde in Ondiep is het grote aantal huurwoningen. Veel van de woningen zijn in bezit van woningcorporaties en dan met name van Mitros (Terwee-Mouloud, 2013). In 2004 was 88% van de woningen in Ondiep een huurwoning (CBS, 2013). In 2014 is dit aantal afgenomen naar 73% (CBS, 2015). Het aandeel koopwoningen is dus groter geworden, maar voor een wijk waar er volop geherstructureerd is, is het aantal koopwoningen dat er bij is gekomen niet erg hoog te noemen. Dit komt voornamelijk doordat veel huurwoningen voor de herstructurering in bezit waren van Mitros en dit ook na de herstructurering zijn gebleven. Mitros heeft die huurwoningen opgeknapt dan wel gesloopt en nieuwgebouwd, maar het zijn wel huurwoningen gebleven. Het zijn vooral de woningen die niet in het bezit van de corporaties waren die zijn getransformeerd tot koopwoning. Ellen van Beckhoven, adviseur wonen binnen de gemeente Utrecht, verteld in een interview voor dit onderzoek dat de gemeente de sociale huurwoningen over de stad wil spreiden en het niet zo moet zijn dat de sociale huurwoningen zich concentreren in één of enkele wijken in de stad (Van Beckhoven, persoonlijke communicatie, 2016). Volgens die redenering zou het hoge aantal (sociale)huurwoningen in Ondiep dus behoorlijk moeten afnemen. Daar is in Ondiep in 2014 nog niet op grote schaal sprake van. Die komt mede doordat het lastig is voor de gemeente om woningen in bezit van woningcorporaties te transformeren tot koopwoningen. Daarnaast is er in Ondiep sprake van de eerder genoemde terugkeerregeling. Er diende genoeg betaalbare woningen te zijn voor de oude bewoners om na de herstructurering weer in de wijk terug te kunnen keren. Een sterke afname van het aantal huurwoningen sluit hier niet op aan. Verder vermeldde van Beckhoven dat er in de gemeente Utrecht als geheel een tekort is aan betaalbare

sociale huurwoningen en er nog een groot aantal sociale huurwoningen moet worden gebouwd in de stad. De grote vraag is volgens haar echter op welke locatie deze woningen gebouwd moeten worden (Van Beckhoven, persoonlijke communicatie, 2016). Met het tekort aan sociale huurwoningen in het achterhoofd is het een logische ontwikkeling dat in Ondiep niet op grote schaal sociale huurwoningen zijn getransformeerd tot koopwoning.

Daarom zijn veel van de woningen die in bezit waren van Mitros zijn gesloopt en er zijn nieuwe sociale huurwoningen voor teruggebouwd. Dit gebeurde met name in fase 1 van het herstructureringsproces, waarbij de focus lag op het bouwen van sociale huurwoningen (Terwee-Mouloud, 2013). Doordat er hiermee sociale huurwoningen in de plaats kwamen van oude sociale huurwoningen zal dit geen grote stijging van de WOZ-waarde ten gevolg hebben gehad. De woningen in de sociale huursector dienen namelijk betaalbaar te zijn voor mensen met een laag inkomen. Mitros heeft er daardoor geen belang bij om de nieuwe woningen erg kostbaar te laten zijn, terwijl ze er toch slechts een relatief lage huur voor kunnen vragen.

Dat de woningen in Ondiep vanaf 2004 in waarde zijn gestegen ten opzichte van de rest van de gemeente komt mede door de veranderende woningvoorraad. In fase 1 zijn er voornamelijk sociale huurwoningen gebouwd. Vanaf fase 2 kwam de focus meer te liggen op het bouwen van koopwoningen. Van de nieuw te bouwen woningen moest volgens de "Wijkvisie Ondiep" 59% koopwoning zijn en 41% huur (Terwee-Mouloud, 2013). Steinebach geeft in het interview aan dat een deel van die nieuwe koopwoningen in de plaats is gekomen van voormalig sociale huurwoningen van Mitros. Volgens hem waren er 2000 tot 2100 in dusdanig slechte staat dat ze aangepakt moesten worden. Een deel daarvan zou gesloopt worden, een deel gerenoveerd en een deel verkocht (Steinebach, persoonlijke communicatie, 2016). Zo is een gedeelte van de 59% koopwoningen die in de Wijkvisie Ondiep stonden dus opgegaan in de verkoop van voormalig sociale huurwoningen. Dit zal een van de redenen zijn dat de woningprijzen in Ondiep niet spectaculair zijn gestegen.

Opvallend is dat de crisis op de woningmarkt die toesloeg vanaf 2008 relatief weinig invloed heeft gehad op Ondiep. Loog Landaal, oud-wijkadviseur van Ondiep, geeft op de vraag in hoeverre de crisis invloed heeft gehad op de herstructurering het volgende antwoord:

"Die hele ingestorte huizenmarkt daar had Ondiep niet veel last van. Die huizen verkochten toch goed. Ondanks die crisis. Volgens mij is die crisis wat dat betreft redelijk voorbij gegaan aan Ondiep. Als je het hebt over crisis op de huizenmarkt, dan heb ik het er niet over dat mensen werkloos zijn en minder verdienen." (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016)

Een echte oorzaak is hier moeilijk voor te vinden, maar de crisis is dus niet de reden dat de woningen in Ondiep relatief weinig in waarde zijn gestegen.

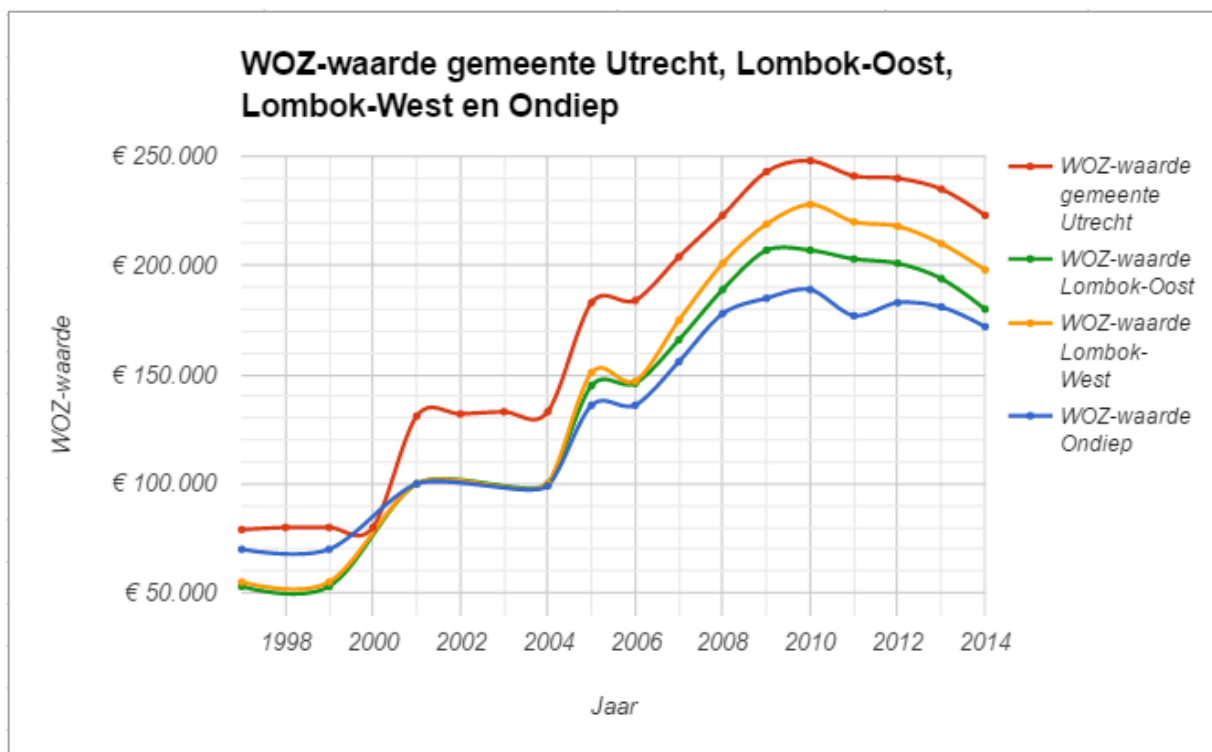
De belangrijkste oorzaak voor de geringe stijging in de WOZ-waarde lijkt het feit dat de gemeente nooit als doel heeft gehad om van Ondiep een echte hippe of zelfs dure wijk te maken. Zoals Van Beckhoven al aangaf heeft de gemeente problemen om voldoende betaalbare woningen te vinden voor al haar inwoners. Het zou daarom tegen het algemene beleid van de gemeente in zijn gegaan als ze hadden besloten om Ondiep te ontwikkelen tot een wijk met veel koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Wel was het het doel van de gemeente om, zoals Landaal en Steinebach in de interviews mededeelden, de wijk op te knappen en de sociale verbanden op te frissen om zo meer grip op de wijk te krijgen en de problemen die de wijk als Krachtwijk had tegen te

gaan. Het opfrissen van de sociale verbanden en het iets aanpassen van de bevolkingssamenstelling uit zich in de lichte stijging van het aantal koopwoningen. De terugkeerregeling die er bij de start van de herstructurering is opgesteld kan worden gezien als symbool voor de plannen die de gemeente met de wijk had; de boel moest worden opgefrist en opgeknapt, maar de wijk moest nog steeds toegankelijk blijven voor de lagere sociale klassen uit de samenleving. De geringe stijging van de woningwaarden in de wijk is hier het logische gevolg van.

5.3 Vergelijking/conclusie

In deze afsluitende paragraaf zullen de resultaten uit de vorige twee paragrafen over Lombok en Ondiep naast elkaar worden gelegd. Hiermee zal het verschil tussen Lombok als bottom-up wijk en Ondiep als top-down wijk worden weergegeven.

Allereerst zijn in onderstaande grafiek de WOZ-waarden van de woningen in de gemeente Utrecht, Lombok-Oost, Lombok-West en Ondiep naast elkaar gezet.



Figuur 9 WOZ-waarde Lombok Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2015)

In de grafiek is te zien dat de twee buurten van Lombok in 1997 een lagere WOZ-waarde hadden dan Ondiep en dat dit in de loop der jaren is veranderd in een hogere WOZ-waarde dan Ondiep.

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen 1997 en 2014 weergegeven en zijn tevens de absolute en relatieve stijgingen van de woningwaarde te zien.

Locatie	WOZ-waarde 1997	Woz-waarde 2014	Absolute stijging	Relatieve stijging

Utrecht	€79.000	€223.000	€144.000	182%
Lombok-Oost	€53.000	€180.000	€127.000	240%
Lombok-West	€55.000	€198.000	€143.000	260%
Ondiep	€70.000	€172.000	€102.000	146%

Tabel 4 WOZ-waarde Lombok, Ondiep en Utrecht 1997-2004 (CBS, 2015)

Aan deze cijfers is duidelijk te zien dat de woningen in Lombok het hardst zijn gestegen. Zowel in absolute als in relatieve zin is de WOZ-waarde harder gestegen dan in Ondiep. Waar Ondiep in 1997 nog een duidelijk hogere woningwaarde had, is dit in 2014 een duidelijk lagere woningwaarde dan Lombok.

Dit is deels te verklaren zijn door het feit dat in 1997 de gentrification in Lombok al echt op gang begon te komen en dit in Ondiep pas vanaf 2004 gebeurde. Daarom zijn in de volgende tabel de verschillen tussen 2004 en 2014 uiteengezet.

Locatie	WOZ-waarde 2004	Woz-waarde 2014	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€133.000	€223.000	€90.000	68%
Lombok-Oost	€100.000	€180.000	€80.000	80%
Lombok-West	€100.000	€198.000	€98.000	98%
Ondiep	€99.000	€172.000	€73.000	74%

Tabel 5 WOZ-waarde Lombok, Ondiep en Utrecht 2004-2004 (CBS, 2015)

Net als in de periode 1997-2014 is ook vanaf 2004 de woningwaarde in Lombok sneller en verder gestegen dan in Ondiep. Uit deze twee tabellen kunnen we constateren dat Lombok in 1997 een lagere WOZ-waarde heeft dan Ondiep en dit in 2004 heeft weten om te zetten in een gelijkwaardige woningwaarde. Dit lijkt logisch doordat in Lombok de vooruitgang van de wijk toen al was ingezet en in Ondiep nog niet. Het is daarom des te meer opvallend dat vanaf 2004 de gelijke woningwaarde is omgezet in een hogere woningwaarde in Lombok in 2014. De achterstand die Lombok in 1997 had ten opzichte van Ondiep is in 2004 dus omgezet in een gelijke woningwaarde en heeft zich doorontwikkeld tot een hogere woningwaarde in 2014. De start van de herstructurering in Ondiep heeft dit dus niet tegen weten te gaan. Desondanks lijkt de herstructurering van Ondiep wel degelijk een positieve invloed te hebben gehad op de WOZ-waarde van de woningen in de wijk. De woningen zijn vanaf 2004 immers relatief harder gestegen dan de rest van de gemeente Utrecht. In Lombok zijn de woningen echter nog harder in waarde gestegen.

Het belangrijkste verschil tussen de beide wijken lijkt er in te zitten dat in Ondiep de woningen zelf, de stenen, in waarde zijn gestegen en in Lombok vooral de wijk, de omgeving, in waarde is gestegen. In Ondiep staan er volop nieuwe woningen, terwijl in Lombok het veelal kleine arbeiderswoningen zijn. Dat de woningen in Lombok toch meer waard zijn geworden komt doordat de wijk als geheel populairder is geworden. Dit is mede te danken aan de goede ligging ten opzichte van het centrum van de stad. Ondanks dat Ondiep ook zeker geen slechte ligging heeft ten opzichte van het centrum, is de afstand vanaf Lombok nog wat kleiner. Lombok dient hiermee als goede uitvalsbasis voor studenten en jonge hoogopgeleide bewoners. Dit is een van de oorzaken van de hogere woningwaarden in Lombok ten opzichte van Ondiep.

Het verschil in populariteit van de wijken komt door de betrokkenheid vanuit de bevolking en de vrijheid die dit voor de bewoners heeft opgeleverd. Waar er in Ondiep sprake is van door de gemeente en door corporaties gestuurde herstructurering, waarbij de bewoners relatief weinig

invloed hebben op de aanpassingen die er in de wijk gedaan worden, hebben de inwoners van Lombok grotere invloed op het gentrificationproces gehad. De bewoners van Lombok hebben eind jaren '80 weten te voorkomen dat er massaal sloop- en nieuwbouw zou worden gepleegd en hebben bij de gemeente aangedrongen op subsidies voor de renovaties van de woningen. De gemeente heeft ze deze subsidies gegeven met behulp van het URBAN-programma, en heeft de bewoners relatief vrij gelaten in hoe de subsidies besteed zouden worden. In paragraaf 5.1 zijn er meerdere voorbeelden gegeven van initiatieven en projecten die door de gemeente zijn goedgekeurd. Uiteraard moet hierbij de tijdsgeest in ogenschouw worden gehouden. Toen in Ondiep de herstructurering van start ging waren de periodes waarin de gemeente op grote schaal subsidies gaf voor allerlei projecten voorbij. Lombok heeft hier ten opzichte van Ondiep een groot voordeel van gehad.

In Lombok is er gezegd sprake van een bottom-up proces dat aantrekkelijk is voor de gentrifiers. Terwijl Ondiep nog niet van het stempel "volksbuurt" is af weten te komen. De top-down herstructurering en gentrification heeft nog niet geleid tot hetzelfde effect als in Lombok. Dit komt mede doordat er voor is gekozen om een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen sociale huur te laten zijn. Pas vanaf 2008 zijn er meer koopwoningen bij gekomen in Ondiep. Als er meer koopwoningen in de plaats van de sociale huurwoningen komen zal dit op termijn zorgen voor een hogere huizenprijs. Het is echter de vraag of het wenselijk is om een volksbuurt volledig om te bouwen tot yuppenwijk. En het is al helemaal de vraag of het aan de overheid is om dit van bovenaf te forceren. In Lombok heeft de initiatiefrijke bevolking de vrijheid gekregen om met behulp van de overheid de wijk te verbeteren. Uiteindelijk is het gevolg hiervan dat de wijk populairder is geworden, de huizenprijzen zijn gaan stijgen en de bevolkingssamenstelling daardoor lijkt te zijn veranderd.

Koppeling theorie

Als de resultaten uit dit hoofdstuk worden gekoppeld aan de theorie en het conceptueel model blijkt dat beide wijken voor wat betreft de woningprijs een ontwikkeling doormaken die gedeeltelijk tegen de verwachting in gaat. Beide wijken vertonen een stijgende woningprijs, wat volgens onder andere Freeman & Baconi en Dukes een logisch gevolg is van gentrification. Daarmee volgen beide wijken de theorie. Wat echter tegen de verwachting in gaat is dat Lombok als bottom-up wijk een sterkere stijging laat zien dan Ondiep als top-down wijk. Het is opvallend dat juist in Ondiep, waar er veel nieuwbouwwoningen zijn geplaatst, de WOZ-waarde minder hard is gestegen en dat in Lombok waar de oude woningen zijn blijven staan de WOZ-waarde juist harder is gestegen. Lombok voldoet hiermee aan de theorie dat daar waar gentrification plaatsvindt de woningen sterk in prijs stijgen. De verwachting was echter in Ondiep de prijzen harder zouden stijgen dan in Lombok. Juist doordat er veel nieuwbouwwoningen geplaatst werden en de overheid er beleid op uitoefende om de wijk aan te pakken was er een grotere stijging verwacht, dit was volgens de theorie logisch geweest.

