

**Bachelor Thesis – Geografie, Planologie en Milieu (GPM)**

## State-led gentrificatie in Amsterdam

Een onderzoek naar de rol van beleid in het ontstaan en tegengaan van gentrificatie in Amsterdam



*(Gerritsma et al., 2022)*

Begeleider: Klaas Kresse

Tweede lezer: Dawit Haile

Student: Thomas Verhoeven (1084989)

Type document: Bachelorthesis

Faculteit van de Managementwetenschappen

Radboud Universiteit Nijmegen

Inleverdatum: augustus 2025

Aantal woorden: 14.493

## I. Samenvatting

Door de toenemende groei van steden, neemt ook de vraag naar woningen in steden toe. Dit zorgt ervoor dat er meer druk komt te liggen op de woningmarkt en hierdoor kunnen verschillende problemen ontstaan. Een recent probleem dat steeds meer aandacht krijgt is gentrificatie. Gentrificatie is een proces waarbij lage inkomens niet de financiële middelen hebben om in een wijk of stad te kunnen blijven wonen door de stijgende prijzen van de woningen of voorzieningen. Deze stijgende prijzen kunnen op verschillende manieren ontstaan. In de bestaande literatuur wordt beleid genoemd als een veroorzaker hiervan. Beleid kan namelijk een grote invloed hebben op de vraag en aanbod van woningen in een bepaald gebied, wat weer invloed heeft op de prijs. Er kan vastgesteld worden dat beleid een indirecte veroorzaker is van gentrificatie. Deze vorm van gentrificatie, waarbij beleid gentrificatie bevordert, wordt ook wel state-led gentrificatie genoemd.

Het doel van dit onderzoek is om, aan de hand van de rent-gap theory van Neil Smith, te kijken naar de invloed van beleid op het ontstaan en tegengaan van state-led gentrificatie in Amsterdam. De rent-gap theory geeft een manier om te kunnen verklaren hoe gentrificatie kan ontstaan. Bij deze theorie wordt er met name gekeken naar de current land rent (CLR) en de potential land rent (PLR). CLR staat voor de huidige grondwaarde en PLR staat voor de potentiële grondwaarde. Het verschil tussen beide variabelen wordt de rent gap genoemd. Neil Smith onderbouwt dat hoe groter het verschil tussen de CLR en PLR is, hoe groter de rent gap is en hoe groter de kans is dat gentrificatie zal ontstaan. Beleid kan invloed hebben op de CLR en PLR en daarmee kan de rent gap vergroot worden. In dit onderzoek wordt er gekeken in hoeverre het beleid van Amsterdam invloed heeft gehad en invloed heeft op het ontstaan van de rent gap. De hoofdvraag die centraal staat luidt als volgt: *'In hoeverre heeft het beleid dat de gemeente Amsterdam voert invloed op het ontstaan en tegengaan van gentrificatie in de stad en wat zijn de verschillen en overeenkomsten met het beleid van vroeger?'* Hierbij wordt er gekeken naar welke vormen van beleid invloed uitoefenen op de rent-gap theory en hierdoor kan er geconcludeerd worden of beleid in Amsterdam gentrificatie bevordert of tegengaat. Daarnaast zal er onderscheid gemaakt worden tussen twee casussen. Een casus over de Indische Buurt, wat een voorbeeld geeft van hoe state-led gentrificatie in Amsterdam er vroeger uitzag, en een casus over het huidige beleid dat de gemeente voert. Bij de laatstgenoemde zullen de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost centraal staan.

Om antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag is dit onderzoek opgedeeld in twee delen: een literatuuronderzoek en het afnemen van interviews. Het literatuuronderzoek bestaat ook uit twee delen. Dat zijn de twee eerdergenoemde casussen, waarbij er met name wordt ingegaan op verschillende vormen van beleid en de achterliggende doelen hiervan. De interviews dienen als extra informatie en geven nieuwe inzichten over de rol van de gemeente en andere actoren, zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en bewoners en de rol van beleid als het gaat om state-led gentrificatie.

Het literatuuronderzoek over de Indische Buurt laat zien dat beleid in Amsterdam weldegelijk heeft gezorgd voor het ontstaan van gentrificatie in de wijk. Met name het herstructureringsbeleid heeft hierin een grote rol gespeeld. Ook in het literatuuronderzoek over huidige vormen van beleid worden voorbeelden aangehaald van manieren waarop beleid invloed heeft op het creëren van een rent gap. Het inzetten op vernieuwing,

verduurzaming en verdichting spelen hierin een rol. Deze beleidsdoelen worden omgezet in fysieke veranderingen zoals de aanleg van woonzorgcirkels en het invoeren van het atelier- en broedplaatsenbeleid.

Voor het tweede deel van dit onderzoek zijn er in totaal vier interviews afgenomen waarvan er drie met de gemeente Amsterdam waren en één met een woningcorporatie. Deze interviews zijn semigestructureerd, waardoor er ruimte werd gelaten om door te kunnen vragen. De interviews zijn respectievelijk opgenomen, getranscribeerd en gecodeerd. Dit laatste is gedaan aan de hand van het programma Atlas.ti. Vanuit de coderingen zijn er kernpunten opgesteld die de belangrijkste bevindingen laten zien en de resultaten voor dit onderzoek vormen.

Uit het resultaten hoofdstuk blijkt dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft en dus een rol speelt in de gentrificatieprocessen van zowel vroeger als nu. Er kan geconcludeerd worden dat de gemeente in de Indische Buurt meer had kunnen doen om gentrificatie tegen te gaan, iets waar ze nu meer mee bezig zijn. Zo is de 40/40/20 regel ingevoerd en ook de huurbescherming is versterkt. Dit maakt het makkelijker voor lage inkomens om in de wijk te kunnen blijven wonen. Verder laten de resultaten zien dat er in de huidige beleidsvormen vooral gefocust wordt op menging in bepaalde wijken en ook het leefbaarder en aantrekkelijker maken hiervan wordt gezien als een belangrijk beleidsdoel. De desbetreffende wijken die naar voren kwamen zijn dezelfde als die naar voren kwamen in het literatuuronderzoek: Noord, Nieuw-West en Zuidoost. Als laatste blijkt dat samenwerking tussen verschillende actoren zoals gemeente, woningcorporaties en bewoners een belangrijke factor zijn als het gaat om de beleidsprocessen en het uitvoeren ervan.

Al met al kan er gesteld worden dat het beleid dat de gemeente voert, via de rent-gap theory, invloed heeft op het ontstaan van gentrificatie. Waar dit vroeger gebeurde door het verlagen van de CLR, gebeurt dit in het huidige beleidslandschap door een verhoging van de PLR. In de Indische Buurt werd nauwelijks ingegrepen door de gemeente, waardoor de wijk kon verloederen, de vraag naar woningen kon afnemen en de CLR dus kon dalen. In Noord, Nieuw-West en Zuidoost wordt er met name gefocust op mening van bevolkingsgroepen en het aantrekkelijker en leefbaarder maken van de wijken, wat resulteert in een stijgende PLR via een stijgende vraag naar woningen. In beide gevallen wordt er een rent gap gecreëerd en neemt de kans op gentrificatie toe. Een verschil tussen nu en vroeger is dat er vroeger niks gedaan werd om gentrificatie tegen te gaan, waar dat nu wel geprobeerd wordt door middel van de huurbescherming en de 40/40/20 regel.

Voor vervolgonderzoek wordt aangeraden om te kijken of in de genoemde locaties state-led gentrificatie ook daadwerkelijk optreedt. Daarnaast wordt er aanbevolen om onderzoek te doen naar de rol van andere actoren, zoals woningcorporaties of projectontwikkelaars. Ook het focussen op een specifieke vorm van beleid of beleidsinstrument kan helpen bij het beter begrijpen van gentrificatie in Amsterdam. Als laatste kan er nog gekeken worden naar de gevolgen van state-led gentrificatie in Amsterdam voor de mensen in de stad.

Er zijn een aantal discussiepunten besproken met betrekking tot dit onderzoek. Allereerst zijn er slechts vier interviews afgenomen, waarbij een groter aantal andere of betere resultaten had op kunnen leveren. De gebruikte theorie kan ook kritisch benadert worden.

Al geeft de rent-gap theory een basis voor het verklaren van de ontstaanswijze van gentrificatie, faalt deze theorie erin om dit daadwerkelijk aan te tonen op basis van cijfers en getallen. Uiteindelijk waren de resultaten wel valide en betrouwbaar, waardoor het onderzoek goed uitgevoerd is en een bijdrage kan leveren aan de wetenschap.

## II. Inhoudsopgave

### Inhoud

I. Samenvatting .....	1
II. Inhoudsopgave .....	4
1. Introductie.....	6
1.1 Inleiding .....	6
1.2 Doelstelling .....	7
1.3 Vraagstelling .....	8
1.4 Wetenschappelijke relevantie .....	8
1.5 Maatschappelijke relevantie .....	10
2. Theoretisch kader .....	12
2.1 Gentrificatie.....	12
2.1.1 State-led gentrificatie .....	12
2.2 Rent-gap theory .....	14
2.2.1 Supply en demand .....	16
2.3 Right to the city.....	17
3. Literatuuronderzoek: gentrificatie in Amsterdam.....	18
3.1 Indische Buurt.....	19
3.2 Huidige plannen en beleid .....	21
4. Methodologie .....	26
4.1. Type onderzoek .....	26
4.2 Dataverzamelingmethoden en onderzoeksverloop .....	26
4.3 Data-analysemethodes .....	27
4.4 Betrouwbaarheid en validiteit.....	27
5. Resultaten .....	29
5.1 Visie op gentrificatie en rol gemeente .....	29
5.2 Beleid en beleidsinstrumenten.....	29
5.3 Betrokken partijen en locaties.....	30
5.4 Beleidsdoelen- en keuzes .....	30
5.5 Indische Buurt en verschillen met vroeger.....	30
5.6 Marktwerking .....	31
6. Conclusie.....	32
7. Aanbevelingen.....	34
8. Discussie .....	35
9. Bronnenlijst .....	37
9.1 Afbeeldingen.....	41

10. Bijlagen.....	42
10.1 Interviewguides .....	42

# 1. Introductie

## 1.1 Inleiding

Steeds meer postindustriële steden in Europa hebben te maken met de opkomst en groei van sociaal-ruimtelijke ongelijkheid en gentrificatie. Hierdoor wordt het steeds lastiger voor lage inkomens om een huis te vinden (Hochstenbach & Musterd, 2017). Gentrificatie heeft hierin een groot aandeel. Ook kan gentrificatie op verschillende manieren ontstaan en ook op verschillende manieren gedefinieerd worden. In het kort is gentrificatie een proces waarbij een wijk door middel van vernieuwing of het aanleggen van voorzieningen aantrekkelijker wordt. Hierdoor stijgen de huizenprijzen en kunnen de lage inkomens die vaak in deze wijken wonen hun huis niet meer betalen. Als gevolg hiervan moeten ze hun huis verlaten en komen er kapitaalkrachtigere mensen te wonen. Het is belangrijk om te weten hoe gentrificatie ontstaat, wat de gevolgen zijn en welke verschillende vormen van gentrificatie er zijn.

Volgens Hwang & Lin (2016) zijn er meerdere oorzaken voor het ontstaan van gentrificatie. Zo benoemt het onderzoek dat beleid, nieuwe technologieën, demografie en verschillen tussen ras, etniciteit en diversiteit allemaal een rol spelen in het ontstaan van gentrificatie. Ook wordt er benoemd dat het aanbod van banen en voorzieningen in een wijk of stad een rol speelt. Redfern (2003) concludeert dat de oorzaken van gentrificatie niet zo makkelijk zijn als dat ze lijken. Hij vindt dat, net als bij alle menselijke activiteiten, gentrificatie niet uitgelegd kan worden aan de hand van 'simpele' concepten. Gentrificatie is volgens hem een complex systeem waar meerdere factoren invloed op hebben. Volgens hem wordt gentrificatie veroorzaakt door veranderingen in de economische basis die lijden tot een verandering van de superstructuur. In andere woorden, als de economie groeit zullen er veranderingen plaatsnemen die ertoe lijden dat de veroorzakers van gentrificatie eerder zullen optreden. Nieuwe technologie en aanbod van banen en voorzieningen spelen hier een rol in. Alhoewel Redfern gelijk heeft dat gentrificatie ontstaat door meerdere factoren kan er wel één overkoepelende oorzaak genoemd worden: beleid. Beide onderzoeken geven aan dat beleid een grote veroorzaker kan zijn van gentrificatie. Bij het eerste onderzoek wordt beleid als aparte veroorzaker genoemd, terwijl het onderzoek van Redfern dit meer indirect aantoont. Volgens dat onderzoek is vooral de economie een grote veroorzaker en economie hangt nauw samen met beleid. Beleid zorgt voor een aantal dingen die kunnen bijdragen aan economische groei. Educatie, technische innovatie en handel zijn voorbeelden hiervan (Szostak, 2009). Er kan dus vastgesteld worden dat beleid een grote rol speelt als het gaat om het ontstaan van gentrificatie.