Achteraf gezien is het goed te verklaren waarom in Ondiep de prijzen minder hard zijn gestegen. De overheid wilde de wijk dan wel rooveren en er een bepaalde vorm van gentrification in laten plaatsvinden, maar ze heeft constant de regie over de wijk in eigen handen gehad. Ze heeft een bepaalde mate van gentrification willen toestaan om de wijk iets op te frissen en de problemen zo te lijf te gaan, maar dit heeft ze constant met de voet op de rem gedaan. De wijk moest namelijk toegankelijk blijven voor mensen met een lager inkomen. De woningen mochten dan ook niet te veel in waarde stijgen.

Dat de woningen in Lombok klein zijn gebleven en van mindere kwaliteit dan in Ondiep, maar toch harder zijn gestegen is zoals gezegd toe te wijzen aan de toegenomen populariteit van de wijk. De populariteit die tot stand is gekomen door een betrokken bevolking. Lombok voldoet daarmee aan het beeld van een wijk die onderhevig is aan gentrification zoals Freeman & Baconi, Dukes en Bergstra, Kleinhans & Veldboer het beschrijven. Het top-down beleid in Ondiep sluit hier minder goed bij aan en heeft niet de sterk stijgende huizenprijs tot gevolg.

Het blijft opvallend dat juist daar waar de woningvoorraad volop is aangepakt en er veel nieuwe woningen zijn gebouwd, de prijzen minder hard zijn gestegen. Top-down beleid maakt een wijk dus niet ineens populair en houdt woningen betaalbaar.

Als we de ontwikkelingen op de woningmarkt koppelen aan de golven van gentrification zoals die zijn opgesteld door Hackworth & Smith dan past Lombok het beste in de tweede golf. Er is op de woningmarkt namelijk sprake van een indirecte rol voor de overheid en een meer laissez-faire benadering. De tweede golf speelt zich af in de jaren '80, Lombok volgt dus zo'n vijf tot tien jaar later met min of meer dezelfde benadering. Daar moet bij gezegd worden dat de ideeën voor de aanpak van de wijk onder de bevolking al eerder speelde, eigenlijk ten tijde van de tweede golf. Lombok is een klassiek voorbeeld van gentrification zoals het in de jaren '80 in Amerika plaatsvond. Daarmee is Lombok een uitzondering in Nederland.

Ondiep toont voor wat betreft overheidsinvloed het meest tekenen van de eerste golf, die al aan het eind van de jaren '60 plaats vond. Er is namelijk sprake van directe overheidsinvloed, zogenoemde "state led gentrification". Ondiep is geen klassiek voorbeeld van de eerste golf. Er zijn genoeg kenmerken waar Ondiep niet aan voldoet. Toch is de eerste golf de periode waar Ondiep het beste bij past. De later opgestelde vierde golf vond alleen in de Verenigde Staten plaats en omvat niet de grote overheidsinvloed die er in Ondiep was. Het kan zijn dat er momenteel sprake is van een nieuwe, vijfde, golf. In Nederland zou de vorm van gentrification zoals die in Ondiep plaatsvindt een goed voorbeeld van zijn. Of Ondiep staat pas in de eerste golf en daarmee aan de start van een lang proces, of ze is al in de nieuwe vijfde golf en daarmee mogelijk een voorbeeld voor hoe gentrification er de komende jaren uit zal komen te zien.

6. Gemiddeld inkomen

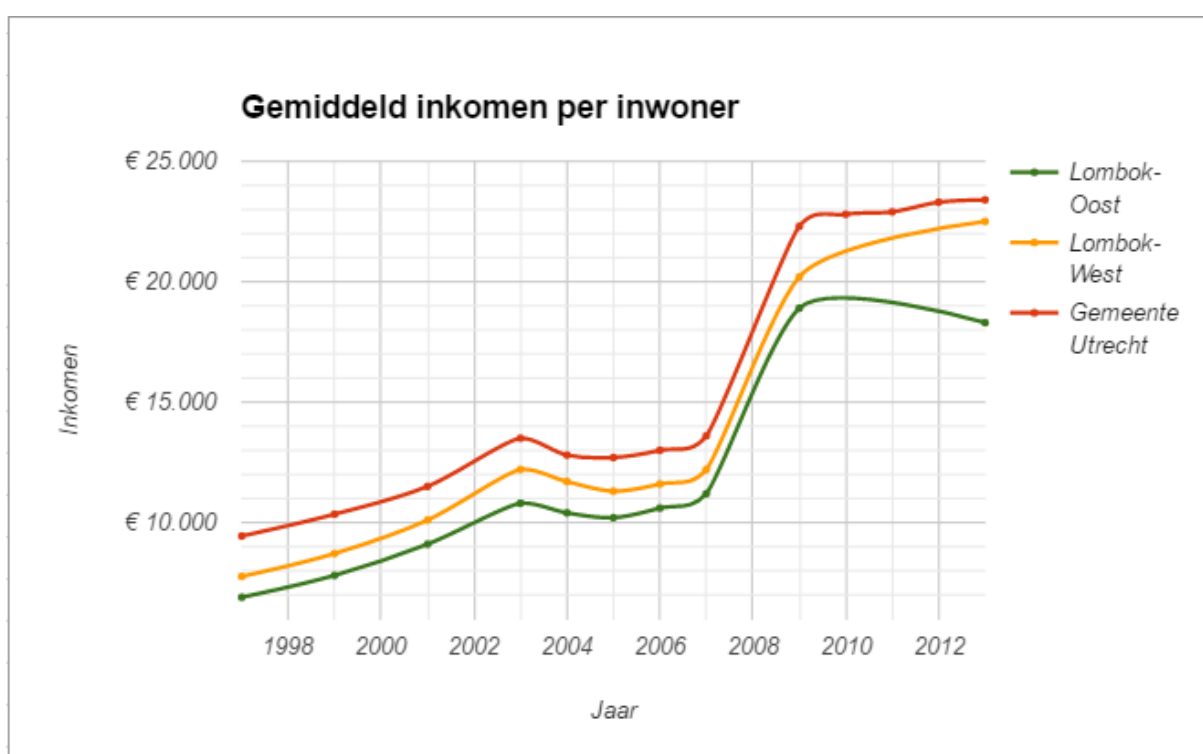
In dit hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op deelvraag twee:

'In hoeverre is er een verschil in het gemiddeld inkomen tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?'

In de eerste paragraaf zal het gemiddeld inkomen in Lombok worden beschreven, in de tweede paragraaf het inkomen in Ondiep en in de derde paragraaf zullen de twee wijken worden vergeleken en zal er een conclusie worden getrokken met betrekking tot de deelvraag van dit hoofdstuk en zal de terugkoppeling met de theorie worden gemaakt. Er wordt gekeken naar het gemiddeld inkomen per inwoner volgens het CBS

6.1 Lombok

In de volgende grafiek is aan de hand van gegevens van het CBS het gemiddeld inkomen per inwoner van Lombok- Oost, -West en de gemeente Utrecht tussen 1997 en 2013 uiteengezet. Aan de grafiek is te zien dat alle drie de locaties een duidelijke stijging vertonen. In 1997 lag het inkomen in Utrecht aanzienlijk hoger dan in Lombok. Lombok-Oost en -West hadden een inkomen dat vergelijkbaar was aan elkaar, waarbij het inkomen in Lombok-West iets hoger lag. Tot aan 2009 vertonen de drie locaties een vergelijkbaar patroon. De verschillen onderling worden niet veel groter of kleiner. Vanaf 2009 is er echter een verandering zichtbaar. Lombok-West stijgt vanaf dan het hardst en loopt in op de rest van Utrecht. Lombok-Oost laat juist een daling zien vanaf 2009. Dat is opvallend te noemen. Waar Lombok-West de stijgende lijn van de jaren daarvoor weet door te zetten, kan Lombok-Oost dat niet.



Figuur 10 Gemiddeld inkomen per inwoner Lombok en Utrecht 1997-2013 (CBS, 2015)

In onderstaande tabel zijn de veranderingen tussen 1997 en 2013 in cijfers weergegeven. Daaruit blijkt dat zowel Lombok-West als Lombok-Oost relatief gezien harder zijn gestegen dan de rest van de gemeente. Zoals in de grafiek al zichtbaar was is Lombok-West nog verder gestegen dan Lombok-Oost. Als we kijken naar het inkomen in 2013 zien we dat Lombok-West nauwelijks meer onderdoet voor het gemiddelde van de gemeente.

Locatie	Inkomen 1997	Inkomen 2013	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€ 9.439	€ 23.400	€ 13.961	148%
Lombok-Oost	€ 6.897	€ 18.300	€ 11.403	165%
Lombok-West	€ 7.760	€ 22.500	€ 14.740	190%

Tabel 6 Gemiddeld inkomen per inwoner Lombok en Utrecht 1997-2013 (CBS, 2015)

Nu de verschillen zichtbaar zijn is het tijd om een verklaring voor de verschillen te zoeken. Hoe komt het dat Lombok als geheel zich beter heeft ontwikkeld dan de rest van de gemeente Utrecht? En hoe zijn de verschillen tussen Lombok-Oost en Lombok-West te verklaren?

Een eerste stap in het proces om tot een goed antwoord op deze vragen te komen is de koppeling met de huizenprijs uit het vorige hoofdstuk. We zien daar hetzelfde patroon; Lombok-Oost en Lombok-West zijn zowel qua huizenprijs als qua gemiddeld inkomen harder gestegen dan het gemiddelde van de gemeente. En binnen Lombok is Lombok-West harder gestegen dan Lombok-Oost. Het inkomen en de huizenprijs zijn niet los van elkaar te zien. Het is immers logisch dat daar waar de huizen duurder worden, de bewoners ervan ook een hoger inkomen moeten hebben om het huis te kunnen betalen. Het is echter wel het kip-en-eiprobleem. Stegen de huizenprijzen eerst, waarna de hogere inkomens volgden? Stegen de inkomens in de wijk en stegen daardoor de huizenprijzen? Of is het een combinatie van beide, waarin de twee factoren elkaar opstuwten?

Nancy Kok, wijkmanager van Lombok in de jaren '90, schijnt in een interview voor dit onderzoek haar licht over deze vraag.

Zij zegt dat door de enorme boost van de woningprijzen er verdringing plaats heeft gevonden en er daardoor andere mensen kwamen wonen met meer geld, middeninkomens. Dit klinkt logisch; als de huizen duurder worden dan zullen de mensen die in die huizen wonen meer geld moeten gaan verdienen om de woning te kunnen betalen. Maar indirect geeft zij hiermee wel aan dat volgens haar de hoge inkomens een gevolg zijn van de hoge huizenprijzen en niet andersom (Kok, persoonlijke communicatie, 2016).

Lombok is volgens Kok populair geworden als multiculturele wijk. Waar het hoge multiculturele gehalte van de wijk jarenlang een nadeel is geweest voor de populariteit, is het vanaf halverwege jaren '90 langzaam aan veranderd in een voordeel (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Met name voor jonge creatievelingen is het aantrekkelijk om te wonen in een multiculturele wijk dicht bij het centrum van de stad.

Het feit dat Lombok dicht tegen het centrum aan ligt is een belangrijke oorzaak voor de toegenomen populariteit van de wijk. De goede ligging van de wijk is aantrekkelijk voor studenten. Zo verteld Kok dat er in de loop der jaren steeds meer woningen zijn "verkamerd". Tegenwoordig wonen er tussen de 7,5 en 10 % studenten in Lombok (Dijk van, 2012, p. 31). Daarnaast is Lombok volgens Van Dijk een van de populairdere wijken in Utrecht voor net afgestudeerden om te gaan wonen. Maar liefst 39% geeft aan Lombok als optie te zien om te gaan wonen, waarmee Lombok op de vierde plaats staat, direct na de binnenstad (Dijk van, 2012, p. 44).

De populariteit van de wijk onder studenten en net afgestudeerden valt te koppelen aan de grootte van de woningen. Doordat er eind jaren '80 niet voor is gekozen om de woningen in Lombok te slopen en er nieuwe grotere woningen voor terug te plaatsen, maar om ze te renoveren, zijn de woningen qua grootte niet veranderd. In de jaren '80 en aan het begin van de jaren '90 woonden er veel gezinnen in de woningen in Lombok. Volgens Kok was het voor deze gezinnen geen keuze om in Lombok te wonen, ze hadden geen andere optie. Het waren een van de weinige goedkope woningen in de stad. Kok noemt het een "negatieve keuze". Tegenwoordig hebben de woningen nog steeds dezelfde afmeting maar zijn ze wel sterk in prijs gestegen. Gezinnen die zich die huizen kunnen veroorloven zullen ervoor kiezen om in een andere wijk te wonen waar ze meer woonruimte krijgen voor hetzelfde bedrag. De woningen zijn tegenwoordig zeer geschikt voor net afgestudeerden zonder kinderen en studenten die er een kamer huren (Kok, persoonlijke communicatie, 2016).

Verder verteld Kok dat het hoge multiculturele gehalte van de wijk jarenlang als iets negatiefs werd beschouwd. Eind jaren '90 kreeg die multiculturaliteit een positieve annotatie. Mensen voelden zich

er toe aangetrokken en zagen het als iets leuks en spannends. Wonen in Lombok werd langzaam aan als iets positiefs gezien. Dat is volgens Kok mede te danken aan de ontwikkeling van de Kanaalstraat. Dit is dé straat die de wijk identiteit geeft en waar veel multiculturele winkeltjes te vinden zijn (Kok, persoonlijke communicatie, 2016).

Hierdoor is de wijk erg in trek geraakt bij net afgestudeerden zonder kinderen, die zich aangetrokken voelen tot de stad. Juist die groep zorgt voor het hogere inkomen in Lombok. Het zullen mensen zijn die tijdens de opkomst van Lombok als student in de wijk kwamen wonen en zich er na de studie hebben gevestigd toen ze een baan kregen. En het zullen afgestudeerden zijn die van buiten de wijk naar Lombok toe zijn gekomen. Juist die groep net afgestudeerden, die een relatief goed betaalde baan hebben, zullen zich aangetrokken voelen tot de kleine maar populaire huizen in de wijk. Zoals Kok zegt is het voor arme gezinnen minder aantrekkelijk dan voorheen om in Lombok te komen wonen. Er zijn goedkopere wijken in Utrecht waar de woningen groter zijn en meer zijn toegespitst op gezinnen. Ook Loog Landaal bevestigt dat Lombok aantrekkelijk werd voor jonge hoopgeleide starters. Mensen die volgens hem wisten wat ze wilden, goed konden praten met de gemeente en allerlei initiatieven ontplooiden (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016). Dat trekt andere jonge creatievelingen aan. Zoals het met gentrification vaker het geval is. Die hoogopgeleiden die elkaar aantrekken hebben doorgaans een hoger salaris dan de volkse gezinnen en de gastarbeiders die er eerst woonden.

De hogere inkomens in Lombok zijn een gevolg van het feit dat de woningen in Lombok niet zijn gesloopt en er geen nieuwe woningen voor in de plaats zijn gekomen. Dat de woningen niet zijn gesloopt is te danken aan de betrokken bevolking die eind dit eind jaren '80 heeft weten te voorkomen. Doordat de woningen niet zijn gesloopt zijn ze nog steeds erg klein. In combinatie met de stijgende prijzen door de populariteit van de wijk zorgt dit er voor dat de gezinnen met een laag inkomen de woningen niet meer kunnen of willen betalen. De kleine woningen zijn juist erg aantrekkelijk voor jonge mensen die zich aangetrokken voelen tot het stadscentrum. Dit zijn veelal hoogopgeleide mensen met een relatief goed betaalde baan. Het feit dat Lombok populair is kunnen worden komt dan weer door de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en door de aantrekkingskracht die hoogopgeleiden en hippe jonge mensen op elkaar uitoefenen.

Verschil Lombok-Oost en Lombok-West

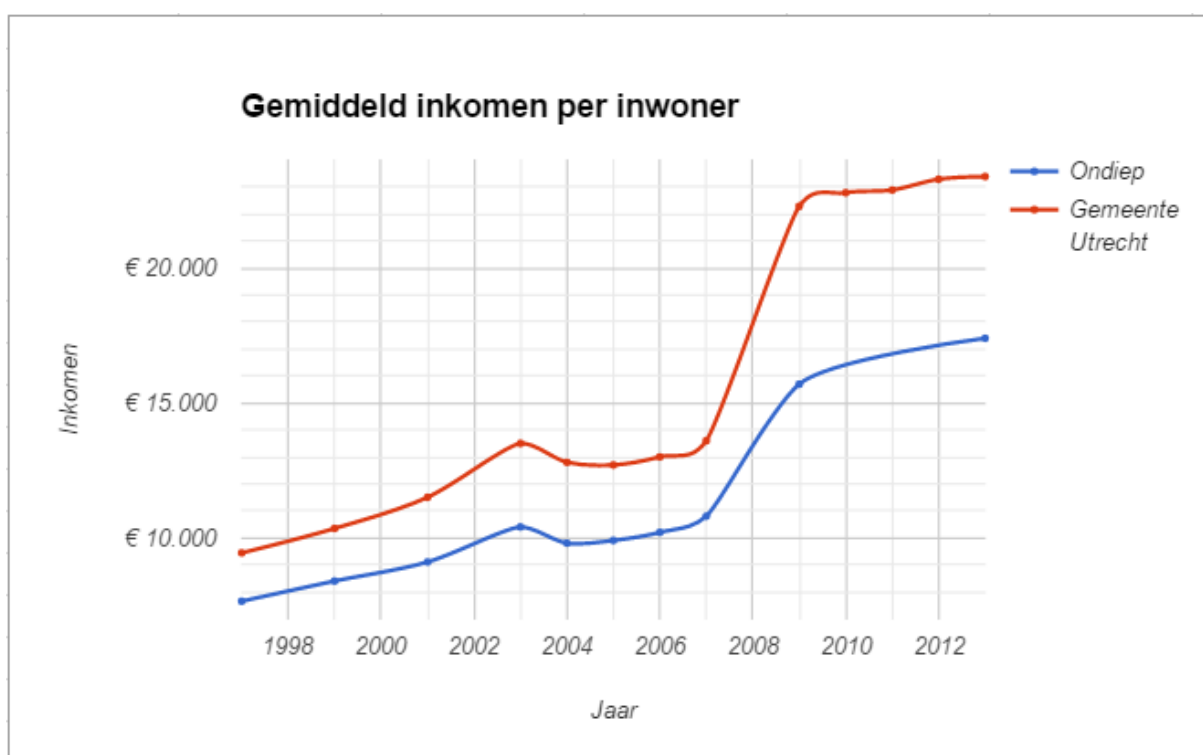
Tussen Lombok-Oost en Lombok-West is er een verschil in het inkomen te zien. Tot 2009 gaat het redelijk gelijk op, maar in de jaren daarna ontstaat er een duidelijk verschil. In 2013 had Lombok-West een gemiddeld inkomen dat ruim €4.000 hoger lag dan in Lombok-Oost. In het vorige hoofdstuk werd al duidelijk dat dit bij de woningwaarde vergelijkbaar is. De woningwaarde en het gemiddeld inkomen liggen in Lombok-West dus hoger dan Lombok-Oost. Het opvallende is dat Lombok-Oost dichter bij het centrum ligt dan Lombok-West. Vanuit de gedachte dat de ligging een belangrijke bijdrage levert aan de huizenprijs en daardoor aan het inkomen, zou je verwachten dat juist Lombok-Oost een hoger inkomen heeft. Dit is een opvallend gegeven. De betere ligging draagt dus niet per definitie bij aan een hoger inkomen.

De belangrijkste verklaring voor deze opvallende inkomensverschillen lijken we te moeten zoeken in de grootte van de huizen en de woonlocatie van de studenten in de wijk. Nancy Kok weet te bevestigen dat de woningen in Oost duidelijk kleiner zijn dan in West. Met name de woningen aan de kleine zijstraatjes in Lombok-Oost zijn erg klein (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Uit cijfers

blijkt dat in Lombok-Oost beduidend meer personen in de studentenleeftijd wonen. In Lombok-Oost is 28% van de bewoners tussen de 15 en 24 jaar oud, terwijl dit in Lombok-West slechts 19% is. In 1997 lagen deze percentages nog nagenoeg gelijk, rond de 22% (CBS, 2013 & CBS, 2016). Over de precieze verdeling van het aantal kinderen en jongeren zal in het volgende hoofdstuk uitgebreid worden uitgeweid, maar de zojuist genoemde gegevens geven aan dat het aannemelijk is dat in Lombok-Oost meer studenten wonen dan in Lombok-West. Dit zou een goede verklaring zijn voor het lagere gemiddeld inkomen in Lombok-Oost. Studenten verdienen immers minder dan werkenden. Uit onderzoek blijkt dat studenten graag dicht bij het centrum en bij het openbaar vervoer wonen (Luijten, 2013, p. 38) Dit zou daarmee verklaren waarom Lombok-Oost ondanks haar gunstigere ligging toch een lager gemiddeld inkomen heeft dan Lombok-West

6.2 Ondiep

Na het bespreken van het inkomen in Lombok, is nu Ondiep aan de beurt. Om tot een goed beeld van de situatie te komen is het nuttig om de cijfers van het gemiddeld inkomen te bekijken. In onderstaande tabel staat het gemiddeld inkomen per inwoner in zowel Ondiep als Utrecht weergegeven in de periode 1997 t/m 2013. Als we de grafiek analyseren valt te zien dat Ondiep en Utrecht dezelfde trends tonen. Tot 2003 een stijgende lijn, daarna een lichte daling en vanaf 2007 een snelle stijging tot 2009. Vanaf dan tonen beide locaties een rustig stijgende lijn. Op basis van de grafiek lijkt het verschil in inkomen tussen Ondiep en Utrecht door de jaren heen groter te zijn geworden. Ondiep heeft in 2013 een grotere achterstand dan in 1997. Voor Ondiep is het jaar 2004 een belangrijk uitgangspunt, omdat toen de herstructurering van start ging. Desondanks lijkt vanaf 2004 de achterstand van Ondiep alsmaar groter te zijn geworden.



Figuur 11 Gemiddeld inkomen per inwoner Ondiep en Utrecht 1997-2013 (CBS, 2015)

In de volgende tabel zijn de jaren 1997 en 2013 met elkaar vergeleken en de ontwikkelingen tegen elkaar uitgezet.

Locatie	Inkomen 1997	Inkomen 2013	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€ 9.439	€ 23.400	€ 13.961	148%
Ondiep	€ 7.646	€ 17.400	€ 9.754	128%

Tabel 7 Gemiddeld inkomen per inwoner Ondiep en Utrecht 1997-2013 (CBS, 2015)

Wat in de grafiek al zichtbaar was, wordt door deze tabel bevestigd. In Ondiep is het gemiddeld inkomen zowel in absolute als in relatieve zin minder hard gestegen dan in de rest van de gemeente. Dit is nog enigszins logisch te noemen, daar de herstructurering pas vanaf 2004 op gang kwam.

Daarom is het essentieel om dezelfde vergelijking als hierboven te maken voor de jaren 2004 en 2013. In onderstaande tabel staat die vergelijking weergegeven.

Locatie	Inkomen 2004	Inkomen 2013	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€ 12.800	€ 23.400	€ 10.600	83%
Ondiep	€ 9.800	€ 17.400	€ 7.600	78%

Tabel 8 Gemiddeld inkomen per inwoner Ondiep en Utrecht 2004-2013

Hieruit blijkt dat Ondiep vanaf 2004 zich niet sneller heeft weten te ontwikkelen dan de rest van de gemeente. Het verschil met de rest van de gemeente is vanaf 2004 echter wel minder snel groot geworden dan vanaf 1997. Er lijkt dus wel degelijk een gestage opmars van de wijk. Desondanks is de achterstand ten opzichte van de overige wijken in Utrecht niet kleiner geworden en is deze nog steeds aanzienlijk te noemen. De herstructurering heeft niet tot een stormachtige ommezwaai geleid, maar heeft wel gezorgd voor stabilisering van de achterstand.

Hoe zijn deze ontwikkelingen te verklaren? Hoe komt het dat de situatie Ondiep vanaf 2004 iets is verbeterd, maar er nog steeds geen echte inhaalslag is gemaakt? Het antwoord daarop moet worden gezocht in de opzet van het herstructureringsproject. Uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat de herstructurering in Ondiep veel nieuwbouw met zich mee bracht, maar niet zozeer in de vorm van duurdere huizen. Het aantal huurwoningen is sinds de herstructurering dan wel afgenomen van 88% naar 73%, het was niet het doel van de gemeente om de bevolkingssamenstelling te veranderen. Dat blijkt al uit het feit dat er een terugkeerregeling was opgesteld, waarin stond dat iedereen die tijdelijk moest vertrekken uit Ondiep vanwege de verbouwingen, het recht had om terug te kunnen keren in een betaalbare woning. In de praktijk zijn echter lang niet al die bewoners weer terug in Ondiep komen wonen.

Over de terugkeerregeling zegt voormalig wijkadviseur Loog Landaal dat de Ondiepers eerst weigerden om de wijk te verlaten. Ze wilden Ondiep alleen “tussen zes plankjes” verlaten. Ze hadden hun eigen huis en hun eigen structuur in de wijk. Dat wilden ze niet kwijt. Uiteindelijk zijn de meesten toch tijdelijk uit Ondiep vertrokken. Doordat de verbouwing behoorlijk wat tijd in beslag nam, een jaar of twee, hadden veel ex-Ondiepers alweer een leven opgebouwd in hun nieuwe tijdelijke wijk. Lang niet iedereen wilde meer terug naar Ondiep. Ze waren tevreden waar ze nu woonden en waren bang dat Ondiep teveel veranderd was en niet meer “hun buurtje” was. Niet iedereen heeft dus gebruik gemaakt van de terugkeerregeling (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016).

Op de vraag in hoeverre de gemeente écht wilde dat die mensen terugkeerde in de wijk antwoord Landaal het volgende:

“ Volgens mij was het idee dat die bevolkingssamenstelling sowieso verandert. Want er worden koophuizen gebouwd. Nou daar kunnen die sociale huurders niet in. Dus daar zat geen opzet in. Door allerlei regelingen is wel gezorgd dat iedereen die wilde terugkeren, dat ook kon. Heel ruim. De Nieuwe Heringstraat is er bijvoorbeeld voor aangelegd. Dat is ook altijd verteld. Als je terug wil kun je terug. Maar er zat verder geen sturing op van de gemeente.” (Landaal, persoonlijke communicatie, 2016)

Hij zegt hiermee dat het idee was dat de bevolkingssamenstelling zou veranderen. En dat er verder geen sturing van de gemeente was om de mensen over te halen om terug te keren in de wijk. De

gemeente lijkt er niet erg rouwig om dat een aanzienlijk deel niet meer is teruggekeerd. En had dit misschien wel ingecalculiseerd.

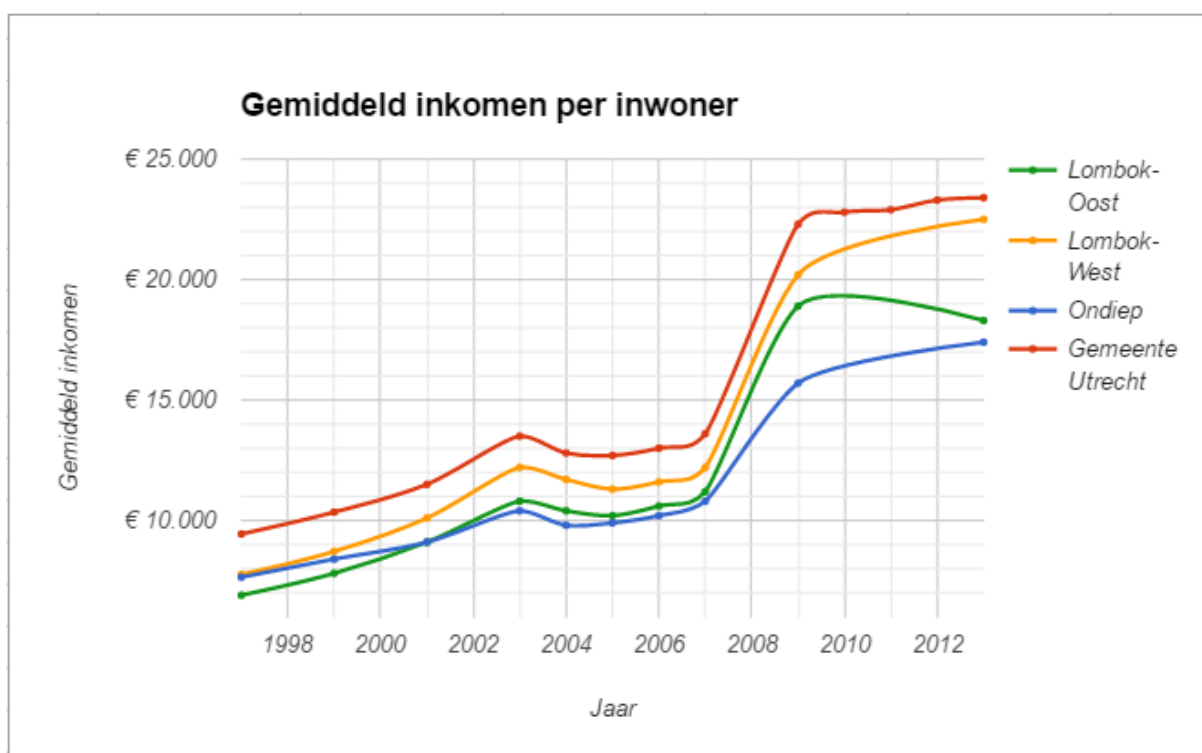
Onderzoek geeft namelijk aan dat bewoners die gedwongen moeten verhuizen vaak niet meer de behoefte hebben om terug te keren in hun oude wijk. Vooral de personen die tussen 2000 en 2005 moesten verhuizen en daardoor verhuisurgentie hadden, hebben minder de behoefte om terug te keren. Ze hebben vaak een goede sociale huurwoning gevonden. Meestal waren de woningen groter, beter geïsoleerd, beter onderhouden en was het een geschikter woningtype. Meer dan twee derde van de gedwongen verhuisden zegt er op vooruit te zijn gegaan. De verhuisurgentie is hier van essentieel belang. Hierdoor hadden ze voorrang ten opzichte van anderen bij het vinden van een geschikte huurwoning (Hooijmeier, 2011).

De gemeente had kunnen en moeten weten dat een aanzienlijk deel van de oude bewoners niet terug zou keren. Misschien wist ze het ook wel. Om de sociale verbanden in de wijk wat op te schudden en om de problemen in de wijk tegen te gaan leek het ook nodig om de sociale samenstelling van de bevolking te veranderen. Mogelijk heeft de gemeente dat niet hardop willen uitspreken en heeft het met de terugkeerregeling geprobeerd om de oude bevolking tevreden te houden. Door koopwoningen te bouwen in de plaats van sommige huurwoningen is een veranderende bevolkingssamenstelling onvermijdelijk.

Desondanks is het overgrote deel (73%) van de woningen in Ondiep nog altijd huurwoning. Dit verklaart de relatief lage stijging in het gemiddeld inkomen van de wijk. De herstructurering heeft bijgedragen aan een kleine stijging van het inkomen, maar het was niet genoeg om Ondiep op gelijke hoogte met de rest van Utrecht te komen. Waarschijnlijk had de gemeente ook niet als doel om van Ondiep een rijke wijk te maken. Er dienen immers voldoende betaalbare woningen te zijn in de stad voor elke laag van de bevolking.

6.3 Vergelijk/conclusie

In deze paragraaf zal de vergelijking worden gemaakt voor wat betreft het gemiddeld inkomen tussen Lombok, Ondiep en Utrecht. En zal de koppeling met de literatuur worden gemaakt. Onderstaande grafiek geeft weer hoe Lombok-Oost en –West, Ondiep en de rest van de gemeente zich tot elkaar verhouden.



Figuur 12 Gemiddeld inkomen per inwoner Lombok, Ondiep en Utrecht 1997-2013 (CBS, 2015)

In de grafiek is te zien dat alle gebieden een aanzienlijke stijging vertonen, maar alleen Lombok-West in 2013 in de buurt zit van het gemiddelde van de gemeente. Ondiep en Lombok-Oost zitten hier ruim onder. De volgende tabel geeft dit duidelijk weer en laat tevens de relatieve stijgingen zien.

Locatie	Inkomen 1997	Inkomen 2013	Absolute stijging	Relatieve stijging
Utrecht	€ 9.439	€ 23.400	€ 13.961	148%
Lombok-Oost	€ 6.897	€ 18.300	€ 11.403	165%
Lombok-West	€ 7.760	€ 22.500	€ 14.740	190%
Ondiep	€ 7.646	€ 17.400	€ 9.754	128%

Tabel 9 Gemiddeld inkomen per inwoner Lombok, Ondiep en Utrecht 1997-2013

In Lombok is het inkomen procentueel harder gestegen dan de rest van de gemeente, in Ondiep juist minder hard dan in Utrecht als geheel.

Het verschil tussen Lombok-West en Ondiep komt doordat Lombok-West populair is geworden en Ondiep nog altijd niet volledig van haar karakter als volkswijk is afgekomen. Ondiep wordt nog altijd meer gezien als opgeknapte volkswijk. Hierdoor is het voor yuppen en andere hoogopgeleiden wel interessant om in Lombok-West te komen wonen en minder om zich in Ondiep te vestigen. De opgeknapte gezinswoningen in Ondiep zijn voor gezinnen interessanter dan de oude kleine woningen

in Lombok. De gezinnen die zich in de Ondiepse woningen vestigen zijn niet de gezinnen waar de lonen erg hoog liggen. De rijkere gezinnen kiezen doorgaans toch voor andere wijken, met een betere naam. De jonge starters met een relatief hoog salaris kiezen er eerder voor om in Lombok-West te gaan wonen. Door de toegenomen populariteit is het hip geworden om in Lombok te wonen, wonen in Ondiep heeft niet de connotatie hip te zijn. Daardoor zijn de inkomens in Lombok-West harder gestegen dan in Ondiep.