Deze vorm van gentrificatie wordt ook wel aangeduid met de term state-led gentrificatie. Volgens Shmaryahu-Yeshurun & Ben-Porat (2020) kan state-led gentrificatie worden uitgelegd als een beleid dat de groei en vernieuwing van een wijk of stad bevordert. Anders gezegd, state-led gentrificatie is een term die aangeeft dat er gentrificatie ontstaat aan de hand van beleid. Een voorbeeld van een specifieke vorm van beleid die kan lijden tot gentrificatie is het huisvestigingsbeleid. Volgens Hochstenbach (2017a) speelt huisvestigingsbeleid een grote rol als het gaat om het aansturen van stedelijke ontwikkeling. Het heeft niet alleen invloed op de ontwikkeling van nieuwe huizen en nieuwe wijken, maar huisvestigingsbeleid gaat ook over vernieuwing van al bestaande

woonwijken. Deze vernieuwing heeft als doel om de leefbaarheid van steden te behouden en te verbeteren (Bijlsma, 2021). Huisvestigingsbeleid is een goed voorbeeld om te demonstreren hoe beleid indirect gentrificatie tot gevolg kan hebben. Er bestaat namelijk iets wat de consumption en de production side van gentrificatie heet. In het kort houdt dit in dat de consumption side kijkt naar de vraag en dus het aantal mensen dat een wijk verlaat en het aantal dat de wijk betreedt. De production side kijkt naar het aanbod van de voorzieningen, de kwaliteit hiervan en de rol van de overheid en financiële instituties hierin (Smith, N., 1996). Huisvestigingsbeleid heeft als doel meestal om wijken te vernieuwen en zo de stad aantrekkelijker en leefbaarder te maken. Echter heeft dit grote invloed op de production side en komt er dus een verandering van het aanbod. Door vernieuwing worden huizen beter, worden er meer voorzieningen aangelegd en zal dus ook de kwaliteit van leven toenemen. Hiermee wordt er voldaan aan de vraag met als gevolg dat die desbetreffende locatie een gewilde locatie wordt. Hierdoor stijgen de prijzen en zullen de lage inkomens het niet kunnen opbrengen om er te blijven wonen. Zij worden vervangen door middeninkomens die het geld er wel voor hebben. Huisvestigingsbeleid kan dus via de aanbod kant invloed hebben op het ontstaan van gentrificatie. Dit is een voorbeeld van de manier waarop beleid indirect gentrificatie als gevolg kan hebben. In hoofdstuk 2 zal dit verder toegelicht worden aan de hand van de rent-gap theory.

Een onderzoek van Brummet & Reed (2019) geeft enkele gevolgen aan die gentrificatie met zich meebrengt. Uit dit onderzoek bleek dat gentrificatie zowel positieve als negatieve effecten heeft. Het meest voor de hand liggende effect van gentrificatie dat wordt genoemd in dit onderzoek is dat originele bewoners vanwege de stijgende prijzen hun wijk moeten verlaten. Voor de rest worden in dit onderzoek vooral positieve kanten van gentrificatie genoemd. Zo neemt de armoede in gegentrificeerde wijken af en hebben kinderen uit een lage inkomens familie een grotere kans om te kunnen studeren. Een ander effect van gentrificatie heeft te maken met de waardes van de wijk en de huizen. Gentrificatie ontstaat vaak doordat huizenprijzen stijgen en dus ook de waarde van de wijk stijgt (Wilhelmsson et al., 2021). Dit is positief voor de stad en voor de bewoners die in de wijk kunnen blijven wonen, echter is dit ook de reden waarom veel lage inkomens niet in staat zijn om er te blijven wonen. Een obstakel voor gentrificatie is dat problemen zoals een hoge criminaliteit en armoede niet opgelost worden, maar verplaatst worden naar een andere wijk, aangezien de originele bewoners van de gegentrificeerde wijk nu in een andere wijk gaan wonen. Dit wordt ook wel symptoombestrijding genoemd. In andere woorden worden de problemen van wijk A weggenomen door gentrificatie, maar daardoor ontstaan in wijk B dezelfde problemen. Het lost dus geen problemen op, maar stelt ze uit en verplaatst ze (Brummet & Reed, 2019).

## 1.2 Doelstelling

Het doel van deze scriptie is om te kijken naar welke rol het gevoerde beleid van de gemeente heeft als het gaat om gentrificatie. Er zal gekeken worden naar welk beleid gevoerd wordt en wat de doelen zijn van dit beleid. De focus zal vooral komen te liggen op beleid dat de vraag en aanbod kant van gentrificatie beïnvloed. De vraag en aanbod kant zullen besproken worden in hoofdstuk 2. Zo zullen voorbeelden van huisvestigingsbeleid en beleid over herontwikkeling aan bod komen. Naast het kijken naar vormen van beleid die mogelijke veroorzakers zijn van gentrificatie, zal er ook gekeken worden of de gemeente Amsterdam maatregelen treft om gentrificatie tegen te gaan.

Hierdoor kan er een beeld gemaakt worden over welke rol het beleid van de gemeente heeft als het gaat om het ontstaan en tegengaan van gentrificatie in de stad. Om de rol van de gemeente zo goed mogelijk te kunnen weergeven, zal er een vergelijking gemaakt worden tussen het huidige beleid en beleid dat vroeger gevoerd werd. Voor het beleid van vroeger zal de Indische Buurt dienen als casus. Voor huidige vormen van beleid wordt er gefocust op kwetsbare wijken met veel sociale huurwoningen en lage inkomens. In dit geval zijn dat Nieuw-West, Noord en Zuidoost.

### 1.3 Vraagstelling

De vraag die centraal staat in dit onderzoek is: *In hoeverre heeft het beleid dat de gemeente Amsterdam voert invloed op het ontstaan en tegengaan van gentrificatie in de stad en wat zijn de verschillen en overeenkomsten met het beleid van vroeger?*

Deze hoofdvraag is opgedeeld in drie deelvragen. Deze vragen luiden als volgt:

- *In hoeverre had het beleid dat de gemeente vroeger voerde invloed op gentrificatie?*
- *In hoeverre heeft het huidige beleid van de gemeente invloed op gentrificatie?*
- *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het huidige beleid en het beleid dat vroeger gevoerd werd?*

De eerste deelvraag zal beantwoord worden door de casus van de Indische Buurt. Hieruit kan geconcludeerd worden in hoeverre beleid vroeger een rol speelde in de gentrificatieprocessen en deze conclusie is nodig om de latere vergelijking te maken.

De tweede deelvraag zal beantwoord worden door te kijken naar recente en toekomstige ontwikkelingen van beleid dat mogelijk invloed heeft op gentrificatie. Deze deelvraag is vergelijkbaar met de eerste deelvraag alleen zullen er andere vormen van beleid toegelicht worden en zal de focus ook niet meer liggen op de Indische Buurt, maar meer op de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost.

De laatste deelvraag zal niet expliciet behandeld worden, maar zal bestaan uit een vergelijking tussen de eerste en tweede deelvraag. Op basis van de conclusies van die deelvragen zal er een vergelijking worden gemaakt tussen het beleid van vroeger en het huidige beleid. Op deze manier kan de hoofdvraag beantwoord worden en kan er meer duidelijkheid komen over de rol die beleid speelt in het ontstaan en tegengaan van gentrificatie.

### 1.4 Wetenschappelijke relevantie

Er zijn al talloze onderzoeken gedaan naar gentrificatie. Veel van deze onderzoeken gaan over de oorzaken van dit fenomeen. Denk hierbij aan Hwang & Lin (2016), Redfern (2003) en Hyra (2016). Al deze onderzoeken concluderen dat er meerdere oorzaken zijn van gentrificatie. Genoemde oorzaken zijn economische veranderingen, beleid, culturele veranderingen en nieuwe technologieën. Deze scriptie focust zich op beleid als veroorzaker van gentrificatie. Ten eerste komt dit doordat er in Amsterdam aantoonbaar sprake is van gentrificatie door beleid (Van der Graaf & Veldboer, 2009; Hochtenbach, 2017; Teenstra, 2015). Ten tweede heeft beleid ook invloed op de andere oorzaken zoals economische veranderingen en nieuwe technologieën. Zo kunnen deze bijvoorbeeld

beïnvloedt worden door het verstrekken van subsidies waardoor nieuwe technologieën toegankelijker worden. Al met al is beleid aan te wijzen als belangrijke factor wat betreft het veroorzaken van gentrificatie.

Door deze verschillende oorzaken zijn er ook verschillende vormen van gentrificatie ontstaan. Ook hierover zijn meerdere onderzoeken te vinden. Zo spreken Hackworth & Smith (2001) over de verschillende fases van gentrificatie. Zij concludeerden dat gentrificatie ondertussen in de derde fase zit en dat er al twee voorafgaande fases geweest zijn. Gentrificatie is door de jaren heen dus veranderd en dat kan invloed hebben op de manier waarop er met gentrificatie wordt omgegaan.

Naast verschillende fases zijn er ook onderzoeken gedaan naar verschillende soorten gentrificatie. Zo benoemen R erat et al. (2009) het zogeheten new-build gentrificatie wat inhoudt dat er dure en belangrijke gebouwen geplaatst worden in delen van steden. Een andere vorm van gentrificatie is state-led gentrificatie. Deze vorm houdt in dat gentrificatie ontstaat door middel van beleid dat zich bezighoudt met groei en vernieuwing (Shmaryahu-Yeshurun & Ben-Porat, 2020; Hochstenbach, 2017a). Er zijn nog meer vormen van gentrificatie te vinden in bestaande literatuur. De originele term van gentrificatie, bedacht door Ruth Glass, kan hier niet aan ontbreken, maar ook studentificatie is een vorm van gentrificatie (Glass, 1964; Smith D. P., 2019).

Een ander belangrijk aspect van gentrificatie zijn de gevolgen die het met zich meebrengt. Veel onderzoeken hebben het over de mogelijke gevolgen van gentrificatie. Denk hierbij aan onderzoeken van Brummet & Reed (2019), Wilhelmsson et al. (2021) en Atkinson (2000). Deze onderzoeken concluderen ongeveer hetzelfde. Namelijk dat gentrificatie zowel negatieve als positieve effecten met zich meebrengt. Zo daalt meestal de armoede en de criminaliteit in wijken waar gentrificatie optreedt (Brummet & Reed, 2019). Anderzijds zorgt gentrificatie ook voor hoge huizenprijzen en de daaruit voortvloeiende buitensluiting of verdrijving van voornamelijk lage inkomens (Atkinson, 2000; Wilhelmsson et al., 2021). In veel onderzoeken wordt benadrukt dat gentrificatie positieve en negatieve gevolgen heeft. Hierbij wordt echter zelden vermeld voor welke mensen deze gevolgen voelbaar zijn. In principe kan gentrificatie positief zijn voor een wijk. De armoede neemt af en ook komt criminaliteit minder vaak voor. Voor de desbetreffende wijk kan het dus zeker voordelen hebben. De andere kant van de medaille is dat de lage inkomens, die door gentrificatie verdrongen worden, nu op een andere plek komen te wonen. Op deze plek zullen dezelfde problemen optreden als de problemen die 'opgelost' worden door gentrificatie. Samenvattend kan gesteld worden dat gentrificatie, met verdringing als gevolg, geen voordelen kent aangezien problemen in achterstandswijken niet verholpen worden, maar slechts verplaatsen naar andere gebieden (Brummet & Reed, 2019).

Daarnaast wordt er in deze scriptie gefocust op Amsterdam. Gentrificatie in Amsterdam is al meerdere keren onderzocht. Zo deden Pinkster & Boterman (2017) onderzoek naar toerisme in Amsterdam en de daaruit voortvloeiende gentrificatie. Van Gent (2013) focuste zich vooral op het historische perspectief van gentrificatie in Amsterdam. In dit onderzoek werd er door de jaren heen gekeken hoe gentrificatie zich heeft kunnen ontwikkelen in een stad als Amsterdam. De invloed van beleid op gentrificatie van Amsterdam is ook onderzocht. Zo werd in een onderzoek van Savini et al. (2016) de huidige veranderingen in beleid en huisvesting onder de loep genomen. Hieruit werd de conclusie getrokken dat Amsterdam te maken heeft met state-led gentrificatie.

Dat beleid invloed heeft op gentrificatie tonen meerdere onderzoeken aan (Bailey & Robertson, 1997; Lees & Ley, 2008; Hochstenbach, 2017a; Van Gent & Boterman, 2019). Deze onderzoeken laten ook zien welke vormen van beleid invloed kunnen hebben en op wat voor manier. Ook het gebruik van de rent-gap theory, die in dit onderzoek centraal staat, is door meerdere onderzoekers gebruikt om het ontstaan van gentrificatie te verklaren (Clark, 1988; Porter, 2010). Doordat gentrificatie een relatief nieuw begrip is, blijft het belangrijk om recente inzichten mee te nemen in het onderzoek. Dat is waar deze scriptie een wetenschappelijke bijdrage kan leveren. Daarnaast wordt er in dit onderzoek een vergelijking gemaakt tussen huidige vormen van beleid en vroegere vormen van beleid in Amsterdam. De meeste onderzoeken die gedaan zijn, keken naar op dat moment de huidige beleidsvormen en probeerden dat te verklaren (Borck & Gohl, 2021; Risager, 2022), terwijl dit onderzoek zich focust op de verschillen en overeenkomsten tussen het heden en verleden. Dit kan van belang zijn in wetenschappelijk onderzoek, omdat er dan een beter beeld gecreëerd kan worden over de rol van gemeentelijk beleid. Door deze vergelijking kan er gekeken worden hoe en waarom beleid is veranderd en op welke manier dat invloed heeft op gentrificatie.

### 1.5 Maatschappelijke relevantie

Zoals benoemd vormt gentrificatie een steeds groter urgent maatschappelijk vraagstuk in verschillende steden wereldwijd. Ook Amsterdam heeft hiermee te maken. Vroeger werd gentrificatie vooral gezien als een spontaan proces van stedelijke opwaardering, maar tegenwoordig worden er ook onderzoeken gedaan naar andere manieren waarop het proces kan ontstaan. Zo komt er steeds meer aandacht voor de rol die gemeentelijk beleid heeft in dit vraagstuk. (Hackworth & Smith, 2001). State-led gentrificatie is niet slechts een gevolg van marktmechanismen, maar een proces waarbij overheden zelf ingrijpen in de stedelijke ruimte via verschillende vormen van beleid. Denk bijvoorbeeld aan herstructurering, huisvestingsbeleid of het aanleggen van betere voorzieningen.

In Amsterdam manifesteert state-led gentrificatie zich via deze vormen van beleid. Hierbij wordt met name ingezet op kwetsbare buurten zoals Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Beleidskeuzes zoals het verkopen van sociale huurwoningen, het stimuleren van middenhuur of het aantrekken van hogere inkomensgroepen dragen bij aan veranderingen in de demografie van de desbetreffende wijken (Van Gent, 2013). Dit neemt gevolgen met zich mee, voornamelijk voor de lage inkomens. Denk aan het verlies van de volkscultuur, een afname van betaalbare woonruimte en in sommige gevallen zelfs verdringing (Atkinson, 2000; Wilhelmsson et al., 2021). Deze ontwikkelingen roepen vragen op over sociale rechtvaardigheid, ruimtelijke ongelijkheid en inclusiviteit. Hierbij speelt de verantwoordelijkheid van de gemeente ook een rol.

Het maatschappelijke belang van deze scriptie ligt in het blootleggen van hoe beleid kan bijdragen aan of juist kan helpen bij het tegengaan van gentrificatie in de stad. Door een analyse te maken van welke vormen van beleid hierin een rol spelen en in welke mate ze dit doen, kan dit onderzoek inzicht geven over de vraag in hoeverre beleid daadwerkelijk bijdraagt aan gelijke kansen in de stad en de inclusieve stadsontwikkeling. Later zal er ook nog aansluiting gezocht worden met vraagstukken over rechtvaardigheid en het recht om in de stad te kunnen wonen (Lefebvre et al., 1996).

Daarnaast biedt dit onderzoek waardevolle nieuwe inzichten voor beleidsmakers, woningcorporaties en andere betrokken partijen zoals projectontwikkelaars en bewonersorganisaties. Door kritisch te kijken naar beleid, en de mogelijke gevolgen hiervan voor de mensen in de stad, kan dit onderzoek bijdragen aan strategieën voor stadsontwikkeling waarin de belangen van bestaande bewoners en de rechtvaardigheid centraal staan.

## 2. Theoretisch kader

Het is belangrijk voor deze scriptie om een beter beeld te krijgen van de theoretische basis van dit onderzoek. Hiervoor is het van belang om de grootste concepten en ideeën goed te onderbouwen. Dit hoofdstuk zal ingaan op de belangrijkste concepten en ideeën die van toepassing zijn op dit onderzoek. Eerst zal het concept van gentrificatie worden besproken en uitgelegd. Daarna zullen enkele ideeën en theorieën gekoppeld worden aan dit onderwerp.

### 2.1 Gentrificatie

De eerste keer dat de wereld kennis maakte met de term gentrificatie was in een boek van Ruth Glass uit 1964 met de titel *London: Aspects of Change*. Zij gebruikte de term om aan te geven wat er in de wijken van London gebeurde in die tijd, namelijk dat wijken met veel lage inkomens steeds meer werden vervangen door midden inkomens of hoge inkomens. Een quote uit haar boek geeft het beste weer hoe zij over de situatie dacht.

*“One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired and have become elegant, expensive residences (...) Once this process of ‘gentrification’ starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed”* (Glass, 1964, pp. 19-20).

Voor Glass betekende gentrificatie dus dat steeds meer woningen van lage inkomens werden ingenomen door midden – of hoge inkomens, waardoor ook de huizenprijzen langzaam omhoog gingen. Ondanks dat de definitie van Glass nog steeds gebruikt wordt, is er wel te zien dat er ondertussen meerdere definities van gentrificatie te vinden zijn. Zoals eerder vermeld in hoofdstuk 1 zijn termen als new-build gentrificatie (Rérat et al, 2009), studentificatie (Smith D. P., 2019) en state-led gentrificatie (Shmaryahu-Yeshurun & Ben-Porat, 2020; Hochstenbach, 2017a) allemaal een variant van de originele term.

Deze varianten laten zien hoe gentrificatie meer onderdelen kan hebben dan alleen lage inkomens en middeninkomens zoals Glass opperde. Zo hebben bij new-build gentrificatie investeerders en bouwcorporaties een grote rol (Davidson & Lees, 2005). Bij studentificatie spelen studenten de grootste rol (He, 2015) en bij state-led gentrificatie ontstaat het fenomeen door middel van beleid (Smith, N., 2002).

Gentrificatie is dus een breed concept dat meerdere varianten kent, maar de variant die het meest relevant is voor deze scriptie is state-led gentrificatie. Dit begrip, afkomstig van Neil Smith, zal nu wat meer toegelicht worden.

#### 2.1.1 State-led gentrificatie

State-led gentrificatie is een variant van het algemene begrip en houdt in dat overheden of gemeentes een bepaalde vorm van beleid of interventies invoeren die gentrificatie bevordert. Het doel van dit beleid is nooit om state-led gentrificatie te laten ontstaan, maar het is wel meestal een bijkomend effect. Het doel van menig beleid is vaak om vernieuwing, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een stad of wijk te verbeteren. Ook

ongelijkheid en segregatie zijn onderdelen waarop vaak beleid gevoerd wordt. Deze doelen kunnen ervoor zorgen dat er een verandering plaatsvindt in de vraag of aanbod naar een bepaald gebied. Dit wordt later in dit hoofdstuk ruimer toegelicht. In het kort kan beleid invloed hebben op de vraag of het aanbod en dit heeft dan weer zijn terugslag op de huizenprijzen, maar ook de prijzen van voorzieningen. Door deze stijgende prijzen wordt het lastiger voor lage inkomens om te blijven wonen in de desbetreffende wijk en een veelvoorkomend gevolg is dan ook verdringing van deze inkomensgroep. Daarnaast zorgt het opwaarderen van een wijk ervoor dat het aantrekkelijk wordt om te investeren door grote investeerders, kleine beleggers en projectontwikkelaars (Smith, N., 2002).

Er zijn meerdere manieren voor overheden en gemeentes om gentrificatie in het zadel te helpen via bepaalde beleid. Zo kunnen overheden via belastingen of bestemmingsplannen ervoor zorgen dat bepaalde plekken aantrekkelijker worden om in te investeren (Lees, 2000). Zoals benoemd kunnen ze er ook voor kiezen om voorzieningen aan te leggen. Denk aan verbeterde infrastructuur of een park. Op deze manier stijgt de waarde van de huizen en worden rijkere bewoners aangetrokken (Slater, 2006). Ook blijkt uit een onderzoek van Hackworth & Smith (2001) dat herontwikkelingsprojecten vaak gericht zijn buurten met lage inkomens. Dat herontwikkelingsprojecten vaak gericht zijn op buurten met lage inkomens blijkt ook uit een onderzoek van Shin (2009). Shin deed onderzoek naar gentrificatie in Seoul en kwam tot de conclusie dat herontwikkelingsprojecten nauw gekoppeld zijn aan beleid en aan de rent-gap theory. In Seoul werd het zogenaamde Joint Redevelopment Programme (JRP) in het leven geroepen. Dit beleid had als doel om kwetsbare wijken en buurten te opwaarderen door middel van een samenwerking tussen belangrijke actoren zoals lokale overheden, huiseigenaren, investeerders en ontwikkelaars. Om ervoor te zorgen dat de JRP op een goede manier werd vormgegeven moesten er afspraken gemaakt worden, met name met de bewoners. Huiseigenaren kregen het recht om in de wijk te blijven wonen na de herstructurering. Weliswaar in een nieuwbouwwoning of appartement, maar ze kregen wel het recht om er te blijven wonen. De herstructurering kon beginnen en oude woningen werden gesloopt en nieuwbouwwoningen kwamen daarvoor in de plaats. Daarnaast werd er ingezet op het creëren van moderne voorzieningen zoals parkeerplaatsen en liften. Hierdoor werden de wijken gemoderniseerd. Het resultaat van deze modernisering was dat de huizenprijzen enorm gestegen waren. Shin beschrijft dat sommige woningen twee tot drie keer duurder waren geworden, wat voor de meeste huurders onbetaalbaar bleek. Huurders hadden namelijk geen rechten gekregen om in de stad te blijven wonen, omdat zij geen eigenaar van grond zijn. Daardoor konden veel lage inkomens niet meer in de wijk blijven wonen en het gevolg was gentrificatie. In dit voorbeeld van Seoul moesten zelfs 80% van alle oorspronkelijke bewoners hun huis verlaten. Dit voorbeeld laat zien hoe overheden en gemeentes aan de hand van herstructureringsbeleid invloed kunnen uitoefenen op het ontstaan van gentrificatie.

State-led gentrificatie brengt een aantal gevolgen met zich mee. Volgens onderzoeken zijn er zowel positieve als negatieve gevolgen te vinden. Zoals eerder genoemd zijn positieve gevolgen onder andere minder armoede, minder criminaliteit en betere aantrekkelijkheid en leefbaarheid (Brummet & Reed, 2019). Echter gelden deze positieve gevolgen alleen voor die specifieke wijk. De oorspronkelijke bewoners die verdrongen worden, nemen deze problemen namelijk mee naar hun nieuwe wijk. Hierdoor is er sprake van symptoombestrijding, want eigenlijk worden de problemen gewoon verplaatst

van de ene wijk naar de andere. In theorie lost gentrificatie dus niks op. Negatieve gevolgen van state-led gentrificatie zijn ook te vinden. Ten eerste kan deze vorm van gentrificatie ervoor zorgen dat de ongelijkheid toeneemt. Doordat lage inkomens als het ware worden verdreven en middeninkomens worden aangetrokken nemen de verschillen tussen arm en rijk toe. Ook versterkt gentrificatie de segregatie van een wijk (Atkinson & Bridge, 2004). Een ander gevolg dat als negatief beschouwd kan worden is dat die verandering van inwoners ertoe kan lijden dat er cultuurverschillen ontstaan of dat deze groter worden. Doordat bepaalde culturen verdreven worden nemen de ongelijkheids- en oneerlijkheidsgevoelens toe van de culturen die het betreft. Andere culturen worden juist weer aangetrokken door gentrificatie wat kan zorgen voor een verandering in de culturele sfeer van de wijk (Shaw, 2014).

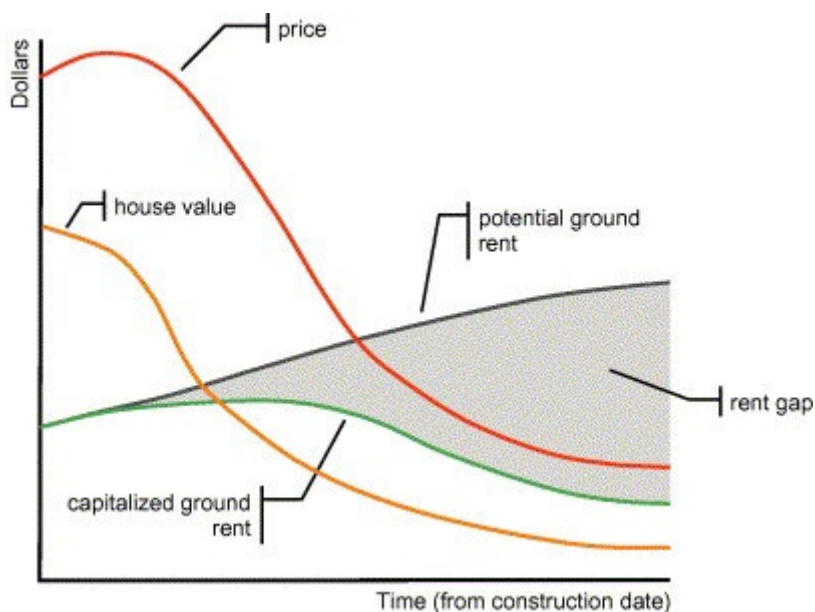
State-led gentrificatie houdt in dat beleid een veroorzaker is van gentrificatie. Dit is meestal een bijkomend effect en is nooit het doel van menig beleid. Vaak is dit beleid bedoeld om kwetsbare buurten of achterstandswijken te opwaarderen. Dit kan positieve gevolgen meebrengen, maar dan moeten die voordelen wel terecht komen bij de oorspronkelijke bewoners. Dit is ook waar Shin met zijn voorbeeld van Seoul kritisch op is. De negatieve gevolgen zijn meestal voor de kwetsbaarste mensen die in het ergste geval noodgedwongen hun huis en wijk moeten verlaten.

## 2.2 Rent-gap theory

De rent-gap theory van Neil Smith geeft ons een theoretische verklaring voor hoe gentrificatie kan ontstaan. Rent gap houdt in dat er een verschil zit tussen de huidige waarde van de grond en de potentiële waarde ervan (zie figuur 1). Het verschil tussen deze waardes wordt vooral veroorzaakt door verwaarlozing, onderbenutting van land en desinvestering, maar ook het investeren en leefbaarder maken van wijken. De rent gap is interessant voor ontwikkelaars, eigenaren, investeerders en gemeentes, omdat er in potentie dus meer geld te verdienen valt aan achtergestelde wijken (Smith, N., 1984). Door minder ontwikkelde wijken te vernieuwen en verbeteren kunnen de huurprijzen stijgen en kunnen investeerders, gemeentes of ontwikkelaars dus meer winst maken op hetzelfde stuk grond (Smith, N., 1979). Smith zegt dat dit dan ook een grote veroorzaker is van gentrificatie. Hij vindt dat gentrificatie geen spontaan proces is, maar dat het gebruikt wordt als strategie om meer economisch voordeel te halen uit huurprijzen (Smith, N., 1984). Dit kan goed gekoppeld worden aan de production side van gentrificatie, aangezien de rent-gap laat zien dat het een economisch voordeel op kan leveren om te vernieuwen en te verbeteren wat gentrificatie als gevolg met zich mee kan brengen. De rent-gap laat zien dat gentrificatie dus gebruikt kan worden als strategie om, in dit geval, economische voordelen te halen. Het kan echter ook onbewust vergroot worden als gevolg van bepaald beleid.