In Lombok-Oost liggen de lonen in 2013 dicht bij de lonen in Ondiep. In relatieve zin zijn de lonen in Lombok-Oost wel aanzienlijk harder gestegen dan in Ondiep. Het feit dat de lonen op dit moment nog in de buurt liggen van de lonen in Ondiep komt voornamelijk door het grotere aantal studenten in Lombok-Oost. Studenten verdienen over het algemeen beduidend minder dan mensen met een volwaardige baan. Het grotere aantal studenten in Oost drukt het gemiddeld inkomen per inwoner dus behoorlijk. Het feit dat de wijk aantrekkelijk is bij studenten lijkt te komen door de kleine woningen. De woningen zijn nog kleiner dan in Lombok-West. En daarom meer geschikt voor de verhuur van studentenkamers dan de eengezinswoningen in Ondiep. Verder is er het klassieke gentrificationproces dat een belangrijke rol heeft gespeeld. Als er zich eenmaal een groep jonge studenten of hoogopgeleiden in de wijk heeft gevestigd trekken die weer andere studenten en hoogopgeleiden aan. Dat is een stap die Ondiep voorlopig nog niet heeft kunnen zetten en in de nabije toekomst mogelijk niet zal gaan zetten.

Koppeling theorie

Zowel Lombok als Ondiep vertoont een stijgend gemiddeld inkomen en voldoen daarmee aan de definitie van gentrification die door Clark in 2005 is opgesteld. Waarin staat de nieuwe bewoners van hogere sociaaleconomische klasse moeten zijn. In beide wijken is dit het geval. Ondiep loopt alleen nog steeds ruim achter op het gemiddelde van de gemeente. Dit komt deels doordat het proces in de wijk pas in 2004 van start is gegaan en nog volop gaande is. De stijging die Ondiep vanaf 2004 laat zien is iets hoger dan de rest van de gemeente en sluit daardoor aan bij de theorie van Clark. Als we dat echter vergelijken met Lombok-West is toch een duidelijk verschil zichtbaar. In Lombok-Oost is de gentrification veel meer aangeslagen dan in Ondiep. Lombok-west voldoet daarmee aan de theorie van Vigdor dat de wijk eerst onder het stadsgemiddelde ligt en daarna er tegenaan of zelfs er boven ligt. Ondiep komt wat dat betreft niet overeen met de theorie.

Lombok-Oost vertoont ongeveer hetzelfde beeld als Ondiep, in beide wijken is het gemiddeld inkomen gestegen maar komt het nog niet in de buurt van de rest van de gemeente. Het verschil tussen Lombok-Oost en Ondiep is dat in beide wijken de nieuwe bewoners van (iets) hogere economische klasse zijn maar dat in Lombok-Oost de nieuwe bewoners van hogere sociale klasse lijken te zijn dan de nieuwe Ondiepers. Lombok-Oost heeft namelijk een geringe stijging in het gemiddeld inkomen doordat er meer studenten naar de wijk zijn getrokken. Oost voldoet daarmee meer aan de theorie dan Ondiep.

Als we dit koppelen aan het conceptueel model voldoen zowel Lombok als Ondiep aan de verwachting dat het gemiddeld inkomen zou stijgen door de gentrification. De verwachting was dat daar waar top-down beleid plaats vindt de inkomens harder stijgen dan daar waar een bottom-up proces plaats vindt. Dat blijkt niet het geval te zijn. Juist in Lombok-West waar de overheid de teugels heeft laten vieren en de bevolking meer de vrijheid heeft gegeven in het ontplooien van initiatieven

zijn de inkomens harder gestegen. In Lombok-Oost zijn de inkomens dan wel wat minder hard gestegen dan in Lombok-West, het laissez-faire beleid van de gemeente heeft daar wel degelijk geleid tot nieuwe bewoners van een hogere sociale klasse. Het zijn daar de te kleine woningen die de groei van het inkomen beperken. Een meer top-down beleid, met sloop- en nieuwbouw had in Lombok-Oost mogelijk voor betere groeimogelijkheden gezorgd, met name op het vlak van het gemiddeld inkomen.

Ondiep kan als top-down wijk niet mee met de sociaaleconomische stijging van Lombok. Dat gaat in tegen de verwachting. De gemeente blijkt juist door het top-down beleid de wijk beter te kunnen regisseren dan Lombok en daardoor meer de rem op de groei te kunnen houden. De wijk wordt vanuit de gemeente namelijk nog altijd gezien als woongebied voor mensen uit de lagere sociaaleconomische klassen. De ontwikkelingen die bij gentrification horen hebben in die zin nog niet zoveel vat weten te krijgen op Ondiep.

7.Aandeel kinderen en jongeren

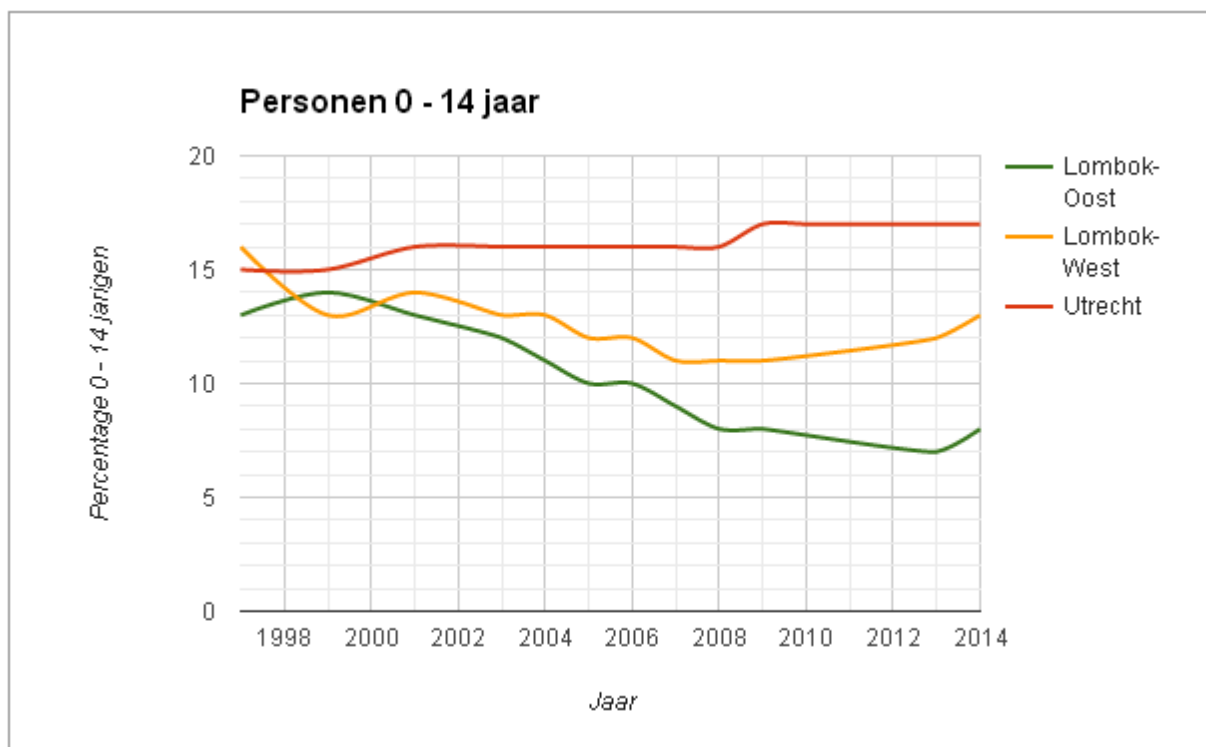
In dit hoofdstuk zal de volgende deelvraag worden behandeld:

In hoeverre is er een verschil in het aandeel kinderen en jongeren tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?

Er zal gekeken worden naar het aandeel kinderen en jongeren in Lombok, Ondiep en de gemeente Utrecht als geheel. Eerst zal het aandeel 0 tot 14 jarigen in de wijk worden besproken en daarna het aandeel 15 tot 24 jarigen. De groep 0 tot 14 jarigen wordt gezien als kinderen en de groep 15 tot 24 jarigen als jongeren. Deze laatste groep omvat de studentenleeftijd en zal daarom een indicatie zijn voor de ontwikkeling van het aantal studenten in de verschillende wijken.

7.1 Lombok

In de volgende grafiek is de ontwikkeling te zien van het aantal 0 tot 14 jarigen in Lombok-Oost, Lombok-West en de gemeente Utrecht tussen 1997 en 2014:

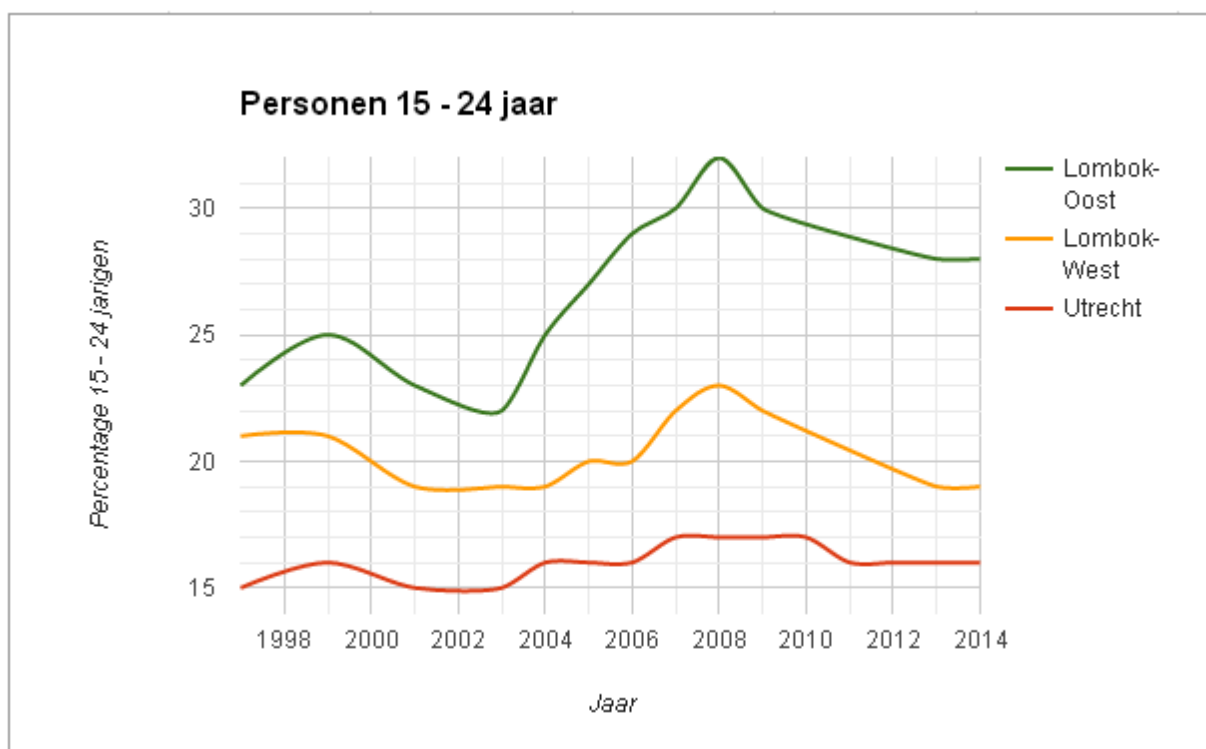


Figuur 13 Personen 0-14 jaar Lombok en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2016)

In 1997 lagen de percentages redelijk dicht bij elkaar. Utrecht had 15 procent in de leeftijdscategorie 0-14 jaar, Lombok-Oost 13 procent en Lombok-West 16 procent. Het aantal kinderen lag in Lombok

hiermee rond het gemiddelde van de rest van de gemeente. Door de jaren heen heeft Utrecht zich redelijk gestabiliseerd: tussen 1997 en 2014 is het aandeel kinderen gestegen van 15 naar 17 procent. Een zeer lichte stijging dus. In de grafiek is dan ook een vrij stabiele lijn te zien. De lijnen van Lombok-Oost en –West zijn veel minder stabiel. Waar deze wijken in 1997 nog rond het niveau van de gemeente lagen, liggen ze hier in 2014 duidelijk onder. Opvallend is dat Utrecht een licht stijgende lijn vertoont en dat zowel Lombok-Oost als Lombok-West een dalende lijn vertonen. Ze laten hiermee een trend zien die tegengesteld is aan de ontwikkeling in de rest van de gemeente. Lombok-West heeft in 2014 een aandeel van 13% kinderen en Lombok-Oost zelfs slechts 8%. Met name Lombok-Oost ligt hiermee ruim onder het gemiddelde van 17% in de rest van de gemeente.

Om te verklaren hoe de daling in Lombok tot stand is gekomen en waarom Lombok-Oost beduidend minder kinderen heeft dan Lombok-West is het nuttig om te kijken naar het aandeel jongeren en studenten in de wijk. Deze groep is weergegeven in het percentage 15-24 jarigen in de wijk. Dit percentage geeft een indicatie van het aantal studenten dat woonachtig is in de wijk. In de volgende grafiek zijn die percentages uiteengezet.



Figuur 14 Personen 15-24 jaar Lombok en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2016)

Op het eerste oog zijn er geen grote verschuivingen zichtbaar tussen de drie geografische plaatsen. Als we inzoomen op de specifieke cijfers zien we toch enkele opvallende ontwikkelingen. In 1997 had Lombok een beduidend hoger aandeel 15 tot 24 jarigen dan de rest van de gemeente Utrecht en dit was in 2014 nog steeds het geval. Toch zien we dat Lombok-Oost het aandeel heeft vergroot, terwijl dit in Lombok-West juist kleiner is geworden. In de gemeente Utrecht als geheel is het aandeel stabiel gebleven. Tussen 1997 en 2014 is het gestegen van 15 naar 16 procent. Een verandering die als nihil kan worden beschreven. Lombok –West is van 21 naar 19 procent gegaan. Dit is geen enorme verschuiving, maar het is toch opvallend te noemen dat het grote aandeel jongeren juist iets kleiner is geworden. Zeker als we dit vergelijken met Lombok-Oost. Het aandeel jongeren is hier

gestegen van 23 naar 28 procent. Een duidelijke stijging en een groot verschil met de 16% in de rest van de gemeente.

De verklaring voor de ontwikkelingen in het aandeel kinderen en jongeren in Lombok is deels te vinden in de ontwikkeling op de huizenmarkt en de veranderingen in het gemiddeld inkomen. De relatief kleine woningen in Lombok zijn een belangrijke oorzaak voor de afname van het aantal kinderen tussen 0 en 14 jaar en de toename van het aantal jongeren in de wijk. Zoals in hoofdstuk 6 al duidelijk is gemaakt heeft Nancy Kok in een interview verteld dat de woningen in Lombok tegenwoordig niet meer bewoond worden door gezinnen (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). De woningen zijn te klein voor een gezin om in te wonen. Ze zijn beter geschikt voor de bewoning door één of twee personen. Toch woonden er in 1997 en volgens Kok ook in de decennia daarvoor volop gezinnen in de kleine woningen in Lombok. Dat komt doordat de woningen toen nog goedkoop waren. De arme gezinnen hadden geen andere keuze dan zich vestigen in Lombok. Het waren een van de weinige betaalbare woningen in de stad. Doordat de woningen in prijs zijn gestegen worden ze tegenwoordig niet meer door gezinnen, maar door studenten en kleine huishoudens bewoond. Een gezin dat de woningen in Lombok kan veroorloven kan voor datzelfde bedrag een fatsoenlijke gezinswoning elders in de stad krijgen, bijvoorbeeld de nieuwe woningen in Ondiep (Kok, persoonlijke communicatie, 2016).

De gestegen huizenprijzen uit hoofdstuk 5 zijn daarmee de oorzaak voor de afname van het aantal gezinnen en het aandeel kinderen in Lombok. De populariteit van de wijk heeft de prijzen doen stijgen en de yuppen en creatievelingen naar Lombok toegehaald en daardoor zijn de armere gezinnen uit de wijk verdrongen.

Als we kijken naar het aandeel 15 – 24 jarigen valt op dat er een duidelijk verschil is tussen Lombok-Oost en Lombok-West. Oost laat een toename zien van het aantal jongeren en West juist een daling. De groep 15 -24 jarigen omvat de leeftijd waarop mensen studeren (Van der Schors, Schonewille, & Van der Werf, 2015) en is daarmee een indicatie voor het aantal studenten in de wijk. In figuur 15 is te zien dat Lombok-Oost zich heeft ontwikkeld als studentenwijk, in Lombok-West is dit minder het geval. Dit komt overeen met het feit dat het gemiddeld inkomen in Lombok-Oost lager ligt dan in – West. Studenten hebben doorgaans immers een minder hoog inkomen dan personen met een fulltime baan.

Dat Lombok-Oost zich meer heeft ontwikkeld als studentenwijk dan Lombok-West is mede te danken aan de centralere ligging van Lombok-Oost. Zoals gezegd geven studenten er de voorkeur aan om dicht tegen het centrum aan te wonen. Uiteraard zijn er meerdere redenen aan te wijzen waarom Lombok-Oost meer een studentenwijk is dan Lombok-West. Zo is Oost volgens Nancy Kok na een tijd flink verkamerd (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Van veel van de kleine woningen zijn dus studentenkamers gemaakt. Dit komt doordat de woningen in Oost kleiner waren dan in West en daardoor minder geschikt voor gezinnen en juist beter geschikt voor studenten. Maar de eerlijkheid gebied te zeggen dat er ook sprake kan zijn van een toevalstreffer in de vorm van bijvoorbeeld een individuele investeerder die enkele woningen is begonnen om te bouwen tot studentenwoningen en daarmee andere investeerders en studenten heeft aangetrokken, wat dan weer een zeer geschikt voorbeeld is van (bottom-up) gentrification.