De rent gap kan ook op andere manieren invloed hebben op het ontstaan van state-led gentrificatie. Zoals benoemd ontstaat de rent gap door een verschil in grondwaarde. Namelijk de huidige grondwaarde (Capitalised Land Rent, CLR) en de potentiële grondwaarde (Potential Land Rent, PLR). Hoe groter het verschil is tussen beide hoe groter de rent gap is en hoe interessanter het wordt om te gaan vernieuwen. Beleid kan zowel invloed uitoefenen op de PLR als de CLR. Het expres niet tegengaan van desinvestering en devaluatie zijn hier voorbeelden van. Desinvesteren wil zeggen dat er

niet geïnvesteerd wordt in het verbeteren van de huidige situatie. Op het moment dat dit niet wordt tegengegaan zullen gebouwen en gebieden verloederen, waardoor de vraag naar woningen in die buurt afneemt. Hierdoor daalt de CLR, omdat de huidige grondwaardes zullen dalen. Devaluatie houdt in dat er bepaalde negatieve kenmerken worden gegeven aan bijvoorbeeld een wijk. Denk aan termen als probleemwijk, achterstandswijk, maar ook het laten zien van hoge criminaliteit of slechte leerprestaties kunnen bijdragen aan het slechte imago van een wijk. Dit kan gebeuren door de media, maar ook door de beleidsmakers zelf. Ook devaluatie heeft invloed op de CLR, want een slecht imago zorgt wederom voor minder vraag en dus de afname van de huidige grondwaarde. Door desinvestering en devaluatie wordt de CLR dus verlaagd, waardoor het verschil tussen CLR en PLR toeneemt en de rent gap dus groter wordt (Clark, 1995; Kresse & Van der Krabben, 2022).



*Figuur 1: De Rent-Gap Theory (Diappi & Bolchi, 2008).*

Deze twee termen zijn dat ook belangrijk als er gekeken wordt naar de cyclus van state-led gentrificatie. De cyclus bestaat uit investeren-desinvesteren-herinvesteren en kan een goede manier zijn om uit te leggen hoe gentrificatie kan ontstaan door overheidsingrijpen. De eerste stap is eigenlijk het ontstaan van stedelijke groei. Er wordt geld gestoken in de bouw van huizen, de aanleg van infrastructuur en de ontwikkeling van voorzieningen. Op deze manier kan een wijk of buurt ontstaan. Na een bepaalde tijd wordt er minder geïnvesteerd en kan een wijk achterop raken. Het wordt ook steeds minder interessant om te gaan investeren in een wijk die achterloopt. Dit is waar desinvesteren en devaluatie om de hoek komen kijken. Op deze manier wordt het imago van een buurt geschaad en de daadwerkelijke fysieke staat van de buurt neemt ook steeds meer af. Door niet in te grijpen zal deze situatie zich verergeren en kan de CLR dalen. Als de CLR voldoende gedaald is, wordt het ineens interessant om te gaan herinvesteren in die wijk. Niet alleen kan er winst gemaakt worden door een huidige lage CLR en toekomstige hoge CLR, maar door te investeren kan ook de PLR toenemen, waardoor de winst des te groter wordt. Er wordt geherinvesteerd door projectontwikkelaars of door de overheid en gemeente. Projectontwikkelaars en woningcorporaties zullen vooral de huizen en woningen, vernieuwen, slopen of herbouwen, terwijl de gemeente of overheid zich meer inzet op de

verbetering van infrastructuur, voorzieningen en leefbaarheid van een wijk. Na de herinvesteringen zijn de prijzen van de woningen dusdanig gestegen dat het voor de oorspronkelijke bewoners (waarvan de meeste al weg zullen zijn door desinvestering) de nieuwe prijzen niet meer kunnen betalen en dus plek moeten maken voor nieuwere en kapitaalkrachtigere bewoners. Dit fenomeen, waarbij er geaasd wordt op het vertrek van bewoners om een rent-gap te creëren wordt ook wel ground rent dispossession genoemd (Clark, 1995; Kresse & Van der Krabben, 2022; Lees, et al., 2008; Hochstenbach, 2017b; Van Gent, 2013). Deze fases zullen nog meer behandeld worden aan de hand van een voorbeeld uit de Indische Buurt.

### 2.2.1 Supply en demand

Een ander belangrijk gegeven dat Smith, (1996) behandeld heeft is het verschil tussen supply en demand. Gentrificatie kan namelijk ontstaan of bevordert worden door een verandering in supply of demand. De supply kant van gentrificatie draait eigenlijk om waar er kansen liggen voor kapitaal om waarde toe te voegen aan bestaande stedelijke ruimte door herontwikkeling. Er komt als het ware een kapitaalsinjectie vanuit projectontwikkelaars, gemeentes, investeerders of door bewoners zelf. Als de CLR dus voldoende gedaald is, of de PLR voldoende is toegenomen, zal het aantrekkelijker worden om kapitaal toe te voegen aan een bepaalde wijk of bepaald gebied. Dit brengt dus een verandering teweeg in de supply kant van gentrificatie. Door deze verandering zal er meer geherinvesteerd worden en zullen de prijzen van de woningen, door een stijging van de CLR, omhoog gaan. Voor sommigen zullen hun woningen onbetaalbaar worden en kan gentrificatie zijn intrede doen. Naast supply kant beschrijft Smith ook de demand kant van gentrificatie, alhoewel hij de supply kant een betere manier vindt om het ontstaan van gentrificatie uit te leggen. De demand kant gaat over de manier waarop de vraag naar wonen in een bepaald gebied kan veranderen (Diappi & Bolchi, 2008). Zo zijn er studies (Hamnett, 1991; Lipton, 1977) die laten zien dat de vraag van middeninkomens om terug te keren van wijken buiten het centrum naar wijken midden in de stad. Dit zorgt voor een hogere vraag voor wijken dichtbij of in het centrum van een stad. Vraag kan echter ook op een andere manier beïnvloedt worden, namelijk door het aantrekkelijker of leefbaarder maken van een bepaalde wijk. Er zullen meer mensen willen wonen in een wijk die goede en vele voorzieningen heeft, makkelijk bereikbaar is en mooie nieuwe woningen heeft dan in een wijk waar deze zaken minder of nauwelijks aanwezig zijn. Dus ook door een ruimtelijke verandering kan de demand kant van gentrificatie beïnvloedt worden. Door een toename van de demand kant kan de PLR toenemen, want hoe meer vraag, hoe hoger de potentiële prijs. Tegelijkertijd kan een afname van de demand kant dus het tegenovergestelde teweeg brengen en dus de CLR laten dalen (Diappi & Bolchi, 2008).

Supply en demand zijn heel interessant voor dit onderzoek, omdat beide kanten te beïnvloeden zijn door middel van beleid. Zo kan beleid er bijvoorbeeld voor zorgen dat er subsidies uitgekeerd worden om de supply kant te beïnvloeden doormiddel van een kapitaalsimpuls, maar ook de demand kant kan gemanipuleerd worden door een verbetering van infrastructuur of het creëren van meer voorzieningen in een wijk. Om een duidelijker beeld te geven van hoe beleid invloed kan hebben op de supply en demand kant van gentrificatie is het handig om een voorbeeld te geven van hoe dit tot uiting komt in de praktijk. Later in dit onderzoek zullen er beleidsvormen besproken worden die laten

zien hoe de supply en demand beïnvloedt kunnen worden en hoe dat dan weer invloed heeft op de CLR en PLR. Eerst zal er een voorbeeld komen op basis van de Indische Buurt. Vervolgens zullen huidige vormen van beleid besproken worden.

### 2.3 Right to the city

Een concept dat gekoppeld kan worden aan gentrificatie is het '*right to the city*' concept van Henri Lefebvre. Dit idee van Lefebvre houdt in dat iedereen recht heeft om in een stad te wonen en te leven. Ook vindt hij dat iedereen moet kunnen meedenken en participeren over beslissingen die gaan over de vormgeving en transformaties van publieke ruimtes (Lefebvre, 1968). Dit is een kritische blik op wat er gebeurt bij state-led gentrificatie. Hierbij hebben bewoners namelijk nauwelijks kans om mee te denken en hun meningen te geven. Dit idee van Lefebvre benadrukt hoe belangrijk het is om te kijken naar wie de macht heeft over stedelijke ontwikkelingen en hoe eerlijk die processen verlopen (Harvey, 2008). Daarnaast geeft het een manier om beleid te kunnen beoordelen op basis van eerlijkheid. Lefebvre laat zien dat er kritisch gekeken moet worden naar beleid. Zo roept zijn lens vragen op als: kunnen bewoners mee participeren in beleid over stedelijke ontwikkelingen en zorgt dit beleid ervoor dat iedereen recht heeft om in de stad te wonen? Dit soort vraagstukken kunnen bijzonder handig zijn in een onderzoek over state-led gentrificatie. Met het idee van Lefebvre in het achterhoofd zou er geconcludeerd kunnen worden dat state-led gentrificatie een oneerlijk proces is. Niet alleen hebben bewoners geen kans om mee te beslissen in stedelijke ontwikkelingen, maar ook hun recht om in de stad te wonen wordt hen ontnomen door gentrificatie. Naast deze kritische blik, kan dit concept ook nog bijdragen aan het vinden van mogelijke oplossingen. Volgens Lefebvre moet er dus vooral voldaan worden aan burgerlijke participatie in het beleidsproces en moet iedereen recht hebben om in de stad te kunnen wonen. Door deze twee punten mee te nemen, kan er beter gezocht worden naar oplossingen met betrekking tot beleid en stedelijke ontwikkelingen. Al met al kan deze theorie helpen om een beter inzicht te krijgen in de eerlijkheid van beleidsprocessen en state-led gentrificatie. Daarnaast helpt het om een betere oplossing te vinden voor stedelijke ontwikkelingen en het bijbehorende beleid.

### 3. Literatuuronderzoek: gentrificatie in Amsterdam

Om een antwoord te kunnen vinden op de hoofd- en deelvragen moet er natuurlijk preciezer gekeken worden naar gentrificatie in Amsterdam. Dit hoofdstuk zal een overzicht geven over hoe, waarom en waar gentrificatie in Amsterdam plaatsvindt.

Om te begrijpen hoe gentrificatie zijn intrede heeft gedaan in Amsterdam moet er niet alleen naar beleid gekeken worden, maar ook de politieke partijen en de demografische verandering in de stad moeten aan bod komen. Amsterdam heeft voor een hele lange tijd onder leiding van sociaal democratische partijen gestaan. Vooral de PVDA had hier een groot aandeel in. Onder leiding van lijsttrekker Jan Schaefer werden er plannen gemaakt voor woonbeleid. Amsterdam had in de jaren 80 namelijk last van een huizentekort. Hierdoor ontstond het idee voor huisvestings- en vernieuwingsubsidies. Deze hadden als doel om het tekort tegen te gaan (Van Gent & Boterman, 2019). Naast het doel om het tekort tegen te gaan, was het beleid ook bedoeld om met name achterstandswijken te verbeteren in combinatie met inspraak van de bewoners. Het motto voor dit beleid was dan ook 'bouwen voor de buurt'. Het huisvestingsbeleid hield in dat er meer sociale huurwoningen gebouwd werden, oude panden werden vernieuwd of gesloopt en dat bewoners meer inspraak kregen in de beleidsprocessen. Om ervoor te zorgen dat al deze plannen gefinancierd konden worden werden er nieuwe regelingen opgesteld. Zo werd het zogeheten deltaplan voor de steden in het leven geroepen, die als doel had om bijvoorbeeld pensioenfondsen te laten investeren in stadsvernieuwing (Wigmans et al., 1991). Op deze manier kreeg de wijk niet alleen een fysieke verbetering van de gebouwen, maar ook een kapitaalsimpuls die beide invloed hebben gehad op de supply en demand kant van gentrificatie. Door de investeringen vanuit bijvoorbeeld pensioenfondsen kregen wijken betere imago's. Hierdoor werd investeren nog aantrekkelijker wat ervoor zorgde dat de PLR kon stijgen via een stijgende supply kant. De demand kant werd hier beïnvloedt door het daadwerkelijke aanbod van het aantal woningen en de fysieke verandering van al bestaande woningen. Door vernieuwing en bijbouwen komt er steeds meer vraag vanuit kapitaalkrachtigere inwoners om in de wijk te gaan wonen, wat een verandering teweeg brengt in de demand kant. Hierdoor kan uiteindelijk de CLR stijgen wat zorgt voor stijgende prijzen en gentrificatie (Smith, N., 1996; Lees et al, 2008).