Feit blijft dat Lombok-Oost met de kleinere woningen en de nog gunstigere ligging een goede uitgangspositie had om studenten aan zich te binden, een uitgangspositie die gunstiger was dan die van Lombok-West.

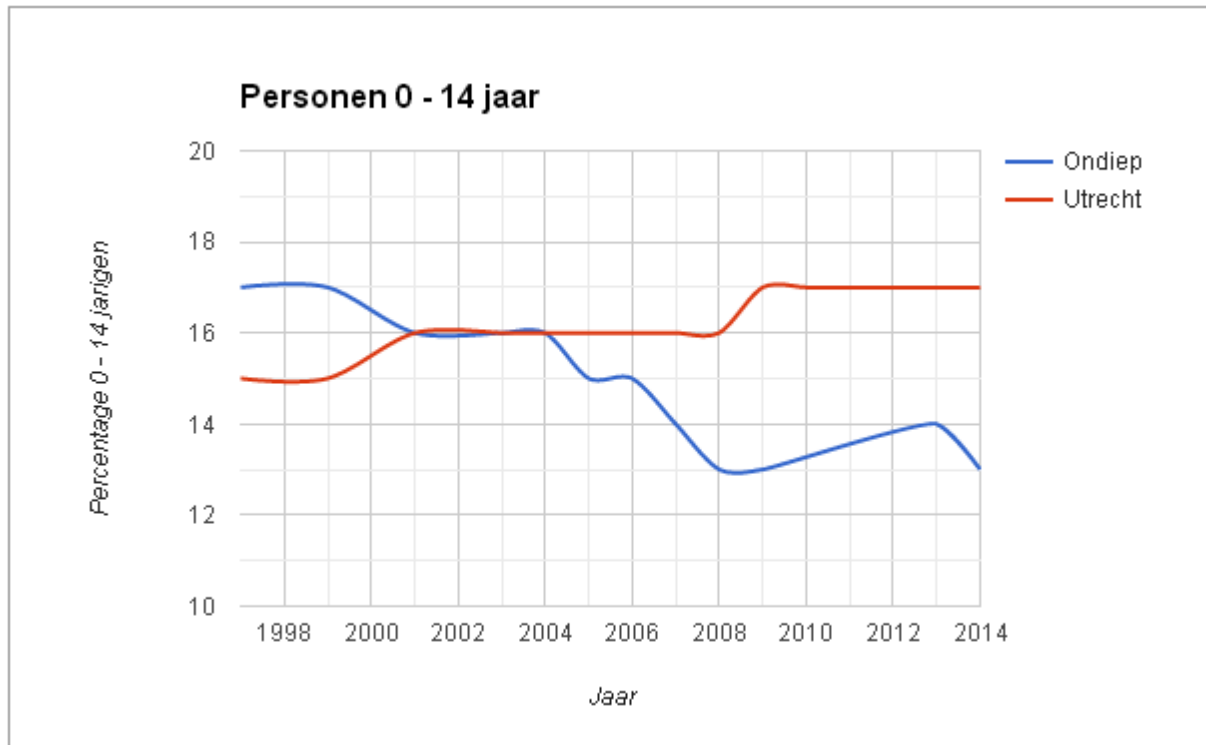
Op de vraag waarom Lombok überhaupt meer studenten heeft weten aan te trekken antwoordt Nancy Kok dat het geen bewust beleid van de gemeente was om studenten naar Lombok toe te halen, maar een “logisch en ingecalculeerd gevolg” van de aanpak van de wijk (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Het heeft er de schijn van dat de gemeente niet hardop wil zeggen dat het de bevolkingssamenstelling wilde veranderen. Dit zou uiteraard tot protest leiden onder de voormalige bewoners van Lombok. Naast Kok verteld ook huidig wijkmanager Thoenes dat het geen bewust beleid was om de bevolkingssamenstelling te veranderen maar dat het wel een logische ontwikkeling was waar de gemeente van op de hoogte was.

De groep 15 tot 24 jarigen bevat niet alleen jongeren en studenten maar bevat voor een klein deel nog de groep yuppen. De net afgestudeerden, die mogelijk als student in Lombok woonden, en na hun afstuderen nog in de wijk blijven wonen. Dit zou tevens een verklaring zijn voor het opvallende verschil tussen het “gemiddeld inkomen per inwoner” en het “gemiddeld inkomen per inkomensontvanger” in Lombok-Oost. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het inkomen per inkomensontvanger tussen 1997 en 2013 in Lombok-Oost met 98% gestegen is en in Lombok-West met 145%. Het inkomen per inwoner was in Oost gestegen met 165% en in West met 190% (CBS, 2015). Dit zou betekenen dat in Oost de lonen relatief niet zo hard zijn gestegen (inkomen per inkomensontvanger) terwijl er wel meer personen zijn die een inkomen ontvangen. Het inkomen per inwoner is namelijk wel sterk gestegen. Dit zou het beeld dat Nancy Kok schetst van een wijk die is getransformeerd tot een wijk voor studenten en starters bevestigen (Kok, persoonlijke communicatie, 2016). Het hoge aantal starters verklaart de lage inkomens in de wijk. Starters op de arbeidsmarkt hebben doorgaans een lager inkomen dan ervaren medewerkers. Het hoge aantal studenten en starters komt door de kleine, populaire huizen op een goede locatie vlakbij het stadscentrum. Doordat de huizen te klein zijn voor beginnende gezinnen met kinderen om in te leven wonen er weinig kinderen in Lombok-Oost. De studenten die na hun studie in Lombok blijven wonen en daarna een kinderwens hebben trekken doorgaans naar een andere wijk in de stad, of naar een locatie elders in het land.

Het hoge aantal studenten en starters en het lage aantal kinderen in Lombok is terug te leiden tot de kleine woningen in de wijk. Woningen die te klein zijn voor gezinnen en door de toegenomen populariteit bovendien sterk in prijs zijn gestegen. Als gezin zijn er ruimere alternatieven tegen dezelfde prijs te vinden in de stad.

7.2 Ondiep

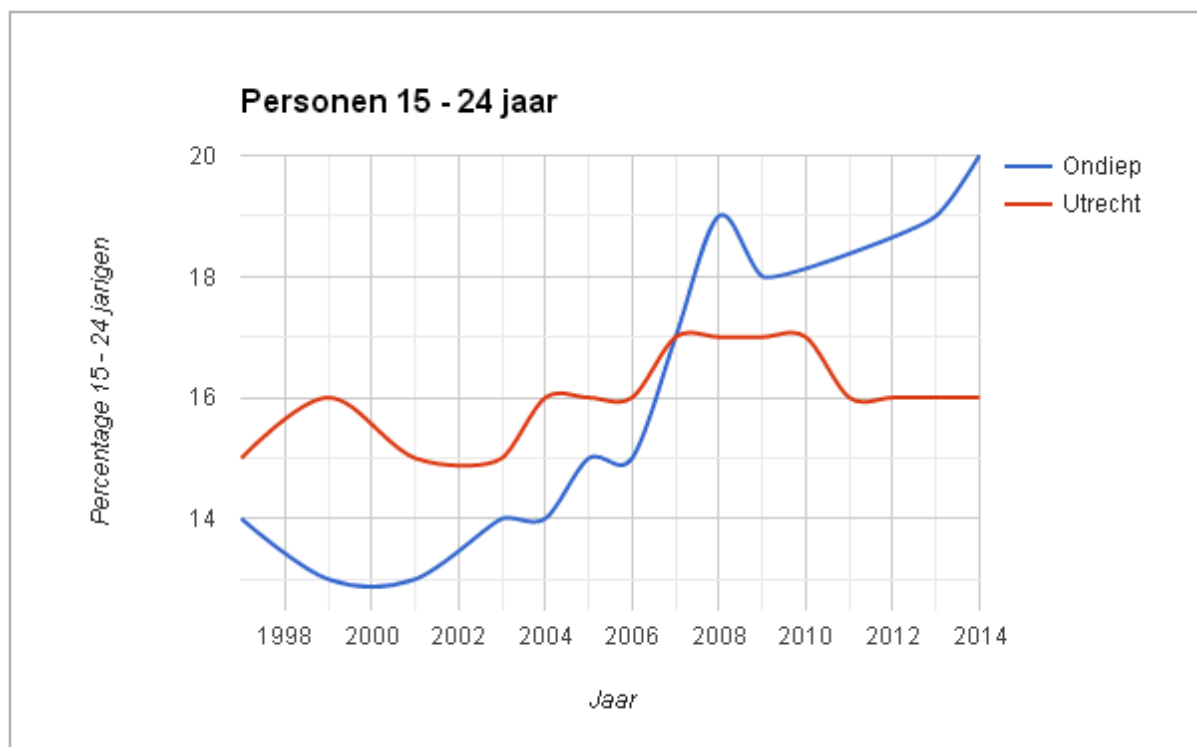
In Ondiep is er sinds 1997 behoorlijk wat gebeurd op het gebied van het aantal kinderen en jongeren in de wijk. In onderstaande grafiek staat de ontwikkeling van het aantal 0 tot 14 jarigen uiteengezet.



Figuur 15 Personen 0-14 jaar Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2016)

In Utrecht is het aandeel 0 tot 14 jarigen tussen 1997 en 2014 licht gestegen van 15 naar 17 procent van de bevolking. Ondiep laat juist een tegengestelde ontwikkeling zien. Het aandeel kinderen is hier gedaald van 17 naar 13 procent. Dit is geen enorm grote daling, maar het is wel opvallend dat Ondiep zich hierin anders ontwikkelt dan de rest van de gemeente. Als we kijken vanaf het jaar 2004, het jaar waarin de herstructurering in Ondiep van start ging, zien we hetzelfde beeld. Een daling van 16 naar 13 procent, terwijl de gemeente Utrecht als geheel een zeer lichte stijging laat zien. De herstructurering heeft dus vooralsnog niet geleid tot meer kinderen in de wijk.

Het is mogelijk dat Ondiep minder kinderen heeft en zich daardoor meer heeft ontwikkeld als studentenwijk. Om dit te onderzoeken is onderstaande grafiek interessant:



Figuur 16 Personen 15-24 jaar Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2016)

Het is goed te zien dat Ondiep een grotere stijging laat zien in het aantal jongeren dan de rest van de gemeente Utrecht. In 1997 had Ondiep 14% jongeren en Utrecht 15%, in 2014 was dit respectievelijk 20% en 16%. In 2004 ging de herstructurering in Ondiep van start en vanaf toen is de echte stijging zichtbaar, in 2004 was het aandeel met 14% namelijk gelijk aan de situatie in 1997. Vanaf 2004 is het aandeel jongeren in Ondiep dus aanzienlijk gestegen. In hoeverre dit aan de herstructurering te danken is zal in deze paragraaf verder uit de doeken worden gedaan.

Ondiep was een goedkope wijk voordat de herstructurering begon en daardoor aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen. De herstructurering heeft de prijzen doen stijgen, maar de woningen in Ondiep vallen nog steeds in het lagere prijssegment en zijn kwalitatief beter dan voorheen. Dit zou het voor gezinnen aantrekkelijk moeten maken om zich in Ondiep te vestigen. Een belangrijk en steeds terugkerend segment in de herstructurering van Ondiep is de terugkeerregeling die is opgesteld voor de tijdelijk vertrokken bewoners. Hierdoor bleven er voldoende betaalbare woningen over voor de oorspronkelijke bewoners van Ondiep. En dus ook voor het relatief hoge aantal kinderen tot 14 jaar dat er voor de herstructurering rondliep. Landaal en Van Beckhoven hebben in hun interviews weergegeven dat niet iedereen gebruik maakte van deze terugkeerregeling en er dus een behoorlijk aantal nieuwe bewoners zich in Ondiep vestigden. Dat heeft de bevolkingssamenstelling uiteraard veranderd.

De belangrijkste verklaring voor het iets lagere aantal kinderen lijkt een toename in het aantal 15 tot 24 jarigen. De personen die voor 2004 nog in de categorie 0 tot 14 jaar vielen vallen in 2014 in de categorie 15 tot 24 jaar. Rob Steinebach zegt in een interview dat Ondiep altijd wel kinderrijk is geweest en dat veel gezinnen met kinderen zijn teruggekeerd in de sociale huurwoningen, maar dat

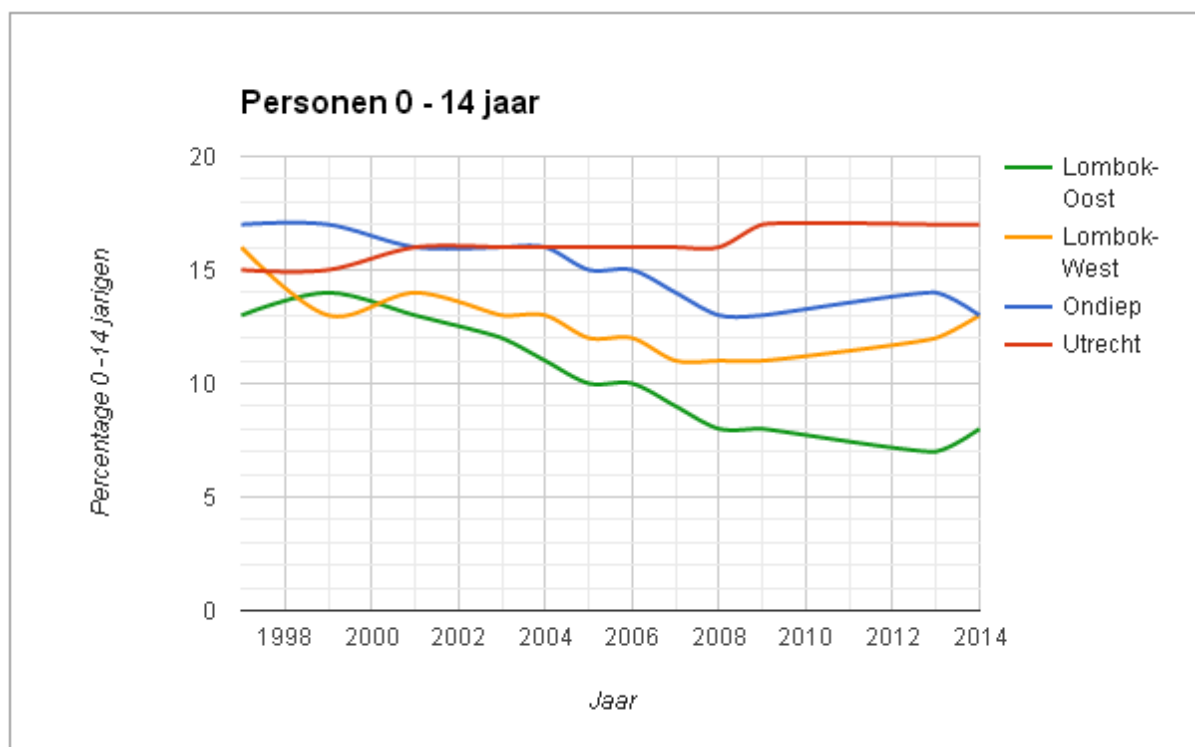
de kinderen in Ondiep tegenwoordig vooral in de wat oudere leeftijd zitten: “13, 14, 15 jaar oud” (Steinebach, persoonlijke communicatie, 2016). Deze kinderen zijn dus in de loop der tijd verschoven van de categorie 0 tot 14 naar de categorie 15 tot 24 jaar oud, zonder dat de categorie 0 tot 14 jaar van buitenaf voldoende werd aangevuld. Dat is een reden voor de daling in het aantal kinderen en de stijging in het aantal jongeren.

Een andere, en misschien wel meer invloedrijke, reden is dat Ondiep tegenwoordig simpelweg meer studenten aan zich weet te binden dan voor de herstructurering. Dit is ten eerste duidelijk te zien in grafiek 17 aan de stijging vanaf 2004. En wordt verder door Van Beckhoven in een interview kracht bijgezet. Van Beckhoven is namens de gemeente Utrecht verantwoordelijk voor de studentenhuysvesting in Ondiep. Volgens haar zijn er in Ondiep geen grote studentencomplexen, maar wonen er wel veel studenten in de woningen in de wijk. Die wonen voornamelijk in de nieuwbouw woningen die er vanaf 2004 zijn gebouwd. Ondanks dat dit niet het beleid is van de gemeente. De gemeente wil studenten liever in bestaande kantoorcomplexen dan in gezinswoningen plaatsen (Van Beckhoven, persoonlijke communicatie, 2016). De toestroom van studenten in Ondiep lijkt dan ook niet zozeer het bewuste doel van de gemeente, maar eerder een gevolg van de relatief gunstige ligging en de lage huizenprijzen. De lagere woningwaarden zullen ook lagere huren met zich meebrengen en daardoor aantrekkelijker zijn voor studenten. Daarnaast zullen studenten elkaar aantrekken, als er eenmaal een behoorlijk aantal de wijk gevonden heeft zullen zij de wijk hierdoor aantrekkelijker en toegankelijker maken voor andere studenten.

Wijkmanager Steinebach weet te vertellen dat nog een aanzienlijk deel van de wijk op de lijst staat om gesloopt te worden, de Fruitbuurt. Hier wonen nog veel studenten en personen op antikraak basis (Steinebach, persoonlijke communicatie, 2016). Deze sloop zal voor een terugslag in het aantal studenten in Ondiep zorgen en het is uiteraard de vraag hoe Ondiep zich daarna verder zal gaan ontwikkelen als “studentenwijk”.

7.3 Vergelijk/conclusie

Voor een goed overzicht zijn in onderstaande grafiek de grafieken uit hoofdstuk 7.1 en 7.2 over het aantal kinderen in één grafiek samengevoegd.



Figuur 17 Personen 0-14 jaar Lombok, Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2016)

In deze grafiek is zichtbaar dat de gemeente Utrecht als enige een redelijk stabiele, positieve trend laat zien en Lombok en Ondiep juist beide een negatieve trend laten zien. Ondiep en Lombok-West hebben ongeveer dezelfde ontwikkeling doorgemaakt en Lombok-Oost is juist nog harder gedaald. Het top-down beleid in Ondiep heeft tot een minder harde daling geleid dan de meer bottom-up benadering in Lombok-Oost. Lombok-West is dan weer een geval apart. Het beleid is te vergelijken met dan in Lombok-Oost, maar het resultaat is voor wat betreft het aantal kinderen te vergelijken met Ondiep.

De reden dat Lombok-Oost afwijkt van de andere locaties is het feit dat de huizen in Oost beduidend kleiner zijn dan in West en in Ondiep. Doordat de prijzen in Lombok-Oost sterk zijn gestegen is het voor gezinnen met kinderen niet meer aantrekkelijk om de kleine, dure huizen in Lombok-Oost te bewonen. Voor dat geld kunnen ze grotere woningen krijgen in Lombok-West en zeker in Ondiep. De afname van het aantal kinderen is daar dan ook een logisch gevolg van.

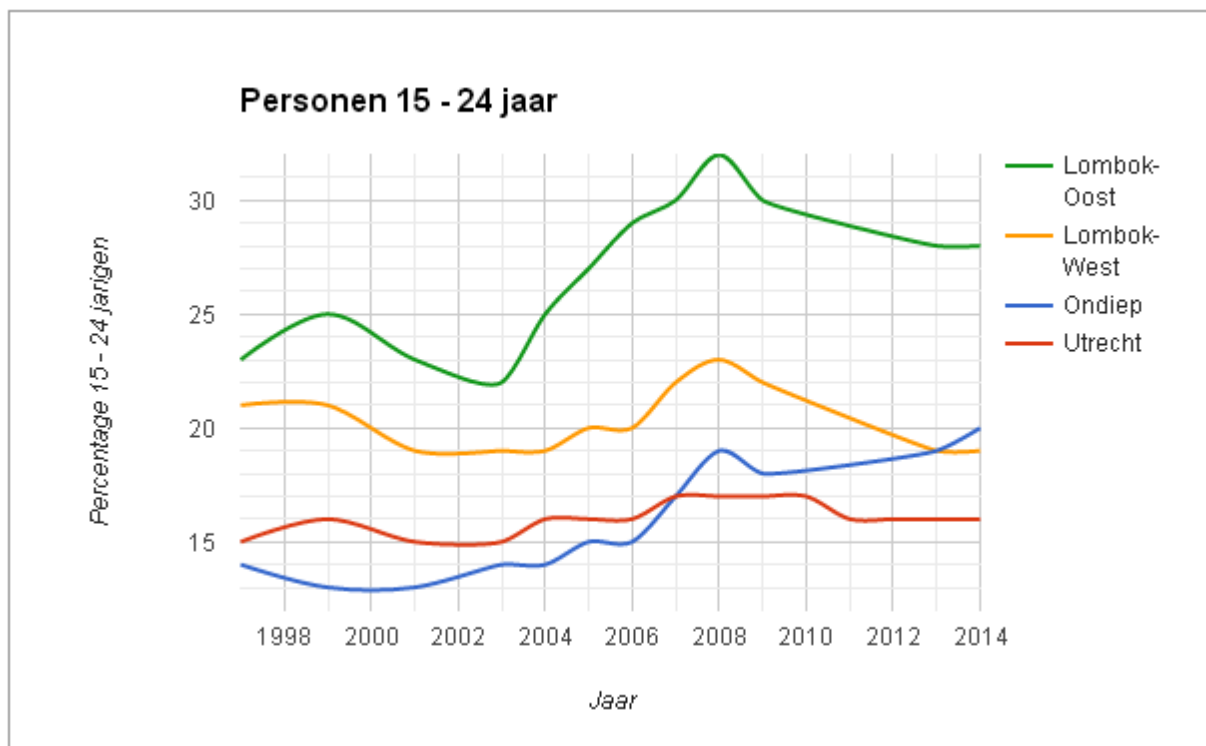
Lombok-West laat een zeer lichte daling zien in het aandeel kinderen. De verklaring hiervoor lijkt te zijn dat net als in Lombok-Oost de woningen er erg klein zijn. Niet zo extreem klein als in Lombok-Oost, maar nog steeds klein voor de prijs die er tegenwoordig voor betaald dient te worden. Een

gezin met kinderen dat die woningen kan veroorloven heeft voor dat geld ruimere opties in andere wijken in de stad.

Zowel in Lombok-Oost als –West is de hogere huizenprijs het gevolg van de toegenomen populariteit van de wijk.

In Ondiep is het aantal kinderen licht gedaald. Een goede reden is hier lastig voor te geven. Een mogelijke verklaring is een verschuiving in de bevolkingssamenstelling. Ondiep is een wijk waar de jeugd vrij oud is. Steinebach gaf aan dat veel jeugd tegenwoordig rond de 15 jaar oud is. daarmee valt een gedeelte in de groep jongeren. Daarnaast hebben zich er meer studenten gevestigd. Het is mogelijk dat de slechte naam die Ondiep lange tijd heeft gehad veel jonge gezinnen ervan heeft weerhouden om naar Ondiep te komen. De woningen zijn in ieder geval betaalbaar en van goede kwaliteit. Dus daar kan het niet aan liggen.

Als we hetzelfde doen met het aandeel personen tussen 15 en 24 jaar oud zien we het volgende:



Figuur 18 Personen 15-24jaar Lombok, Ondiep en Utrecht 1997-2014 (CBS, 2016)

Hier laat de gemeente Utrecht weer een stabiel beeld zien, Lombok-West een kleine daling en Ondiep en Lombok-Oost juist een behoorlijke stijging. Toch is het verschil tussen Lombok-Oost en Ondiep uiteindelijk nog groot met 28 om 20 procent. Duidelijk is dat zowel Lombok als Ondiep naar verhouding veel jongeren en studenten herbergen. Vooral Lombok-Oost kan worden gezien als een echte studentenwijk. Ondiep is zich aan het ontwikkelen als studentenwijk, maar herbergt nog beduidend minder studenten dan Lombok-Oost.

Lombok-West lijkt zich juist minder te ontwikkelen als studentenwijk, het aantal studenten vertoond hier een lichte daling.

Voor Lombok-Oost zijn de gegeven redenen voor de toename van het aantal jongeren en de afname van het aantal kinderen de kleine woningen en de gunstige ligging ten opzichte van het centrum. Daarnaast vertoont Lombok-Oost de traditionele ontwikkeling van een wijk die onderhevig is aan gentrification; een sterk toenemend aantal studenten. Studenten die elkaar aantrekken en zo de wijk populair weten te maken bij andere studenten en jongvolwassenen.

Ondiep laat deze ontwikkeling eveneens zien voor wat betreft het aandeel jongeren. De verklaring voor deze ontwikkeling komt in Ondiep net als in Lombok-Oost door een relatief goede ligging en goedkope woonruimte. Ondiep laat in die zin een bepaalde vorm van gentrification zien. Het aantal studenten en jongvolwassenen neemt toe. Net als in Lombok-Oost trekken de studenten en starters elkaar aan en vormen langzaam aan een aanzienlijk deel van de bevolking. Het aandeel van 20% 15 tot 24 jarigen in Ondiep lijkt niet alleen door studenten en thuiswonende jongeren bevolkt te worden, maar ook door jonge starters. Voor jonge starters met een fulltime baan zijn de goedkope eengezinswoningen in Ondiep een geschikt uitvalsbasis dicht bij de stad. Deze jonge starters zijn niet per definitie hoog opgeleid. De bevolkingssamenstelling verschilt in die zin wel degelijk van Lombok-Oost voor wat betreft de groep 15 tot 24 jarigen. Ondiep ontwikkelt zich steeds meer als wijk waar studenten hun onderkomen weten te vinden, maar het huidige beleid van de gemeente zal die ontwikkeling ergens stoppen. De gemeente wil Ondiep toegankelijk houden voor gezinnen met een laag inkomen.

Koppeling theorie

Lombok voldoet niet, of nog niet, aan de theorie van Boer over het golfeffect in een gegentrificeerde wijk. Lombok-Oost laat stap 1 uit de golfbeweging zijn, namelijk de komst van jonge starters en studenten en het vertrek van gezinnen en kinderen. De volgende stap is dat de jonge studenten en starters na hun studie in de wijk blijven en er kinderen krijgen. Zo wordt de wijk weer een kinderrijke wijk. Lombok-Oost zet die tweede stap vooralsnog niet. Het aantal kinderen blijft verder dalen en het aantal jongeren blijft stijgen. Zolang de huizen in Lombok-Oost zo klein blijven als ze nu zijn zal het aantal kinderen niet gaan toenemen. De studenten en starters zullen als ze een gezin willen stichten naar een grotere woning in een andere buurt of wijk op zoek gaan en worden weer vervangen door een nieuwe lichting jongeren.

Lombok-West lijkt eveneens niet te voldoen aan de theorie van Boer. Zij het op een andere wijze. Stap 1 wordt namelijk al niet eens gezet. Zowel het aandeel kinderen als het aandeel jongeren is gedaald. Er is geen signaal van een grote nieuwe toestroom jonge studenten en starters. Lombok-West is een wijk met eveneens kleine huizen. Het lijkt erop dat de wijk meer bevolkt wordt door afgestudeerden in een wat hogere leeftijdscategorie en hogeropgeleiden zonder kinderen. Mogelijk is dat hoogopgeleiden die tijdens hun studietijd in Lombok-Oost woonden na hun studie in Lombok-West gaan wonen en daar hun gezin gaan stichten. Dat het aandeel kinderen desondanks toch niet is gestegen komt doordat de oorspronkelijke bewoners van Lombok de woning niet meer konden betalen. Daardoor is er in de eerste jaren sprake geweest van een terugloop van het aandeel kinderen in de wijk. De laatste jaren trekt dit aantal weer aan. Langzaam aan lijken de gezinnen Lombok-West te vinden. Dit komt echter niet overeen met de theorie van Boer.

Lombok is met haar kleine huizen een geval apart binnen de bestaande gentrificationtheoriën. De kleine woningen beïnvloeden het proces. Daardoor komt Lombok niet overeen met de theorieën over een “bottom-up wijk”. Pas als de grootte van de woningen wordt aangepakt kan Lombok de golfbeweging die Boer omschrijft maken.

Ondiep komt in tegenstelling tot Lombok-Oost en –West wel overeen met de theorie van Boer. Vanaf de start van de herstructurering is het aandeel jongeren toegenomen en het aandeel kinderen licht gedaald. Doordat in Ondiep pas vanaf 2004 de gentrification op gang is gekomen is de golfbeweging die Boer omschrijft nog niet zichtbaar. Ondiep zit pas in stap 1 van het proces. Of ze de volgende stappen in de golfbeweging ook gaat zetten moet de toekomst uitwijzen. Ondiep is daarbij afhankelijk van de plannen van de gemeente. De nieuwe eengezinswoningen nodigen de jongeren in ieder geval uit om in de toekomst in Ondiep te blijven wonen en een gezin te stichten.

Als we de theorie van Teijmant naast de situatie in Lombok en Ondiep leggen zien we dat Lombok-Oost goed overeenkomt met deze theorie. De eerste studenten en jongeren die zich er vestigden hebben de wijk gevormd en zo meer jonge hoogopgeleiden naar de wijk toe weten te trekken. In Lombok-West is dit minder het geval. De wijk is dan wel populair, dit is ontstaan doordat rijkere hoogopgeleiden andere hoogopgeleiden wisten aan te trekken. Dit lijkt niet zozeer te gelden voor de groep waar Teijmant het over heeft; jongeren. Het aandeel jongeren is in Lombok-West stabiel gebleven.

Ondiep komt wel overeen met de theorie van Teijmant. Zij het op geringe, rustige basis. Het proces van jongeren die zich er vestigen is pas net op gang gekomen. Er is nog niet sprake van een explosieve groei. Daarnaast is het de vraag in hoeverre het hoogopgeleiden zijn die zich er vestigen. Ondiep is als volkswijk met relatief goedkope en kwalitatief goede woningen namelijk ook een geschikte woonplaats voor jonge starters die minder hoog opgeleid zijn. In die zijn wijkt Ondiep af van het gangbare gentrificationproces.

De theorie van Boterman gaat zowel voor Lombok als Ondiep niet op. Het aantal kinderen neemt niet toe, maar neemt juist af. In Lombok is dat vanwege de kleine woningen niet verbazingwekkend. Ondiep zou met de nieuwe eengezinswoningen volgens de theorie meer gezinnen met kinderen aan zich moeten binden. Daar is vooralsnog geen sprake van.

8. Conclusie

In dit laatste deel zal er antwoord worden gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek:

In hoeverre is er een verschil in het effect van gentrification op de gemiddelde huizenprijs, het gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren in een wijk, tussen een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een bottom-up proces en een wijk waar gentrification optreedt als gevolg van een top-down proces en hoe is dit verschil te verklaren?

In dit onderzoek zijn Lombok en Ondiep met elkaar vergeleken, deze twee wijken representeren de “bottom-up wijk” en de “top-down wijk”. In deze conclusie zal eerst duidelijk worden gemaakt hoe de verschillende onderzoeksfactoren per wijk zich tot elkaar verhouden.

Lombok

In Lombok is het proces als volgt gegaan: de betrokken bevolking heeft de renovaties van de huizen en de subsidies voor initiatieven in de wijk mede mogelijk gemaakt. Dit heeft in combinatie met de gunstige ligging van de wijk en de aantrekkingskracht die de initiatiefrijke bewoners hadden op mensen van buitenaf, de wijk populairder gemaakt. De populariteit van de wijk en de renovaties aan de woningen hadden als gevolg dat de woningen sterk in prijs zijn gestegen. Een beduidend grotere stijging dan in de rest van de gemeente Utrecht. De hogere huizenprijzen brachten als logisch gevolg met zich mee dat de mensen die zich de huizen konden veroorloven een hoger inkomen moesten ontvangen. Het gemiddeld inkomen nam hierdoor harder toe dan in de rest van Utrecht.

De woningen in Lombok zijn erg klein. Doordat de prijs toenam waren de woningen niet meer aantrekkelijk voor gezinnen. Een gezin dat de huizen in Lombok kan veroorloven kan een fatsoenlijke eengezinswoning in een andere wijk in de stad krijgen voor hetzelfde bedrag. Hierdoor nam het aantal kinderen in de wijk af. In Lombok-Oost nam daarnaast het aantal jongeren tussen de 15 en 24 jaar juist toe. Dit komt door de gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum en doordat de woningen in Oost nog kleiner zijn dan in West. De woningen zijn hier dus nog minder aantrekkelijk voor gezinnen en juist aantrekkelijker voor studenten en jonge starters. Daardoor is het aantal kinderen in Oost verder afgenomen en het aantal jongeren verder toegenomen dan in Lombok-West.

Ondiep

In Ondiep is de huizenprijs vanaf de start van de herstructurering iets harder gestegen dan in de rest van de gemeente. Het gemiddeld inkomen is in navolging van de woningprijs ook duidelijk gestegen, maar zit juist net iets onder het gemiddelde van de gemeente. Dat het inkomen in Ondiep niet volledig mee is gestegen met de woningprijs is deels te verklaren door de terugkeerregeling. De bevolkingssamenstelling is in die zin enigszins intact gebleven. Daarnaast is het aannemelijk dat het gemiddeld inkomen pas op de lange termijn verder zal stijgen. De huizen zijn van betere kwaliteit geworden en daardoor in waarde gestegen. De wijk an sich is qua populariteit nog altijd achtergesteld. De mensen met een hoger inkomen zullen de wijk dus nog moeten vinden als nieuw woongebied. Daar gaat tijd overheen. In Lombok heeft dat proces zich ook niet van de ene op de andere dag ontsponnen. Of Ondiep dezelfde stappen zal gaan zetten als Lombok valt te bezien. De

gemeente houdt controle over de ontwikkeling van de wijk en wil van de wijk geen yuppenwijk maken, maar een wijk waar plaats blijft voor sociale huurwoningen.

In Ondiep maakte de gemeente een eerste start met de herstructurering en daarmee met de verandering van de bevolkingssamenstelling. In feite geeft de gemeente daarmee een eerste aanzet voor gentrification. Doordat de gemeente de controle over de wijk houdt in dit top-down proces kan de gentrification niet volledig tot wasdom komen. De gemeente heeft namelijk eigen ideeën over de toekomst van de wijk. Bijvoorbeeld dat de wijk toegankelijk en betaalbaar moet blijven voor mensen met een lager inkomen.

De verandering in Lombok zat in de bewoners van de wijk. Vandaar dat het als een bottom-up proces is ontwikkeld. De ontwikkelingen komen dan wel mede door subsidies van de gemeente, zonder de bewoners waren die subsidies niet verstrekt. In Ondiep besloot de gemeente vanaf 2004 de wijk aan te gaan pakken. Vanaf dat jaar zien we een stijgende lijn in de woningprijs en het gemiddeld inkomen. Zonder het top-down beleid van de gemeente had Ondiep zich niet zo kunnen ontwikkelen. Er zijn geen enkele signalen dat Ondiep de potentie had om vanuit zichzelf net zulke initiatieven te ontplooien als het geval was in Lombok. De gemeente heeft Ondiep wakker geschud en aangepakt. Terwijl de bewoners van Lombok juist de gemeente hebben wakker geschud om Lombok aan te pakken. Dat is het essentiële verschil.