Door de jaren heen veranderde het politieke landschap van de stad met name door de veranderingen in de demografie. Door economische groei waren de middeninkomens toegenomen en ook het aantal hoogopgeleiden mensen steeg. Naast de groei van de middeninkomens kwamen er ook steeds meer migrantwerkers. Doordat deze 'nieuwe' bewoners vooral op de PVDA stemden, veranderde de PVDA ook mee met haar stemmers. De partij werd steeds meer een centrale partij in plaats van de linkse partij die het altijd was geweest. Dit zorgde voor een verandering van het beleid wat betreft de huizenmarkt. Zo vond de gemeente, naar aanleiding van een onderzoek van Anderiesen et al. (1990), dat er meer koopwoningen moesten komen, zodat er aan de vraag van de middeninkomens voldaan kon worden. Uit het onderzoek bleek namelijk dat er voornamelijk lage inkomens woonden in de Indische Buurt en de wijk heterogener kon worden als er meer hoge inkomens aangetrokken zouden worden. Dit in combinatie met de veranderende politieke voorkeuren en de demografie deed de gemeente besluiten om koopwoningen te bouwen. Het eerste koopwoningenproject in de Tidorestraat was meteen

een succes en daarom pakte de gemeente door met het bouwen van meer koopwoningen (Heijdra, 2013). Dit was een grote verandering ten opzichte van de jaren ervoor, toen werd de focus namelijk gelegd op sociale woningbouw. Daarnaast werd er steeds meer nadruk gelegd op het aantrekken van mensen buiten de stad (Van Gent & Boterman, 2019).

Een probleem dat ontstond door het aantrekken van mensen van buitenaf was dat er een opkomst was te zien van marginale groepen in de stad. Deze groepen zorgden ervoor dat de publieke angst voor het ontstaan van getto's en segregatie toenam. Dit leidde ertoe dat er een integratiebeleid kwam waardoor de samenstelling van voornamelijk arme buurten kon veranderen. Door sociale woningen te slopen en te vervangen door koopwoningen, kon de demografie van arme wijken veranderen doordat er meer middeninkomens kwamen te wonen. Anders gezegd werden de lage inkomens vervangen door middeninkomens waardoor gentrificatie in Amsterdam kon ontstaan (Van Gent & Boterman, 2019). Gentrificatie werd als het ware ingezet om de segregatie van bepaalde wijken te voorkomen. Dit kan dan ook gezien worden als het begin van state-led gentrificatie in Amsterdam. Dit is weliswaar een andere vorm van state-led gentrificatie dan de vorm die in dit onderzoek naar voren komt. Dit onderzoek focust zich namelijk op state-led gentrificatie dat ontstaat via beleid en de rent gap theory, terwijl het één op één vervangen van sociale huurwoningen en koopwoningen hier niet onder valt, aangezien dat geen verandering teweeg brengt via een verhoging of verlaging van de CLR of PLR.

### 3.1 Indische Buurt

Een onderzoek van Sakizlioglu & Uitermark (2014) geeft de Indische Buurt in Amsterdam als voorbeeld van state-led gentrificatie. In deze wijk begonnen in de jaren 70 bewoners zelf te klagen over het verval van de huizen, waarop de gemeente besloot te gaan vernieuwen. Dit met gevolg dat er welvarendere bewoners werden aangetrokken. Doordat er vooral veel immigranten uit Marokko en Suriname kwamen wonen, werd de wijk al snel een multiculturele plek. Dit zorgde ervoor dat de vernieuwing van de wijk niet gewerkt had als heropbouw, maar meer bijdroeg aan een groter verval van de wijk. Onder andere door de negatieve gevolgen van de Indische Buurt besloot de nationale overheid van Nederland in te grijpen om dit soort problemen te voorkomen. Zoals eerder beschreven, werd er eerst gedacht dat sociale woningen de oplossingen zouden zijn voor de problemen in achterstandswijken, maar nu bleek het de veroorzaker van de problemen te zijn. Hierdoor besloot de overheid in 1997 om het zogenaamde herstructureringsbeleid in het leven te roepen. Dit beleid, wat onderdeel werd van het grotestedenbeleid, had als doel om wijken leefbaar te maken door het vernieuwen en privatiseren van de huizenmarkt. Er werd met name gefocust op wijken met veel lage inkomens. Ook de Indische Buurt werd een doelwit van dit beleid. De gemeente en de woningcorporaties vonden dat er teveel sociale woningen waren en wilden ervoor zorgen dat er een betere structuur zou ontstaan (Uitermark, 2003). Het doel was om meer middeninkomens aan te trekken en meer Nederlanders. Een ander belangrijk punt was om te voorkomen dat het beeld zou ontstaan dat de bewoners verdreven zouden worden door de herstructurering (Sakizlioglu & Uitermark, 2014).

Alle belanghebbende partijen stemden in met het herstructureringsbeleid; de politieke partijen, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Hierdoor kon het beleid ook

snel uitgevoerd worden, omdat men het eens was over de doelen die het herstructureringsbeleid had. Het belangrijkste doel was de posities van de 'regular tenants'. Dit zijn de mensen die een reguliere of vaste huur hebben. Om hun belangen te waarborgen kregen ze bijvoorbeeld zeggenschap in alle lagen van het beleidsproces. Ook konden huurbazen niet meer zomaar huurders uit huis plaatsen. Als dit wel gebeurde, moest de verhuurder ervoor zorgen dat er een goed alternatief was voor de huurder. Op deze manier werden van reguliere huurders belanghebbende gemaakt. Het nadeel van dit beleid was dat reguliere huurders niet de enige groep mensen zijn die in de Indische Buurt woonden. Zo had je bijvoorbeeld ook tijdelijke huurders, antikrakers en huurders met een campuscontract. Deze groepen werden niet allemaal hetzelfde behandeld en hadden niet recht op dezelfde rechten. Huurbazen konden bijvoorbeeld de contracten van tijdelijke huurders niet verlengen en hoefden dan ook niet mee te werken aan het zoeken voor een alternatief, wat ze bij reguliere huurders wel moesten doen. Ook kregen reguliere huurders een voorkeursstatus doordat ze prioriteit krijgen bij het zoeken van een nieuwe woning via het Woningnet. Woningnet is een manier waarop huiszoekenden gekoppeld worden aan woningcorporaties en hier bestaan wachtlijsten van. Reguliere huurders, oftewel huurders met een voorkeursstatus werden voorgedrongen en hoefden als het ware niet te wachten op de wachtlijsten hiervan. Daarnaast kregen reguliere huurders, mits ze zouden verhuizen, een vergoeding van 5000 euro, iets wat de andere groepen niet kregen. Als laatste werden tijdelijke huurders en antikrakers een stuk later geïnformeerd over het feit dat ze zouden moeten verhuizen, in tegenstelling tot de reguliere huurders. De huurders met een campuscontract hadden een wat verschillende positie, aangezien hun onderkomen geregeld werden door de universiteit, die het op haar beurt weer huurde van de woningcorporaties. Huurders met zo'n contract werden dan ook verplaatst op eenzelfde manier, dus via de universiteit zelf. Hierdoor ontstond differentiatie, dat wil zeggen dat er bewust onderscheid gemaakt wordt tussen hoe verschillende groepen behandeld worden (Sakizlioglu & Uitermark, 2014).

Sakizlioglu & Uitermark (2014) waren vooral geïnteresseerd in de vraag waarom bewoners zich niet tot nauwelijks hebben verzet tegen deze differentiatie en het bijbehorende herstructureringsbeleid. Een belangrijke oorzaak volgens hen heeft te maken met tijd. Zo werden achterstallige huizen bewust niet vernieuwd met als doel om de reguliere huurders te verdrijven. Aan de hand van hun 'voorkeursstatus' werd verhuizen een stuk aantrekkelijker en makkelijker. De vertrekkende reguliere huurders werden vervangen met huurders vanuit de andere groepen, omdat die minder rechten hadden en dus makkelijker in toom te houden waren. Doordat er veel reguliere huurders weggingen voordat het daadwerkelijke proces van vernieuwing begon, kon de gemeente het beeld creëren dat verdrijving niet aan de orde was.

Eén van de nieuwe rechten van de reguliere huurders was dat wanneer er plannen kwamen voor de wijk dat die tegengehouden konden worden op het moment dat 70% van de bewoners dat niet wilden. Het probleem hiermee was echter dat veel reguliere huurders, voordat de vernieuwingsplannen begonnen, waren vervangen door tijdelijke huurders, die die rechten niet hadden. Hierdoor kon er bijna nooit voldaan worden aan dit percentage. Op papier hadden de reguliere huurders dus veel rechten, maar in de praktijk viel het een stuk minder uit. De tijdelijke huurders voelden zich een stuk dankbaarder voor het feit dat ze überhaupt een plek hadden om te wonen en kwamen daardoor ook minder in verzet (Sakizlioglu & Uitermark, 2014).

Uiteindelijk zag het proces van de overheid en de woningcorporaties er dus als volgt uit: ze lieten de woningen eerst verslechteren, duwden reguliere huurders uit de wijken en vervingen hen geleidelijk aan door tijdelijke huurders, die minder rechten en mogelijkheden tot verzet hadden. Hierdoor werd herinvesteren en het doorvoeren van het vernieuwingsproces makkelijker gemaakt. Dit geleidelijke proces zorgde ervoor dat gentrificatie soepel en met zo min mogelijk tegenstand kon verlopen (Sakizlioglu & Uitermark, 2014).

Dit is dan ook een goed voorbeeld om de cyclus investeren-desinvesteren-herinvesteren aan te koppelen. Investeren werd gedaan voor het ontstaan van de wijk, maar ook na het klagen van bewoners over achterstallig onderhoud. Dit werkte echter averechts en de wijk viel nog verder in verval. Hierna brak de tweede fase aan: desinvesteren. Er werd aan de hand van devaluatie en desinvesteren het beeld gecreëerd dat de Indische Buurt een achterstandswijk was. Dit in combinatie met het herstructureringsbeleid, dat nauw verbonden was met differentiatie, zorgde ervoor dat veel bewoners vrijwillig de wijk verlieten. Zij werden tijdelijk vervangen door bewoners met minder rechten en minder zeggenschap. Hierdoor kon de fase herinvesteren makkelijker doorgevoerd worden. Na het herinvesteren in zaken als het vernieuwen van woningen, verbeterde voorzieningen en infrastructuur werd de wijk welvarender en werden er dan ook kapitaalkrachtigere bewoners aangetrokken. Gentrificatie heeft zijn intrede gedaan en ook nog met het idee dat het beleid hier niet verantwoordelijk voor was, want men was vrijwillig weggegaan uit de buurt. Dit laat zien hoe beleid aan de hand van de cyclus gentrificatie kan bevorderen en hoe het een strategie kan zijn om een aantrekkelijkere stad te maken (Clark, 1995; Hochstenbach, 2017b; Lees et al., 2008; Sakizlioglu & Uitermark, 2014).

De processen en vormen van beleid die besproken zijn in deze casus laten zien hoe de rent-gap theory in de praktijk toegepast kan worden. Vooral in de fase desinvesteren werd de rent gap vergroot. Doordat er niet geïnvesteerd werd in de wijk, in combinatie met de desbetreffende devaluatie, nam de vraag om te wonen in de buurt af. Dit resulteerde in een dalende CLR. Nadat de CLR voldoende gedaald was en de meeste bewoners uit zichzelf vertrokken waren, werd het interessant om te gaan investeren in de wijk. Het verschil tussen de CLR en PLR was groot genoeg voor investeerders om geld te steken in de Indische Buurt; de rent gap was gecreëerd. Na deze investeringen nam de vraag weer toe en dus ook de prijs van de woningen. Op deze manier heeft de Indische Buurt kunnen gentrificeren (Diappi & Bolchi, 2008; Sakizlioglu & Uitermark, 2014).

Dit voorbeeld van de Indische Buurt weergeeft op wat voor manier state-led gentrificatie te werk gaat en hoe beleid invloed kan hebben op het creëren van de rent gap. Dit voorbeeld is weliswaar al wat ouder, het begon al in de jaren 70 en duurde uiteindelijk tot en met de jaren 00, maar het illustreert hoe Amsterdam vroeger omging met vraagstukken over vernieuwing en gentrificatie. Nu is het van belang om te kijken of het huidige beleid vergelijkbaar is met het beleid van vroeger of dat de gemeente Amsterdam gekozen heeft voor een andere aanpak en wat daar de beweegredenen achter zijn.

### 3.2 Huidige plannen en beleid

Nu er een beter beeld is van hoe de gemeente Amsterdam, in combinatie met andere belangrijke actoren zoals de woningcorporaties, vroeger omging met gentrificatie en hoe

ze zelf via state-led gentrificatie daar aan hebben bijgedragen, is het van belang om te kijken naar hoe daar in de huidige tijd mee wordt omgegaan.

Hochstenbach (2019) beschrijft in zijn onderzoek hoe de recente woonsituatie in Amsterdam eruit ziet. Samenvattend staan de toegankelijkheid en betaalbaarheid van Amsterdamse woningen onder druk. Dit komt door de wooncrisis die heerst in Nederland en de bijbehorende vraag naar huizen, maar ook door het beleid gevoerd op zowel nationaal als regionaal niveau. Zo worden de uitbreiding van eigenwoningbezit, het terugdringen van de huurregeling en de beperking van de sociale huurvoorraad genoemd als voorbeelden van beleid. In het onderzoek wordt aangehaald dat de corporatievoorraad van sociale huurwoningen in 2018 is verlaagd met 32.000 woningen. Er wordt ook beschreven dat er vanaf 2019 getracht wordt om deze voorraad te stabiliseren. Ook de particuliere voorraad is afgenomen in de periode 2003 tot 2017 met zo'n 7%, van 20% naar 13%. De verwachting is dat deze trend zal doorzetten. In tegenstelling tot het krimpen van de gereguleerde huursector is de koopsector toegenomen in Amsterdam. In 1997 was deze sector 12% van de totale woningvoorraad waar hij in 2017 30% betrof. De prijzen van deze woningen worden echter opgevoerd, omdat woningen steeds aantrekkelijker worden als investeringsmiddel. Kleine beleggers en grote investeerders kopen woningen om ze vervolgens te gaan verhuren. Dit fenomeen wordt buy-to-let genoemd en heeft dus een prijsopdrijvend effect. Dit resulteert in een grotere uitsluiting van reguliere kopers op de woningmarkt. Deze trend in combinatie met de toenemende vraag om te wonen in de stad en het marktgerichte woningbeleid zorgt ervoor dat de ongelijkheid op de woningmarkt toeneemt. De toenemende huizenprijzen dragen hier ook aan bij, omdat lage inkomens minder kansen krijgen om in de stad te gaan wonen en kunnen blijven wonen.