Tegen de verwachting in is gebleken dat een bottom-up proces een grotere invloed heeft op de onderzoeksfactoren woningwaarde, gemiddeld inkomen en het aandeel kinderen en jongeren in een wijk dan een top-down proces. Bij een top-down beleid heeft de overheid teveel invloed om de gentrification volledig te laten ontplooien. Ze kan, zoals in Ondiep het geval is, de rem op de groei weten te houden.

Een bottom-up proces zorgt voor draagvlak vanuit de bewoners van de wijk. De betrokken bewoners trekken andere hoogopgeleide creatievelingen aan. De wijk wordt populair, de woningprijzen stijgen en de inkomens groeien. Er zijn altijd lokale condities die bepaalde onderdelen van het proces versterken of verzwakken.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat een bottom-up proces zorgt voor een populairdere wijk dan een top-down proces. De populariteit van de wijk is essentieel voor de stijgende woningwaarden en de daarmee gepaard gaande hogere inkomens. Het aandeel kinderen zal aan het begin van het proces dalen en het aantal jongeren zal stijgen. Top-down beleid zorgt voor een minder populaire wijk, daardoor stijgen de woningprijzen en de lonen minder hard en ontwikkeld de leeftijdsopbouw zich anders.

Een bottom-up proces bestaat door het draagvlak onder de bevolking en de initiatieven die zij ontplooien. Een wijk met top-down beleid is onderworpen aan de grillen van de overheid.

9. Discussie

De resultaten uit het onderzoek komen niet op alle vlakken overeen met de verwachting die is opgesteld op basis van de literatuur. Dit komt in het geval van Ondiep door de rol die de overheid speelt als leidende instantie in het proces. De gemeente kiest ervoor om Ondiep voorlopig niet volledig te laten gentrificeren. Ze wil dat de wijk ruimte biedt om het tekort aan sociale huurwoningen in de stad op te lossen. Ieder proces is zo afhankelijk van de lokale omstandigheden. Zo toont Lombok veel signalen van gentrification. Dit is begonnen dankzij een aantal betrokken en initiatiefrijke bewoners. Dat de woningen in Lombok te klein zijn voor gezinnen heeft een belangrijke rol gespeeld in het proces. Het zorgde voor een snelle leegloop van het aantal gezinnen, maar het zorgt ook voor een bepaalde rem op de groei. Zolang de kleine woningen er staan zal Lombok geen rijkeluisbuurt worden. Dat Lombok zulke kleine woningen heeft was voorafgaand aan het onderzoek niet duidelijk. Zo zie je dat lokale condities essentieel zijn voor het verloop van sociale en economische processen in een wijk.

Dit onderzoek richt zich op de harde cijfermatige kant van gentrification. En op de achterliggende oorzaken van die cijfermatige ontwikkelingen in de wijk. Het doet geen uitspraak over de vraag of gentrification als iets positiefs of iets negatiefs moet worden gezien.

In Nederland is er nog weinig onderzoek gedaan naar de verschillende effecten van bottom-up en top-down gentrification. Dit komt mede doordat er in Nederland nog niet op grote schaal sprake is van bottom-up gentrification. Op veel plaatsen heeft de lokale overheid een belangrijke stem en een sturende rol in de ontwikkeling van een wijk. Dit onderzoek nodigt uit voor verder onderzoek naar de rol die de overheid dient te spelen in het gentrificationproces.

Het advies dat op basis van deze thesis aan de gemeenten wordt gegeven is dat een gemeente scherp moet zijn op initiatieven in een wijk. Als de bevolking betrokken is bij de wijk en met ideeën komt voor de ontwikkeling van de buurt is het aan de overheid om dit te ondersteunen. In Lombok is gebleken dat de ontplooiing van eigen ideeën in een wijk een goede invloed heeft op de saamhorigheid en de ontwikkeling van de wijk. Het is aan de lokale overheid om te zien wat er speelt onder de bevolking en positieve te ondersteunen. Dit kan door middel van subsidies en door ondersteuning op sociaal gebied. De gemeente kan zo kiezen om die initiatieven te ondersteunen waar de gemeente zelf achterstaat. Door de bewoners enige vrijheid te geven in de besteding van de subsidies en in de ontplooiing van de initiatieven, zal de wijk een sterkere boost krijgen dan met het opleggen van beleid van bovenaf.

Bibliografie

- Aussen, S., Berkhof, F., Renlo, Q., & Snel, E. (2011). *The struggle to belong. Dealing with diversity in 21st century urban settings*. Amsterdam: Erasmus University Rotterdam.
- Bagli, C. (1991, Augustus 5). De-gentrification. *The New York Observer*, p. 12.
- Bailey, N., & Robertson, D. (1997). Housing renewal, urban policy and gentrification. *Urban Studies*, 34(4), 561-578.
- Bennis, H. (2002). Een buurt in beweging: inleiding. In H. Bennis, G. Extra, P. Muysken, & J. Notier, *Een buurt in beweging. Talen en culturen in het Utrechtse Lombok en Transvaal* (pp. 3-14). Amsterdam: Aksant.
- Bergstra, M., Kleinhans, R., & Veldboer, L. (2011). Koop is goed voor de buurt. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, 5, 56-61.
- Bletterman, L. A. (2010). *Who are the gentrifiers in new-build gentrification?* Utrecht: University of Utrecht, Faculty of Geosciences.
- Boer de, F. (2011). De grounded theory approach: een update. *Powerpointpresentatie Najaarsconferentie Kwalon 16 december 2011*.
- Boer, J. (2005). *Gentrification van de Oude Pijp en de Jordaan*. Amsterdam: Doctoraalscriptie stadsgeografie Universiteit Utrecht.
- Bonds, A., Jarosz, L., & Lawson, V. (2008). Building economies from the bottom up: (mis)representations of poverty in the rural American Northwest. *Social and Cultural Geography*, 9(7), pp. 737-753.
- Bosch, J. (2013). *Rellen, irrationele criminaliteit? Masterscriptie*.
- Boterman, W. (2014). Gentrification en de terugkeer van middenklassegezinnen naar Amsterdam. In D. G.-J. Bakens, *Soort zoekt soort: Clustering en sociaal-economische scheidslijnen in Nederland*. Den Haag: Platform 31.
- Bourne, L. (1993). The Demise of Gentrification? A Commentary and Prospective View. *Urban Geography*, 14, 95-107.
- Brown-Saracino, J. (2010). *The gentrification debates*. New York: Routledge.
- CBS. (2012, December 12). *Kerncijfers wijken buurten 1997*. Opgeroepen op Mei 7, 2016, van CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37515>
- CBS. (2012, December 14). *Kerncijfers wijken en buurten 1999*. Opgeroepen op April 12, 2016, van CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37681>
- CBS. (2012, December 14). *Kerncijfers wijken en buurten 2001*. Opgeroepen op Mei 7, 2016, van CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70139NED>

- CBS. (2013, Mei 3). *Kerncijfers wijken buurten 2004-2008*. Opgeroepen op Juni 23, 2016, van CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81903NED&D1=43-47&D2=5511&D3=a&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>
- CBS. (2015, November 30). *Kerncijfers wijken en buurten 2014*. Opgeroepen op Juni 6, 2016, van Centraal Bureau voor de statistiek: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82931NED&D1=a&D2=3012,4813&HDR=T&STB=G1&VW=T>
- CBS. (2015, November 30). *Kerncijfers wijken en buurten 2014*. Opgeroepen op Juni 23, 2016, van CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82931NED&D1=38-42&D2=4813&HDR=T&STB=G1&VW=T>
- CBS. (2016, December 14). *Kerncijfers wijken buurten 2003*. Opgeroepen op Mei 10, 2016, van CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80868NED>
- CBS. (2016, Maart 18). *Kerncijfers wijken en buurten 2013*. Opgeroepen op Juli 5, 2016, van Centraal bureau voor de statistiek: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82339ned&D1=32-44&D2=4813,4819,4821&HDR=T&STB=G1&VW=T>
- Clark, E. (2005). *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*. London: Routledge.
- De Boer, C. (2011). *Reflecting on gentrification*. Utrecht: Utrecht University, faculty of geosciences.
- de Boer, M., & Doucet, B. (2012). Over leven met gentrification. *Rooilijn*, 45(4), 252-257.
- de Graaf, K., & Schoemaker, B. (2012). *Nieuwe kansen voor oude wijken. Stedelijke vernieuwing als kwalitatieve opgave*. (a. i.-e. AM, Red.) Nieuwegein: Veenman drukkers Rotterdam.
- Dibbets, H., & Meder, T. (1999). Kasbah in de Kanaalstraat. *Volkskundig Bulletin*, 25(1), 39-70.
- Dibbets, H., & Meder, T. (2002). De Utrechtse wijk Lombok. In H. Bennis, G. Extra, P. Muysken, & J. Nortier, *Een buurt in beweging. Talen en culturen in het Utrechtse Lombok en Transvaal* (pp. 19-29). Amsterdam.
- Dijk van, S. (2012). *Utrecht, broedplaats voor hoogopgeleiden. Een onderzoek naar de intentie om in Utrecht te gaan wonen na het afstuderen*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Dinther van, M. (1996, Mei 13). *Kookboek vertelt verhaal van stadswijk in verval*. Opgeroepen op Juli 4, 2016, van Volkskrant: <http://www.volkskrant.nl/archief/kookboek-vertelt-verhaal-van-stadswijk-in-verval~a429095/>
- Dowd, M. (1993, October 31). The WASP descendency. *New York Times Magazine*, pp. 46-48.
- Dukes, T. (2011). Indische Buurt Amsterdam: oude buurt, nieuw elan. *KijkSW*, 1, pp. 4-6.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class. And how it's transforming work, leisure and everyday life*. New York: Basic Books.

- Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and Displacement. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39-52.
- Gemeente Utrecht. (2007). *Wijkactieplan Ondiep*. Utrecht: Gemeente Utrecht.
- Gemeente Utrecht. (2016, Mei 31). *Ondiep*. Opgeroepen op Juni 8, 2016, van Gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/wijk-noordwest/de-wijk-noordwest/ondiep/>
- Geurtz, C. (2006). *Gentrification wijken en beleid*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Google Maps. (2016). *Google Maps*. Opgeroepen op Augustus 13, 2016, van Google Maps: <https://www.google.nl/maps/place/Ondiep,+Utrecht/@52.0939181,5.110106,14z/data=!4m5!3m4!1s0x47c66f124ea7a8bd:0x59f86ce459ad39b2!8m2!3d52.1048122!4d5.1027721>
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001, November). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, pp. 464-477.
- Hooijmeier, P. (2011). Jongeren, herstructurering en de woning. In G. Bolt, R. van Kempen, & M. Koster, *Jongeren, wonen en sloop* (pp. 29-35). Nicis Institute.
- Hulsbergen, C. (2011). *Van rosse buurt naar yuppenwijk*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Independent. (2015, Oktober 16). *Gentrification pushing some of the poorest members of society out of their homes, says study*. Opgeroepen op Augustus 14, 2016, van Independent: <http://www.independent.co.uk/news/uk/home-news/gentrification-pushing-some-of-the-poorest-members-of-society-out-of-their-homes-says-study-a6695926.html>
- Kopijn, Y. (2000). *Urban in Lombok*. Utrecht: Stichting Promotie Lombok.
- Kors, M. (2016). *Ondiep: Na de sloophamer niets dan goeds?!* Opgeroepen op Juni 8, 2016, van PostPlanjer: <http://www.postplanjer.nl/edities/ondiep-na-de-sloophamer-niks-dan-goeds/>
- Korthagen, I. (2010). *De strijd om beleid onder leiding van media. Een onderzoek naar de discursieve strijd die invloed uitoefent op de relatie tussengebeurtenissen en beleid. Masterthesis*. Erasmus University Rotterdam.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24 (3), p. 16.
- Lees, L., & Ley, D. (2008). Introduction to special issue on gentrification and public policy. *Urban Studies Journal*, 45(12), 2380.
- Leidelmeijer, K., Marlet, G., Ponds, R., Schulenberg, R., & van Woerkens, C. (2014). *Leefbarometer 2.0: Instrumentenontwikkeling*. Atlas voor Gemeenten & Research en Advies.
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- Luijten, L. (2013). *Studentenhuisvesting in Nederland*. Utrecht: Universiteit Utrecht / ABF Research.

- Ministerie van VROM. (2003). *Monitor wijkontwikkelingsmaatschappijen eindrapportage*. Ministerie van VROM.
- Mitros. (z.j.). *Ontstaan van de wijkplannen*. Opgeroepen op Juni 9, 2016, van Mitros: <http://88.211.129.221/smartsite.shtml?id=53201>
- NRC. (2016, April 19). *Straks wonen alleen nog de rijken in de stad*. Opgeroepen op Augustus 14, 2016, van NRC: <http://www.nrc.nl/nieuws/2016/04/19/straks-wonen-alleen-nog-de-rijken-in-de-stad-1610078-a1032373>
- NRC Handelsblad. (2001, Januari 16). *GroenLinks-yup omarmt Utrechtse wijk Lombok*. Opgeroepen op Februari 24, 2016, van Retro NRC: <http://retro.nrc.nl/W2/Nieuws/2001/01/16/Vp/03.html>
- Peters, M. (2012). *Wonen in Kanaleneiland, een Buitenkansje*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Smith, N. (1987, September). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), pp. 462-465.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Sternlieb, G., & Hughes, J. (1983). The uncertain future of the central city. *Urban Affairs Quarterly*, 18(4), pp. 455-472.
- Steyaert, R. (2006). *Studie van de kraakbeweging. De kraakbeweging in Nederland en Vlaanderen vanuit legislatieve, historische en sociologische invalshoek*. Gent: Faculteit Ingenieurswetenschappen, Universiteit Gent .
- Teernstra, A. (2013, Juni). Gemeente en corporatie hebben verschillend doel bij buurtinterventies. *Nova Terra* , pp. 43-49.
- Teijmant, I. (2013). Stedelijke vernieuwing en sociale jaloezie. *Rooilijn*, 46(1), pp. 8-16.
- Terwee-Moullood, D. (2013). *Master Thesis Herstructurering & sociale cohesie in Ondiep*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Thoenes, I. (2016, April 12). Persoonlijke communicatie. (L. Heger, Interviewer)
- Toekomstclub 507/ Wishingwellwest. (2011). *Complex 507 Van Wachten naar Actie. 7*. Utrecht: Brief aan gemeenteraad.
- Trouw. (2007). Slecht imago blijft de wijk achtervolgen. *Trouw*.
- Urban land institute. (1976). *New opportunities for residential development in central cities, report no. 25*. Washington, D.C.: The institute.
- Van der Schors, A., Schonewille, G., & Van der Werf, M. (2015). *Studentenonderzoek 2015*. NIBUD.
- van Hulst, M., & Siesling, M. (2011). Relwijken in de media: Betekenisgeving rondom Ondiep en Terweijde. In B. van Stokkom, J. Terpstra, & M. Easton, *Social Disorder* (pp. 79-96). Antwerpen-Apeldoorn-Portland: Maklu.