In de omgevingsvisie van Amsterdam, die doelen en aandachtspunten stelt voor 2050, worden veel punten aangekaart die betrekking hebben op de woningmarkt, vernieuwing en de kansen voor lage- en middeninkomens. Uit een terugblik op de visie voor 2040, stelt dit document vast dat het meest opvallende verschil met die visie de *'geëxplodeerde huizen- en huurprijzen, die het voor bewoners met een lager en middeninkomen en kleine ondernemers lastig maken om een plek te vinden in de stad'* is (Gemeente Amsterdam, 2021, p. 16). Hieruit blijkt al meteen dat de woningmarkt een flinke uitdaging is en zal worden voor de gemeente. Als reden voor deze snelle prijsstijgingen wordt de snelle groei van het aantal inwoners genoemd. De middeninkomens hebben het meeste last van deze krappe huizenmarkt. De woningvoorraad van Amsterdam bestaat namelijk voor 51% uit sociale huur en 34% uit dure huur- en koopwoningen. Dit betekent dus dat 85% van de huizenmarkt al bezet is en er voor middeninkomens weinig opties beschikbaar zijn. Dit ziet de gemeente dan ook als een probleem, mede omdat middeninkomens mensen zijn met cruciale banen zoals politieagenten, leraren en zorgverleners en deze mensen dus onmisbaar zijn voor de stad. De gemeente erkent het belang van deze inkomensgroep en wil dan ook een betere balans creëren in de woningmarkt. Samen met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn er afspraken gemaakt over het bouwen van nieuwe woningen, maar nog belangrijker dan dat, aldus de omgevingsvisie, is het in balans krijgen van de woningmarkt. Het beschermen van bestaande betaalbare woningen en doorstroming van bestaande voorraad worden als voorbeelden genoemd om deze balans te kunnen nastreven. Ook wil de gemeente gemengde wijken voor mensen uit verschillende inkomensgroepen en willen ze voorkomen dat wijken of regiokernen achterop raken. Als

laatste wordt besproken dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verbeteren van bestaande buurten en de leefbaarheid en kansen op ontwikkeling (Gemeente Amsterdam, 2021).

In de omgevingsvisie wordt besproken wat de plannen en doelen zijn voor alle stadsdelen. Wat opvalt is dat er bij zowat elk stadsdeel wordt gepraat over verdichting, verduurzaming en het verbeteren van de infrastructuur (Gemeente Amsterdam, 2021). Kortom, allemaal termen die kunnen aanduiden dat hier sprake is of gaat zijn van state-led gentrificatie via de rent-gap theory. Verdichting, verduurzaming en een verbeterde infrastructuur zorgen er namelijk voor dat de stadsdelen aantrekkelijker worden en dat de vraag naar woningen daar zal toenemen. De PLR wordt dus verhoogd door een toename in vraag én het aantrekkelijker maken van de wijk, waardoor er een rent gap gecreëerd kan worden (Diappi & Bolchi, 2008). De stadsdelen waar de meeste focus op ligt zijn Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Hier wordt vastgesteld dat er veel economisch kwetsbare buurten zijn en dat er in die buurten geïnvesteerd moet worden om ervoor te zorgen dat iedereen mee kan doen. Naast investeringen in de infrastructuur is ook de woningmarkt een aandachtspunt. Investeren in de kwaliteit van woningen, groen en de openbare ruimte blijven prioriteiten. Het uitgangspunt is het behoudt van bestaande kwaliteiten, de leefbaarheid, het groen en kleinschalige voorzieningen, met ruimte voor mogelijkheden voor transformaties (Gemeente Amsterdam, 2021)

De gemeente Amsterdam erkent dat er een keerzijde zit aan de groei van een stad. Zoals eerder beschreven is er steeds minder ruimte voor middeninkomens, maar ook de wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden steeds langer. Dit resulteert in een stad die steeds minder inclusief wordt en waarbij segregatie en kansenongelijkheid toenemen. Hier wil de gemeente dan ook iets aan veranderen al wordt er wel een kanttekening gemaakt dat gemeentelijk ruimtelijk beleid niet het enige is dat invloed heeft op inclusiviteit en kansengelijkheid. Voorbeelden van beleid dat hier ook invloed op heeft zijn: onderwijsbeleid, beleid voor openbare ruimte, economisch beleid en sportbeleid. Dit maakt het voor de gemeente lastiger om een goede en effectieve oplossing te vinden. Toch zijn er speerpunten opgesteld die moeten helpen om de kansengelijkheid rechter te trekken en segregatie tegen te gaan. Op deze manier kan de stad inclusiever worden (Gemeente Amsterdam, 2021).

Een oplossing die genoemd wordt om segregatie tegen te gaan is het streven naar gemengde wijken. Segregatie versterkt de kansenongelijkheid via negatieve buurteffecten. Denk aan leefbaarheidsproblemen, lagere sociale cohesie en slechtere leerprestaties. De huidige SES-index van Amsterdam ligt op 27,29. Deze score geeft aan hoe gescheiden bevolkingsgroepen wonen. Een score van 0 betekent totale menging en een score van 100 betekent een totale scheiding. Op internationaal niveau zit Amsterdam aan de lage kant, maar verbetert het wel sinds 2014. Hoe meer de SES-score verschilt tussen verschillende wijken, hoe meer segregatie optreedt. De gemeente wil dan ook dat deze verschillen zo klein mogelijk blijven. Dit willen ze bereiken door te streven naar homogene straten in heterogene buurten. In andere woorden, straten die bestaan uit bewoners met gelijkwaardige sociaal economische status en buurten die bestaan uit bewoners met ongelijke sociaal economische status. Bepaalde straten voor lage inkomens bijvoorbeeld, maar in dezelfde wijk zijn ook straten te vinden waar mensen met

hoge inkomens wonen. Op die manier wil de gemeente de negatieve effecten van segregatie tegengaan (Gemeente Amsterdam, 2021).

Een andere manier om de stad inclusiever te maken is om te investeren in naoorlogse buurten. Bepaalde stadsdelen (Nieuw-West, Zuidoost en delen van Noord) bestaan namelijk uit een eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen. Deze wijken raken steeds meer geïsoleerd door lage woningdichtheden, dalende huishoudensgroottes en vergrijzende inwoners. Daarnaast draagt het ontbreken van een rijke voorzieningenmix hier ook aan bij. Om deze wijken aantrekkelijk te maken wil de gemeente meer draagvlak creëren voor voorzieningen, verdichting, meer en diverse woningen voor middengroepen en meer ruimte voor werkfuncties (Gemeente Amsterdam, 2021).

Een voorbeeld van hoe de gemeente meer draagvlak wil creëren voor voorzieningen is door de ontwikkeling van woonzorgcirkels. Dit houdt in dat er in gebieden rondom zorgvoorzieningen woningen worden gerealiseerd en gereserveerd voor mensen met een hoge zorgvraag. De prioriteit van deze woonzorgcirkels ligt in buurten waar de vraag naar zorg hoog is en dat zijn de kwetsbare buurten zoals bijvoorbeeld Zuidoost. Wat betreft verdichting en het diversifiëren van woningen worden er ook concrete plannen uitgevoerd. Zo wordt er getracht om 7.500 woningen per jaar bij te bouwen en ook 2.500 tot 3.000 flexwoningen per jaar. Dit alles om de diversiteit in het woningaanbod te vergroten. Daarnaast wordt leegstand harder aangepakt via de leegstandsverordening en worden omzettingen van leegstaande huizen naar bijvoorbeeld bedrijfsruimtes tegengehouden. Een omzetting van bedrijfsruimtes naar woningen wordt dan weer aangemoedigd door de gemeente (Gemeente Amsterdam, 2024).

Een goed voorbeeld van beleid dat de gemeente voert om meer ruimte te creëren voor werkfuncties is het atelier- en broedplaatsenbeleid. In het kort houdt dit beleid in dat de gemeente subsidies verleent aan zogenaamde broedplaatsen. Dat zijn plekken waar kunstenaars en creatieve ondernemers samenkomen om te ontmoeten, creëren en ideeën uit te wisselen. Het doel van dit beleid is om meer kansen te creëren voor nieuwe talentvolle kunstenaars en dat is volgens de gemeente onmisbaar voor de cultuurhoofdstad van Nederland (Gemeente Amsterdam, 2023). Ook dit beleid focust zich met name op ondervertegenwoordigde groepen die zich over het algemeen begeven in de achterstandswijken. Door het toevoegen van voorzieningen, het uitbreiden van de woningmarkt en het creëren van meer ruimte voor werkfuncties in kwetsbare buurten kunnen de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van deze plekken toenemen (Gemeente Amsterdam, 2021).

Als laatste aandachtspunt wordt vermeld dat grootstedelijke voorzieningen er ook voor kunnen zorgen dat mensen uit andere stadsdelen vaker naar de desbetreffende buurt komen. Het vestigen van deze voorzieningen op centrale plekken buiten het centrum kan hieraan bijdragen. Op deze manier kunnen geïsoleerde buurten inclusiever worden met de rest van de stad (Gemeente Amsterdam, 2021).

Een kanttekening blijft wel dat het investeren in armere buurten dus kan resulteren in gentrificatie. Zeker als er wordt ingezet op het aantrekkelijk maken van wijken aan de hand van verbeterde infrastructuur en meer voorzieningen. De rent-gap theory kan dit verklaren. Beleid zoals de ontwikkeling van woonzorgcirkels, maar ook het atelier- en broedplaatsenbeleid zorgen respectievelijk voor betere woon- en leefomstandigheden en

meer kansen in de creatieve sector. Kortom, het maakt de wijk aantrekkelijker om in te gaan wonen (Gemeente Amsterdam, 2021; Gemeente Amsterdam, 2023; Gemeente Amsterdam, 2024). Het resultaat hiervan is dat de vraag naar wonen in deze wijken (Nieuw-West, Noord en Zuidoost) toeneemt. Deze toename in combinatie met het daadwerkelijk aanleggen van nieuwe en betere voorzieningen zorgt ervoor dat de PLR kan stijgen. Hierdoor kan er een rent gap gecreëerd worden, wat uiteindelijk kan resulteren in het ontstaan van gentrificatie (Clark, 1995; Diappi & Bolchi, 2008).

Om een terugkoppeling te maken met de cyclus van state-led gentrificatie valt het op dat er in het huidige beleid voornamelijk gefocust wordt op de laatste fase: herinvesteren. Achterstandswijken worden het meest besproken en zullen ook het meeste aangepakt worden volgens de beleidsdocumenten. Een beleidsdocument die dit bevestigt is bijvoorbeeld de Amsterdamse aanpak volkshuisvesting. Hierin staat namelijk het volgende: *'Om tweedeling in de stad te voorkomen, blijven wij ongelijk investeren voor gelijke kansen en voor ongedeelde wijken. Zo geven we voorrang aan investeringen en gemeentelijk inzet in wijken waar problemen het grootst zijn'* (Gemeente Amsterdam, 2024, p. 51). Dit betekent dat er dus vooral gefocust wordt op herinvesteringen in wijken die de grootste problemen hebben. De laatste fase van de cyclus van state-led gentrificatie is hier dus voornamelijk de fase waar het om gaat als er wordt gekeken naar vormen van beleid.

## 4. Methodologie

Dit hoofdstuk zal beschrijven welke methodes gebruikt zijn om tot de resultaten van dit onderzoek te komen. Eerst wordt er uitgelegd hoe het literatuuronderzoek tot stand is gekomen. Vervolgens zullen de interviews en de manier van analyseren besproken worden. Dit hoofdstuk bestaat uit verschillende paragrafen om een duidelijk onderscheid te maken.

### 4.1. Type onderzoek

Dit onderzoek is louter kwalitatief ingesteld. Er is gekozen voor deze aanpak, omdat de kwalitatieve onderzoeksmethodes het beste passen bij het onderwerp en de hoofdvraag. Zoals duidelijk is geworden is state-led gentrificatie een term waarmee verschillende actoren een rol spelen. In dit onderzoek ligt de focus op beleid en de rol van de gemeente. Beleid is opgesteld door mensen en de gemeente bestaat ook uit mensen. Een kwalitatieve aanpak ligt hierbij voor de hand. Het is wel mogelijk om gentrificatie te testen op basis van kwantitatief onderzoek, maar dat wordt in dit onderzoek niet meegenomen. Dit onderzoek wil verklaren welke rol beleid speelt op het ontstaan en tegengaan van gentrificatie en dat valt het beste te onderzoeken aan de hand van literatuuronderzoek in combinatie met het afnemen van interviews. Het literatuuronderzoek vormde dan ook de basis voor de afgenomen interviewvragen. In totaal zijn er in dit onderzoek vier interviews afgenomen. Hiervan zijn er drie afgenomen met de gemeente Amsterdam en één met een woningcorporatie. Door deze geïnterviewden kan er niet alleen goed onderzocht worden welke rol gemeentelijk beleid speelt, maar ook hoe de gemeente kijkt naar haar eigen rol hierin. Er is gekozen voor meerdere interviews met de gemeente om een zo'n breed mogelijk beeld te krijgen over state-led gentrificatie. Het interview met de woningcorporatie kan meer inzichten geven in de samenwerking tussen hen en de gemeente en op wat voor manieren de woningcorporaties invloed hebben op het gevoerde beleid. De resultaten van dit onderzoek zullen in woorden uitgedrukt worden. Aangezien dit onderzoek streeft naar verklarende en omschrijvende resultaten is het lastig om hiervoor cijfers te gebruiken. Daarnaast is het lastig om state-led gentrificatie te verklaren aan de hand van cijfers.