- Verschuren, P. (2012). *Probleemstelling voor een onderzoek*. Antwerpen: Unieboek | Het spectrum.
- Vigdor, J. L. (2002). Does Gentrification Harm The Poor? In *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs* (pp. 133-182). Duke University.
- Watt, P. (2008). The Only Class in Town? Gentrification and the Middle-Class Colonization of the City and the Urban Imaginatio. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 206-211.
- Wijbrandschaap. (2006, December 1). *Lombok Kookboek*. Opgeroepen op Juli 4, 2016, van Wijbrandschaap: <http://www.wijbrandschaap.nl/2006/12/lombok-kookboek/>
- WijkraadNoordWest. (2015, Januari 1). *De wijk Ondiep*. Opgeroepen op Juli 5, 2016, van WijkraadNoordWest: <http://www.wijkraadnoordwest.nl/de-wijk-ondiep/>

Afgenomen interviews:

- Kok, N. (2016). Persoonlijke communicatie. (L. Heger, Interviewer)
- Van Beckhoven, E. (2016, April 22). Persoonlijke communicatie. (L. Heger, & J. Van Der Wijk, Interviewers)
- Steinebach, R. (2016). Persoonlijke communicatie. (L. Heger, & J. Van der Wijk, Interviewers)
- Landaal, I. (2016, Juni 2). Persoonlijke communicatie. (L. Heger, & L. Van der Wijk, Interviewers)
- Thoenes, I. (2016, April 12). Persoonlijke communicatie. (L. Heger, Interviewer)

Afbeeldingen voorpagina:

- Google Maps. (2016). Google Maps. Opgeroepen op 13 Augustus, 2016 van Google Maps: <https://www.google.nl/maps>
- ZeinstraVeerbeek. (2016). ZeinstraVeerbeek. Opgeroepen op 13 Augustus 2016 van ZeinstraVeerbeek: <http://zeinstraveerbeek.nl/project/stadsvernieuwing-volksbuurt-ondiep-utrecht-fruitskwartier-mitros-nieuwbouw-woningen/>

Bijlagen

Bijlage I

Tabel WOZ-waarde CBS

Jaar	WOZ-waarde gemeente Utrecht	WOZ-waarde Lombok-Oost	WOZ-waarde Lombok-West	WOZ-waarde Ondiep
1997	€ 79.000	€ 53.000	€ 55.000	€ 70.000
1998	€ 80.000	n.b.	n.b.	n.b.
1999	€ 80.000	€ 53.000	€ 55.000	€ 70.000
2000	€ 80.000	n.b.	n.b.	n.b.
2001	€ 131.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
2002	€ 132.000	n.b.	n.b.	n.b.
2003	€ 133.000	n.b.	n.b.	n.b.
2004	€ 133.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 99.000
2005	€ 183.000	€ 145.000	€ 151.000	€ 136.000
2006	€ 184.000	€ 146.000	€ 147.000	€ 136.000
2007	€ 204.000	€ 166.000	€ 175.000	€ 156.000
2008	€ 223.000	€ 189.000	€ 201.000	€ 178.000
2009	€ 243.000	€ 207.000	€ 219.000	€ 185.000
2010	€ 248.000	€ 207.000	€ 228.000	€ 189.000
2011	€ 241.000	€ 203.000	€ 220.000	€ 177.000
2012	€ 240.000	€ 201.000	€ 218.000	€ 183.000
2013	€ 235.000	€ 194.000	€ 210.000	€ 181.000
2014	€ 223.000	€ 180.000	€ 198.000	€ 172.000

Bijlage II

Tabel gemiddeld inkomen CBS

Jaar	Lombok-Oost	Lombok-West	Ondiep	Gemeente Utrecht
1997	€ 6.897	€ 7.760	€ 7.646	€ 9.439
1998	n.b.	n.b.	n.b.	
1999	€ 7.805	€ 8.713	€ 8.395	€ 10.346
2000	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2001	€ 9.100	€ 10.100	€ 9.100	€ 11.500
2002	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2003	€ 10.800	€ 12.200	€ 10.400	€ 13.500
2004	€ 10.400	€ 11.700	€ 9.800	€ 12.800
2005	€ 10.200	€ 11.300	€ 9.900	€ 12.700
2006	€ 10.600	€ 11.600	€ 10.200	€ 13.000
2007	€ 11.200	€ 12.200	€ 10.800	€ 13.600
2008	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2009	€ 18.900	€ 20.200	€ 15.700	€ 22.300
2010	n.b.	n.b.	n.b.	€ 22.800
2011	n.b.	n.b.	n.b.	€ 22.900
2012	n.b.	n.b.	n.b.	€ 23.300
2013	€ 18.300	€ 22.500	€ 17.400	€ 23.400

Bijlage III

Tabel aandeel kinderen 0-14 jaar CBS

Jaar	Lombok-Oost	Lombok-West	Ondiep	Utrecht
1997	13	16	17	15,0
1998	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
1999	14	13	17	15
2000		n.b.	n.b.	n.b.
2001	13	14	16	16
2002	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2003	12	13	16	16
2004	11	13	16	16
2005	10	12	15	16
2006	10	12	15	16
2007	9	11	14	16
2008	8	11	13	16
2009	8	11	13	17
2010	n.b.	n.b.	n.b.	17
2011	n.b.	n.b.	n.b.	17
2012	n.b.	n.b.	n.b.	17
2013	7	12	14	17
2014	8	13	13	17

Bijlage IV

Tabel aandeel kinderen 15-24 jaar CBS

Jaar	Lombok-Oost	Lombok-West	Ondiep	Utrecht
1997	23	21	14	15
1998	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
1999	25	21	13	16
2000	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2001	23	19	13	15
2002	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
2003	22	19	14	15
2004	25	19	14	16
2005	27	20	15	16
2006	29	20	15	16
2007	30	22	17	17
2008	32	23	19	17
2009	30	22	18	17
2010	n.b.	n.b.	n.b.	17
2011	n.b.	n.b.	n.b.	16
2012	n.b.	n.b.	n.b.	16
2013	28	19	19	16
2014	28	19	20	16

Bijlage V

Interviewguides

Interview wijkadviseur Lombok Ida Thoenes

Voorstellen

Uitleggen onderzoek en doel van het interview

Toestemming vragen om interview op te nemen

In hoeverre bent u zelf betrokken geweest bij het gentrificationproces in Lombok?

Ontwikkeling gentrification Lombok:

Wanneer toonde Lombok voor het eerst tekenen van Gentrification? (halverwege jaren negentig)

(steun gemeente en subsidie op aandringen van bevolking begin jaren 90 eind jaren 80)

Kunt u een beeld schetsen van de situatie in Lombok voor de gentrification?

In hoeverre is die situatie nu veranderd? (waar komt dit door)

Rol van de overheid:

Wat is de rol van de overheid geweest in de gentrification van Lombok?

(steun gemeente en subsidie op aandringen van bevolking begin jaren 90 eind jaren 80)

Zijn er specifieke overheidsplannen (geweest) om de wijk aan te pakken?

Welke resultaten heeft dit gehad?

Spontaan proces:

In hoeverre is het proces spontaan verlopen?

Zijn er kunstenaars of bijvoorbeeld studenten die zich hebben gevestigd in de wijk die het gentrificationproces mogelijk hebben versterkt?

Gemiddeld inkomen:

Ziet u duidelijke veranderingen in de het gemiddeld inkomen van de wijk?

In hoeverre heeft de overheid hier een rol in gespeeld?

Ziet u de (mogelijke) veranderingen in het gemiddeld inkomen als een positieve of een negatieve ontwikkeling? Waarom?

Opleidingsniveau:

In hoeverre heeft er een duidelijke verandering plaatsgevonden in het gemiddeld opleidingsniveau van de wijk?

Hebben zich meer studenten en intellectuelen in de wijkgevestigd? Zo ja, in welke periode van het gentrificationproces begonnen zij zich te vestigen?

Op wat voor wijze heeft de overheid geprobeerd om op het opleidingsniveau te verbeteren?

Huizenprijzen:

Op wat voor wijze is het woningaanbod veranderd in de loop der jaren (koop/huurwoningen)?

Vindt u dat er nog voldoende betaalbare woningen zijn voor de lagere inkomens?

In hoeverre hebben overheid en/of woningcorporaties een rol gespeeld bij het aanpakken van het woningaanbod ? (of meer particulier)

In hoeverre ziet u de veranderingen in het woningaanbod als een positieve of negatieve ontwikkeling?

Toekomst Lombok?

Interview Ellen van Beckhoven

Functieomschrijving:

Mevrouw heeft in haar carrière veel onderzoek gedaan naar de economische, fysieke en sociale effecten van herstructurering. Mevrouw is gepromoveerd aan de universiteit van Utrecht. In 2003-2006 heeft mevrouw haar promotie-onderzoek afgerond. Onderwerp: In een Europese context naar effecten van verschillende elementen van de aanpak van naoorlogse woonwijken: sociale mix, bewonersparticipatie, sociale cohesie, integrale aanpak, publiek-private-samenwerking.

Titel proefschrift: 'Decline and Regeneration. Policy responses to processes of change in post-WWII urban neighbourhoods'. Tegenwoordig werkt ze voor de gemeente Utrecht als adviseur Wonen.

Datum: 21-04-2016

Tijd: 14.30

Locatie: Stads Kantoor, Utrecht

Aanwezig: Ellen van Beckhoven, Jailin van der Wijk & Leon Heger

Doel

Inzicht te krijgen op het herstructureringsproces in de wijk Ondiep en hoe dit proces effect heeft op de bewoners in deze wijk. En daarnaast inzicht krijgen in hoe de effecten van herstructurering de woonkwaliteit in deze wijk beïnvloedt.

Voorstelronde	Introductie
Aanleiding: Vertellen over onze studie en over onze onderwerpen bachelor scriptie. Daarna vertellen waarom meneer benaderd is voor een interview	
Onderwerp Jailin: <i>Herstructurering van bestaande woonwijken, waarbij verouderde, sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe koopwoningen, leidt tot een meer gemengde wijkbevolking, gelet op inkomens, huishoudtypen en ethniciteit. Daarnaast vind de trek van meer gezinnen met midden- en hoge inkomens naar de stadswijken plaats Deze gezinnen stellen bepaalde eisen op voor hun woonomgeving en woonkwaliteit Ik ga</i>	

onderzoeken hoe deze twee trends in verband staan met elkaar. Hoe beïnvloeden de effecten van herstructurering de woonkwaliteit van gezinnen in de binnenstedelijke wijk Ondiep in Utrecht. Uitleggen waarom Ondiep is gekozen.

Onderwerp Leon: Een vergelijkend onderzoek tussen de wijken Lombok en Ondiep, over de rol die de overheid heeft gespeeld in de gentrification van de wijken. In Lombok is er sprake van een bottom-up proces en in Ondiep van een meer top-down proces. In het onderzoek zal er worden gekeken hoe deze twee vormen van elkaar verschillen. Dit zal worden bekeken aan de hand van drie factoren: de woningmarkt, het gemiddeld inkomen en het gemiddeld opleidingsniveau

Werkzaamheden van Ellen van Beckhoven:

- Wat zijn uw werkzaamheden?
- Hoe ziet u de wijk Ondiep?

Vragen Jailin:

Heeft herstructurering in wijken zoals Ondiep geleid tot een meer gemengde wijkbevolking qua huishoudtypes? Lees; meer (jonge) gezinnen?

Welke effecten herstructurering op bewonersparticipatie?

Wat voor eisen stellen de bewoners van wijken zoals Ondiep aan hun woonomgeving/woonkwaliteit?

- Stellen bewoners bepaalde eisen aan hun woningen?
- Stellen bewoners bepaalde eisen aan hun buitenomgeving?

Welke factoren moet een herstructureringsproces bezitten om een succes te worden?

Welke grote effecten heeft de herstructurering in de wijk Ondiep gehad?

Is sprake van een grotere woningtevredenheid na de herstructurering onder bewoners?

Heeft de herstructurering in Ondiep geleid tot een economisch en sociaal impuls in de wijk?

Vragen Leon:

Ontwikkeling gentrification Ondiep:

- Welke rol speelt de overheid in gentrification?
- Is overheidsingrijpen noodzakelijk om een wijk te herstructureren?
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor het gemiddeld inkomen?
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor het opleidingsniveau van een wijk?
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor de woningmarkt?

Afsluitende vragen:

Heeft u nog vragen over onze onderzoeken?

Weet u nog gezinnen die open zouden staan voor een gesprek?

Wilt u ons onderzoek toegestuurd krijgen?

Interview Rob Steinebach

Locatie: Stads Kantoor, Utrecht

Functie: Sociaal makelaar

Aanwezig: Rob Steinebach, Jailin van der Wijk & Leon Heger

Voorstelronde

Introductie

Aanleiding: Vertellen over onze studie en over onze onderwerpen bachelor scriptie.

Daarna vertellen waarom meneer benaderd is voor een interview

Onderwerp Jailin: *Herstructurering van bestaande woonwijken, waarbij verouderde, sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe koopwoningen, leidt tot een meer gemengde wijkbevolking, gelet op inkomens, huishoudtypen en ethniciteit. Daarnaast vind de trek van meer gezinnen met midden- en hoge inkomens naar de stadswijken plaats. Deze gezinnen stellen bepaalde eisen op voor hun woonomgeving en woonkwaliteit. Ik ga onderzoeken hoe deze twee trends in verband staan met elkaar. Hoe beïnvloeden de effecten van herstructurering de woonkwaliteit van gezinnen in de binnenstedelijke wijk Ondiep in Utrecht. Uitleggen waarom Ondiep is gekozen.*

Onderwerp Leon: *Een vergelijkend onderzoek tussen de wijken Lombok en Ondiep, over de rol die de overheid heeft gespeeld in de gentrification van de wijken. In Lombok is er sprake van een bottom-up proces en in Ondiep van een meer top-down proces. In het onderzoek zal er worden gekeken hoe deze twee vormen van elkaar verschillen. Dit zal worden bekeken aan de hand van drie factoren: de woningmarkt, het gemiddeld inkomen en het gemiddeld opleidingsniveau*

Werkzaamheden van Ellen van Beckhoven:

- Wat zijn uw werkzaamheden?
- Hoe ziet u de wijk Ondiep?

Vragen Jailin:

Heeft herstructurering in wijken zoals Ondiep geleid tot een meer gemengde wijkbevolking qua huishoudtypen? Lees; meer (jonge) gezinnen?

Welke effecten herstructurering op bewonersparticipatie?

Wat voor eisen stellen de bewoners van wijken zoals Ondiep aan hun woonomgeving/woonkwaliteit?

-Stellen bewoners bepaalde eisen aan hun woningen?

-Stellen bewoners bepaalde eisen aan hun buitenomgeving?

Welke factoren moet een herstructureringsproces bezitten om een succes te worden?

Welke grote effecten heeft de herstructurering in de wijk Ondiep gehad?

Is sprake van een grotere woningtevredenheid na de herstructurering onder bewoners?

Heeft de herstructurering in Ondiep geleid tot een economisch en sociaal impuls in de wijk?

Vragen Leon:

Ontwikkeling gentrification Ondiep:

- Welke rol speelt de overheid in gentrification?
- Is overheidsingrijpen noodzakelijk om een wijk te herstructureren?
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor het gemiddeld inkomen?
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor het opleidingsniveau van een wijk?
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor de woningmarkt?

Afsluitende vragen:

Heeft u nog vragen over onze onderzoeken?

Weet u nog gezinnen die open zouden staan voor een gesprek?

Wilt u ons onderzoek toegestuurd krijgen?

Interview Loog Landaal

Locatie: Stads Kantoor, Utrecht

Voorstelronde	Introductie
Aanleiding: Vertellen over onze studie en over onze onderwerpen bachelor scriptie. Daarna vertellen waarom meneer benaderd is voor een interview Onderwerp Jailin: <i>Herstructurering van bestaande woonwijken, waarbij verouderde, sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe koopwoningen, leidt tot een meer gemengde wijkbevolking, gelet op inkomens, huishoudtypen en etniciteit. Daarnaast vind de trek van meer gezinnen met midden- en hoge inkomens naar de stadswijken plaats Deze gezinnen stellen bepaalde eisen op voor hun woonomgeving en woonkwaliteit Ik ga onderzoeken hoe deze twee trends in verband staan met elkaar. Hoe beïnvloeden de effecten van herstructurering de woonkwaliteit van gezinnen in de binnenstedelijke wijk Ondiep in Utrecht. Uitleggen waarom Ondiep is gekozen.</i> Onderwerp Leon: <i>Een vergelijkend onderzoek tussen de wijken Lombok en Ondiep, over de rol die de overheid heeft gespeeld in de gentrification van de wijken. In Lombok is er sprake van een bottom-up proces en in Ondiep van een meer top-down proces. In het onderzoek zal er worden gekeken hoe deze twee vormen van elkaar verschillen. Dit zal worden bekeken aan de hand van drie factoren: de woningmarkt, het gemiddeld inkomen en het gemiddeld opleidingsniveau</i>	
Werkzaamheden van Ellen van Beckhoven:	
- Wat zijn uw werkzaamheden? - Hoe ziet u de wijk Ondiep?	
Vragen Jailin:	
Heeft herstructurering in wijken zoals Ondiep geleid tot een meer gemengde wijkbevolking qua huishoudtypes? Lees; meer (jonge) gezinnen?	
Welke effecten herstructurering op bewonersparticipatie?	
Wat voor eisen stellen de bewoners van wijken zoals Ondiep aan hun woonomgeving/woonkwaliteit?	
-Stellen bewoners bepaalde eisen aan hun woningen? -Stellen bewoners bepaalde eisen aan hun buitenomgeving?	
Welke factoren moet een herstructureringsproces bezitten om een succes te worden?	
Welke grote effecten heeft de herstructurering in de wijk Ondiep gehad?	
Is sprake van een grotere woningtevredenheid na de herstructurering onder bewoners?	
Heeft de herstructurering in Ondiep geleid tot een economisch en sociaal impuls in de wijk?	
Vragen Leon:	
Ontwikkeling gentrification Ondiep:	
- Welke rol speelt de overheid in gentrification? - Is overheidsingrijpen noodzakelijk om een wijk te herstructureren?	
- Wat zijn de gevolgen van gentrification voor het gemiddeld inkomen? - Wat zijn de gevolgen van gentrification voor het opleidingsniveau van een wijk? - Wat zijn de gevolgen van gentrification voor de woningmarkt?	
Afsluitende vragen:	
Heeft u nog vragen over onze onderzoeken?	
Weet u nog gezinnen die open zouden staan voor een gesprek?	
Wilt u ons onderzoek toegestuurd krijgen?	

Interviewgide Nancy Kok:

- Voorstellen

- Werkzaamheden?
- Kunt u Lombok omschrijven in de tijd dat u er werkzaam was?
- In hoeverre was de woningprijs al aan het stijgen voor 1997?
- Waar komt dit wel of niet door?
- Hoe heeft het inkomen zich vanaf 1990 in de wijk ontwikkeld?
- Welke rol heeft de overheid hierin gespeeld?
- Hoe heeft de huizenprijs invloed gehad op het inkomen?
- Heeft de overheid bewust geprobeerd meer studenten te trekken?
- Waardoor is het aantal kinderen zo sterk afgenomen?
- Waar komen de verschillen tussen Lombok-Oost en –West door?
- Hoe ziet u de toekomst van Lombok voor zich?