### 4.2 Dataverzamelmethode en onderzoeksverloop

De dataverzamelmethode van dit onderzoek bestaan uit zowel desk- als fieldresearch. Er is begonnen met deskresearch via het lezen van bestaande literatuur over het onderwerp. Dit vormt de basis voor het theoretisch kader (zie hoofdstuk 2) en het literatuuronderzoek (zie hoofdstuk 3). Door eerder uitgevoerde onderzoeken te lezen en gebruiken is er een basis ontstaan waar dit onderzoek zich op voortborduurde. De aangehaalde onderzoeken bestaan voornamelijk uit recente voorbeelden van state-led gentrificatie en uit onderzoeken die het ontstaan van state-led gentrificatie willen verklaren. De laatstgenoemde bestaat uit zowel recentere als oudere onderzoeken. Naast het gebruik van bestaande literatuur, wordt er in dit onderzoek ook veel gebruik gemaakt van beleidsdocumenten. Deze zijn vooral terug te vinden in het literatuuronderzoek. Beleidsdocumenten geven inzichten over welk beleid er momenteel gevoerd wordt, maar ook wat de plannen zijn voor de toekomst. Daarnaast worden achterliggende doelen aangehaald die kunnen verklaren waarom er voor een bepaalde aanpak gekozen is.

Hierdoor kan er later gekeken worden of en in welke mate dit beleid invloed heeft op het ontstaan of tegengaan van gentrificatie in de stad.

Na de deskresearch heeft er fieldresearch plaatsgevonden in de vorm van interviews. Zoals eerder vermeld zijn er in totaal vier interviews afgenomen voor dit onderzoek. De eerste drie interviews zijn afgenomen met de gemeente Amsterdam en zijn afgenomen op locatie. Het laatste interview was met een woningcorporatie en is online afgenomen. Alle interviews zijn binnen een tijdspan van twee weken uitgevoerd en duurde om en nabij een half uur. Er was één interview dat ruim veertig minuten duurde. Om de afspraken met de respondenten te respecteren kunnen er geen namen genoemd worden. Wat wel vermeld kan worden is dat er verschillende functies binnen de gemeente geïnterviewd zijn. Zo is er een planoloog aan het woord geweest, maar ook een beleidsadviseur. Er is gekozen voor deze aanpak, omdat er zo een breder beeld gecreëerd kan worden als het gaat om de rol van beleid en de gemeente. De interviews zijn allemaal semigestructureerd van aard. Hierbij kon er aandacht uitgaan naar de belangrijkste punten die naar voren kwamen in het literatuuronderzoek, maar werd er ook ruimte gelaten voor het doorvragen op interessante nieuwe inzichten of thema's. De meeste vragen zijn dus op voorhand opgesteld en opgeschreven in de interviewguides. Deze zijn te vinden in de bijlage van dit onderzoek. Na het afnemen van de interviews zijn deze getranscribeerd en daarna gecodeerd om tot de resultaten te komen.

### 4.3 Data-analysemethodes

Voor de kwalitatieve data van dit onderzoek wordt er gekeken naar het coderen en categoriseren van de interviews. Zoals vermeld zijn de interviews na afname getranscribeerd. Dit leverde vier transcripties op waarna de eerste fase van coderen werd uitgevoerd met behulp van het programma Atlas.ti. Deze eerste fase van coderen was open coderen. Dit houdt in dat er woorden gekoppeld worden aan de antwoorden van de respondenten. Het kan gaan om een bepaald woord, maar ook zinsdelen of hele zinnen. Nadat alle interviews op deze manier gecodeerd waren, zijn de codes nog een laatste keer gecodeerd. Nu op basis van axiaal coderen. Hierbij worden de gemaakte codes samengevoegd tot een meer overkoepelende code. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het ontstaan van dertien hoofdcodes die in het resultaten hoofdstuk besproken zullen worden. Deze codes geven de belangrijkste punten weer als het gaat om de rol die beleid speelt in de gentrificatieprocessen. Tijdens het coderen speelde de rent-gap theory een rol in de zin dat er vooral gefocust is op de stukken tekst waarin deze theorie een rol zou kunnen spelen. Uiteindelijk kan deze data gebruikt worden om de deelvragen te beantwoorden en het literatuuronderzoek aan te vullen. De combinatie van de data en het literatuuronderzoek zorgt ervoor dat de hoofdvraag beantwoord kan worden.

### 4.4 Betrouwbaarheid en validiteit

De betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek zijn uiterst belangrijk aangezien dit toetst hoe geldig dit onderzoek daadwerkelijk is (Benders, 2022). Soorten validiteit die van belang zijn voor dit onderzoek zijn constructvaliditeit, inhoudsvaliditeit, interne validiteit en externe validiteit (Merkus, 2022). Constructvaliditeit houdt in dat er gemeten wordt wat er gemeten hoort te worden. In dit onderzoek is getracht om te meten in hoeverre beleid invloed kan hebben op gentrificatie in de stad Amsterdam. Om deze validiteit te

waarborgen is er nauwkeurig nagedacht over de manier waarop de vragen gesteld zijn en de volgorde van deze vragen. Daarnaast is er ruimte gelaten voor extra vragen op basis van de gegeven antwoorden. Hierdoor neemt de constructvaliditeit toe. Een andere validiteit die van belang is voor dit onderzoek is de inhoudsvaliditeit. Met de inhoudsvaliditeit wordt gekeken of ook alle aspecten van een begrip of onderwerp besproken worden. Door eerst goed literatuuronderzoek te doen en vanuit daar vragen op te stellen kunnen de begrippen inhoudsvalide geformuleerd worden. Om een zo'n groot mogelijke interne validiteit te creëren is er zoals eerder vermeld rekening gehouden met een aantal zaken. Zo hebben alle respondenten dezelfde vragen in dezelfde volgorde beantwoord. Daarnaast zijn drie van de vier interviews op locatie afgenomen en in een besloten ruimte, zodat de omstandigheden van interviews nagenoeg gelijk zijn gebleven. Als laatste is er niet alleen uitgegaan van de al onderzochte begrippen en soorten beleid, maar ook ruimte gelaten voor nieuwe inzichten zodat alle mogelijke verbanden tevoorschijn kunnen komen. Dit is nodig voor de interne validiteit, omdat deze controleert of de conclusies van dit onderzoek van kwaliteit zijn en niet veroorzaakt worden door mogelijke andere variabelen. De externe validiteit van dit onderzoek gaat erover dat de resultaten gegeneraliseerd kunnen worden. Deze validiteit is in dit onderzoek minder aanwezig dan de andere soorten validiteit. Dit komt door de kleine groep respondenten van slechts vier personen. Een grotere groep respondenten kan ervoor zorgen dat de resultaten er anders uit hadden gezien. Daarnaast zijn de geïnterviewde respondenten niet geheel willekeurig uitgekozen. Er is contact opgenomen met de instanties (gemeente en woningcorporatie) en deze zijn specifiek gekozen. Degene die uiteindelijk geïnterviewd zijn, zijn echter wel willekeurig gekozen door deze instanties zelf.

De betrouwbaarheid van dit onderzoek heeft ook te maken met de grootte van de respondenten. Zoals aangegeven is deze aan de lage kant, wat een negatieve invloed kan hebben op de betrouwbaarheid (Benders, 2022). Echter zijn de afgenomen interviews wel van waarde voor dit onderzoek. Er is bewust gekozen voor meerdere interviews met de gemeente zodat er een beter en gevarieerder beeld gecreëerd kan worden over de rol van beleid. Daarnaast speelt de gemeente de grootste rol in dit onderzoek, waardoor het vanzelfsprekend is dat daar de meeste aandacht naar uit gaat. Het interview met de woningcorporatie zorgt ervoor dat de rol van een externe partij beter weergegeven kan worden. Hierdoor zijn er verschillende visies over beleidsvorming onderzocht. Dit zorgt ervoor dat het onderzoek niet gericht is op slechts de gemeente, maar dat er meerdere groepen betrokken worden. Wat de betrouwbaarheid van dit onderzoek ook ten goede komt, is het gebruik van beleidsdocumenten. Deze documenten zijn direct afkomstig van de gemeente Amsterdam, wat ervoor zorgt dat deze data betrouwbaar zijn.

## 5. Resultaten

Dit hoofdstuk presenteert de resultaten van de analyse van de afgenomen interviews. Er zijn in totaal vier interviews afgenomen. Respondenten 1, 2 en 3 werken bij de gemeente en respondent 4 werkt bij een woningcorporatie. De interviewguides van deze interviews zijn te vinden in de bijlage. Na het afnemen van de interviews zijn deze getranscribeerd en vervolgens gecodeerd om een beter beeld te krijgen van wat er allemaal ter sprake is gekomen. Na de eerste fase van coderen is er nog een tweede fase geweest waarin bestaande codes zijn samengevoegd tot overkoepelende codes. Deze analyse leverde dertien hoofdcodes op, die de kernpunten uit de interviews representeren. Die codes zullen in dit hoofdstuk naar voren komen om zo een beter antwoord te geven op de deelvragen en uiteindelijk dus de hoofdvraag. Dit hoofdstuk is opgedeeld in verschillende tussenkopjes die de belangrijkste kernpunten weergeven. Eerst volgt er een korte opsomming van de hoofdcodes die ontstaan zijn. Deze zijn respectievelijk *Beleid*, *Beleidsdoel*, *Betrokken partijen*, *Bewoners*, *Gentrificatie*, *Locaties*, *Marktwerking*, *Negatieve gevolgen gentrificatie*, *Ontstaan gentrificatie*, *Rol gemeente*, *Verandering*, *Wonen* en *Woningcorporaties*.

### 5.1 Visie op gentrificatie en rol gemeente

Uit de analyse zijn een aantal kernpunten te trekken die van belang zijn voor dit onderzoek. Onder andere is onderzocht op welke manier de gemeente kijkt naar gentrificatie, maar ook haar eigen rol hierin. Tussen de ondervraagden blijkt geen eensgezindheid te zijn. Respondent 1 (gemeente) vertelde bijvoorbeeld dat hij gentrificatie als iets positiefs zag voor de stad, terwijl respondenten 2 en 3 (eveneens gemeente) en respondent 4 (woningcorporatie) hier sceptischer over waren. Een ander belangrijk thema dat naar voren kwam in de analyse heeft te maken met de hoofdcodes *Gentrificatie* en *Ontstaan gentrificatie*. Hierover waren de meningen verdeeld. Waar respondent 1 marktwerking voornamelijk zag als de veroorzaker van gentrificatie, zagen respondent 2, 3 en 4 de rol van de gemeente en woningcorporaties ook als veroorzaker. Over gentrificatie was men het redelijk met elkaar eens. Gentrificatie kan meerdere vormen hebben en verschillen van heftig tot subtiel. *Verdringing* wordt door alle respondenten gezien als een enorm negatieve vorm van gentrificatie, terwijl *Menging* van iets welvarende bewoners in een wijk met veel sociale huurwoningen wordt gezien als een vorm van gentrificatie die de wijk ook ten goede kan komen. Respondent 2 was het meest uitgesproken en vond dat de gemeente een grote rol speelt in het ontstaan van, maar ook het tegengaan van gentrificatie in Amsterdam. Hij zei hier het volgende over: *Als het gaat om gentrification, daar hebben wij gewoon echt een verantwoordelijkheid in. Want het hoeft niet een natuurkracht te zijn die ons overkomt waar we niks aan kunnen doen.* Codes zoals *Verantwoordelijkheid* en *Invloed gemeente* komen vaak terug in de analyse.

### 5.2 Beleid en beleidsinstrumenten

Zowel de meest voorkomende losse code als de meest voorkomende overkoepelende code was *Beleid*. Uit de interviews zijn een aantal nieuwe inzichten naar voren gekomen als het gaat om beleid. Niet alleen beleid, maar ook *Beleidsdoel* en *Beleidskeuze* zijn termen en codes die vaak terugkwamen in de analyse. Wat opviel is dat het in de meeste interviews ging over de manier waarop de gemeente gentrificatie probeert tegen te

houden. Hierin spelen de 40/40/20 regel en de *Huurbescherming* een grote rol. De 40/40/20 staat voor 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% duursegment. Dit geldt voornamelijk voor alle nieuwbouw binnen de gemeente. Nieuwe woningbouw moet aan deze verdeling voldoen. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat lage inkomens geen plek meer hebben in Amsterdam. De huurdersbescherming gaat vooral over het tegengaan van stijgende prijzen in een wijk. In Amsterdam wordt namelijk gewerkt met aftoppingsgrenzen die ervoor zorgen dat de prijzen van sociale huurwoningen een maximum hebben. Hierdoor kunnen de prijzen van sociale huurwoningen niet tot nauwelijks stijgen en kan verdringing door stijgende prijzen worden tegengegaan.

### 5.3 Betrokken partijen en locaties

Andere overkoepelende codes die vaak voorkomen zijn *Betrokken Partijen* en *Locaties*. Deze codes geven aan welke locaties er ter sprake zijn gekomen en welke partijen allemaal een rol hebben als het gaat om gentrificatie en beleid. Hier zijn geen bijzondere nieuwe inzichten uitgekomen. Wel bevestigen deze codes wat er in de literatuurstudie naar voren kwam. Zo zijn de meest voorkomende codes van *Locaties*: *Nieuw-West*, *Noord* en vooral *Zuidoost*. Dit komt overeen met de locaties die benoemd worden in het literatuuronderzoek. Qua *Betrokken Partijen* komen *Gemeente*, *Woningcorporaties*, *Bewoners* en *Ontwikkelaars* het meeste terug. Deze partijen vallen goed te koppelen aan andere veelgenoemde codes zoals *Afspraken* en *Samenwerking*. De genoemde codes komen dus overeen met begrippen die tijdens de literatuurstudie ook naar voren zijn gekomen.

### 5.4 Beleidsdoelen- en keuzes

Zoals eerder benoemd zijn *Beleidskeuze* en *Beleidsdoel* codes die vaak terug kwamen in de analyse. Het meest opvallende hieraan was dat de code *Menging* heel vaak voor komt. Ook codes als *Leefbaarheid*, *Veiligheid* en *Aantrekkelijkheid* kwamen aan bod, maar een stuk minder dan *Menging*. Over *Menging* zegt respondent 2 het volgende: '*Het is van belang dat verschillende inkomensgroepen wel elkaar weten te treffen op bijvoorbeeld het sportveld of op school, in het onderwijs, is natuurlijk heel belangrijk*'. Ook respondent 4 geeft aan dat *Menging* belangrijk is: '*Dus ja die menging vinden wij heel belangrijk en het gaat er dan niet om dat iedereen best friends wordt met elkaar, maar dat je wel die familiariteit hebt*'. Naast *Menging* kwamen ook codes als *Samen Stad Maken* en *Stad Voor Iedereen* terug als het ging over beleidsdoelen- en keuzes. Respondenten 1, 2, en 3 van de gemeente gaven aan dat het belangrijk is dat Amsterdam toegankelijk blijft voor iedereen. Daarnaast werd er aangegeven dat er meer naar bewoners wordt geluisterd en dat zij meer worden meegenomen in de beleidsprocessen. Zo zegt respondent 3 hier het volgende over: '*Er wordt heel veel aandacht besteed aan de belangen van zittende bewoners, vooral bij sloop-nieuwbouw operaties*'.

### 5.5 Indische Buurt en verschillen met vroeger

Een ander thema dat is besproken tijdens de interviews is hoe de huidige situatie is veranderd ten opzichte van vroeger en het daarbij horende voorbeeld van de Indische Buurt. De hoofdcode *Verandering* valt hier goed aan te koppelen. Codes als *Indische Buurt* en *Verschil met vroeger* maken hier ook onderdeel van uit. Als er werd gevraagd om een voorbeeld te geven van een buurt waar gentrificatie had plaatsgevonden noemden

respondent 1, 2 en 3 de Indische Buurt. Respondent 4 kon niet zo snel een voorbeeld geven. Van de drie respondenten die het voorbeeld noemden waren respondent 2 en 3 het over eens dat gentrificatie daar voorkomen had kunnen worden en dat de gemeente daar weldegelijk een rol in heeft gespeeld. Respondent 1 vond dat de gemeente daar geen rol in speelde, maar wel had kunnen voorkomen. Respondent 3 zegt bijvoorbeeld het volgende: *'Ik denk juist dat de gemeente daar heeft aangejaagd'*, terwijl respondent 1 een andere mening deelt: *'gentrification is gewoon dat er nieuwe mensen die iets meer te verteren hebben die zoeken die oude arbeidersbuurten op en dat was de Indische Buurt. Ja en waarom? Dat hebben wij niet kunnen meenemen.'* Daarnaast is er ook gevraagd naar de verandering van beleid tussen wat er in de Indische Buurt gebeurde en het huidige beleid dat de gemeente voert. Uit de analyse is naar voren gekomen dat het huidige beleid, met betrekking tot het ontstaan van gentrificatie, niet bewust veranderd is ten opzichte van vroeger. Waar wel een bewuste verandering in zit is hoe er met gentrificatie wordt omgegaan. Vroeger werd daar niet tot nauwelijks aandacht aan besteed en dat is bewust veranderd. Zo zegt respondent 3 het volgende: *'Toen werd nog niet zoveel rekening gehouden met de negatieve gevolgen van gentrificatie als nu.'* Respondent 2 gaf aan dat gentrificatie niet echt een bekend thema was: *'vroeger was dat natuurlijk een begrip wat helemaal niet zo bekend was.'*

## 5.6 Marktwerking

Het laatste te noemen kernpunt gaat over *Marktwerking*. Hieronder vallen andere codes zoals *Vraag en aanbod*, *Stijgende prijzen* en *Markt*. Er is een verschil te vinden in meningen tussen de respondenten. Waar respondent 1 *Marktwerking* vooral als veroorzaker van gentrificatie zag, waren respondent 2, 3 en 4 hier minder duidelijk in. Zij vonden dat de markt weldegelijk een rol speelt in het gentrificatieproces, maar dat deze niet als hoofdoorzaak aangewezen kon worden. Zo vindt respondent 2 bijvoorbeeld dat de gemeente invloed kan uitoefenen op de marktwerking: *'Ik denk dat wij als gemeente echt andere keuzes zouden kunnen maken in hoe wij vormgeven aan economische relaties in ruimtelijke ordening tussen de gemeente en marktpartijen.'* *Vraag en aanbod* is een code die ook vaak terugkomt in de analyse. Respondenten 1, 2 en 3 vinden dat *Vraag en aanbod* een rol spelen in de gentrificatieprocessen. Waar respondent 1 het vooral zag als oplossing voor gentrificatie door een verhoging van aanbod, zagen respondenten 2 en 3 daar geen oplossing in. Zo zei respondent 1 het volgende: *'wat je dan moet doen is die buurten aantrekkelijk maken zodat daar meer gebouwd op wordt en dan kunnen veel meer mensen... en als je meer appartementen hebt, dan daalt de prijs ook'*, terwijl respondent 3 juist het tegenovergestelde beweerde: *'De vraag in Amsterdam is haast oneindig en je kan maar zoveel bouwen, dus dat heeft maar beperkt effect. Alleen maar bouwen lost de krapte niet op, het gaat ook om beter en efficiënter benutten van wat je al hebt aan woningen.'*

## 6. Conclusie

In dit hoofdstuk zal de conclusie worden gepresenteerd. De hoofdvraag van dit onderzoek zal beantwoord worden door middel van het samenvatten van het literatuuronderzoek in combinatie met de resultaten die verzameld zijn. Aan de hand van de opgestelde deelvragen kan er een conclusie opgesteld worden voor de hoofdvraag. Deze luidde als volgt: *In hoeverre heeft het beleid dat de gemeente Amsterdam voert invloed op het ontstaan en tegengaan van gentrificatie in de stad en wat zijn de verschillen en overeenkomsten met het beleid van vroeger?*

Om antwoord te kunnen geven op deze vraag is er via de deelvragen gekeken naar vormen van beleid die vroeger werden gevoerd en het huidige gevoerde beleid. Voor het beleid van vroeger is er gekeken naar de Indische Buurt. De combinatie van de resultaten en het literatuuronderzoek geeft de volgende bevindingen. In de Indische Buurt heeft beleid een rol gespeeld in het ontstaan van gentrificatie. Dit kan verklaart worden via de rent-gap theory en de rent gap die gecreëerd is in de Indische Buurt. Het creëren van de rent gap gebeurde, via de fases van state-led gentrificatie, met name in de desinvesteringsfase. Zo werd er niet geïnvesteerd in de wijk en konden de woningen verslechteren. Dit resulteerde in een dalende CLR. Uiteindelijk werd er besloten, nadat eerdere ingrepen gefaald hadden, om een herstructureringsbeleid in te voeren in de wijk. Het doel van dit beleid was om de markt te privatiseren en de wijk aantrekkelijker en leefbaarder te maken. Een ander belangrijk gegeven was dat de rechten van de inwoners veranderden aan de hand van dit beleid. Reguliere huurders kregen meer zeggenschap en werden meer betrokken in de beleidsprocessen, tijdelijke huurders kregen daarentegen minder rechten. Het herstructureringsbeleid, in combinatie met de desinvesteringsfase, zorgde ervoor dat veel reguliere huurders hun huizen al verlaten hadden. Zij werden vervangen voor tijdelijke huurders die minder inspraak hadden. De CLR was dusdanig verlaagd dat het ineens interessant werd om te gaan vernieuwen en investeren in de Indische Buurt. Dit werd dan ook gedaan. Uiteindelijk werden de tijdelijke huurders vervangen door welvarendere bewoners en zo kon gentrificatie ontstaan. Al met al kan er gesteld worden dat het herstructureringsbeleid in combinatie met het bewust laten verloederen van de wijk heeft geleid tot gentrificatie in de Indische Buurt.

In het recente beleidslandschap zie alles er een stuk anders uit. Waar er vroeger niet op tijd werd ingegrepen is het huidige beleid er juist op uit om achterstandswijken te helpen, met name via de fase van herinvesteren. Zo wordt er in de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost voornamelijk ingezet op verduurzaming, verdichting, menging van bevolkingsgroepen en het verbeteren van de bestaande voorzieningen. Deze beleidsdoelen worden omgezet in daadwerkelijke veranderingen in de gebieden. Het aanleggen van woonzorgcirkels en flexwoningen zijn hier voorbeelden van. Ook beleid als de leegstandsverordening en het atelier- en broedplaatsenbeleid worden ingezet om deze doelen te behartigen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat de stadsdelen leefbaarder en aantrekkelijker worden. Het resultaat hiervan is dat de PLR zal toenemen in deze wijken en hierdoor een rent gap gecreëerd kan worden. Dit kan resulteren in het ontstaan van gentrificatie. Echter, waar er vroeger nauwelijks aandacht was voor het tegengaan van gentrificatie, zit dat in het huidige beleidslandschap anders in elkaar. Zo bleek uit de resultaten dat er meer nagedacht wordt over het omgaan met gentrificatie. Dit resulteerde in het 40/40/20 beleid en ook een verbeterde huurbescherming. Door de

40/40/20 regel kan het behoud van sociale huurwoningen gewaarborgd worden en door de huurbescherming kunnen huurprijzen van sociale huurwoningen niet boven een maximum komen. Dit zorgt ervoor dat gentrificatie van lagere inkomens lastiger op kan treden.

Al met al kan er geconcludeerd worden dat de huidige vormen van beleid die in dit onderzoek behandeld zijn weldegelijk een rent gap creëren. Waar dit vroeger gebeurde door een verlaging van de CLR, gebeurt het nu voornamelijk met een verhoging van de PLR. Ook de fases waarin deze verandering voorkomen verschillen van elkaar. In de Indische Buurt werd de rent gap gecreëerd in de desinvesteringsfase waar dat nu in de herinvesteringsfase gebeurt. Al verschillen de manieren waarop en de fases waarin het beleid gevoerd wordt van elkaar, komen ze wel overeen in de uitkomst; het vergroten van de rent gap en het vergroten van de kans op gentrificatie. Er kan dus gesteld worden dat het gevoerde beleid van de gemeente, via de rent gap theory, invloed heeft op het ontstaan van state-led gentrificatie in Amsterdam. Echter, als er gekeken wordt naar het tegengaan van gentrificatie is er wel een verschil aan te duiden. Waar er vroeger geen aandacht uitging naar de risico's van gentrificatie, mede omdat het toentertijd een minder bekend fenomeen was, zijn er nu maatregelen getroffen om gentrificatie tegen te gaan of in ieder geval te reduceren.

## 7. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk zullen enkele aanbevelingen gevormd worden op basis van dit onderzoek. Deze aanbevelingen kunnen helpen voor vervolgonderzoeken over state-led gentrificatie en gentrificatie in Amsterdam.

Uit het onderzoek is gebleken dat gevoerd beleid in Amsterdam invloed heeft op het ontstaan van gentrificatie in de stad volgens de rent-gap theory. Op basis van de gevonden conclusie kunnen aanbevelingen gedaan worden voor vervolgonderzoeken met hetzelfde thema. Allereerst wordt er aanbevolen om te onderzoeken of gentrificatie daadwerkelijk optreedt in de genoemde locaties (Nieuw-West, Noord en Zuidoost). De meeste vormen van beleid zijn namelijk pas een tijdje in werking, waarbij sommige vormen nog volledig doorgevoerd moeten worden. Dit zorgt ervoor dat het op basis van de huidige informatie en resultaten moeilijk te zeggen valt of de rent gap hier zorgt voor het ontstaan van gentrificatie. Een vervolgonderzoek zou hier op zijn plaats zijn. Een andere aanbeveling gaat over de verschillende actoren die in dit onderzoek naar voren komen. Ondanks dat dit onderzoek veel actoren noemt, zoals gemeente, woningcorporaties, bewoners en projectontwikkelaars, is er met name gefocust op de gemeente en woningcorporaties. Een onderzoek over de rol van andere belangrijke actoren zou hier niet misplaatst zijn en kan bijdragen aan een breder beeld over de ontstaanswijze van state-led gentrificatie. De derde aanbeveling gaat over het focussen op een bepaald beleidsinstrument of beleidsvorm. Waar dit onderzoek meerdere beleidsvormen bespreekt kan het nuttig zijn om te focussen op een specifieke vorm van beleid en de invloed daarvan op gentrificatie. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden hoeveel impact het bouwen van flexwoningen heeft, maar ook de invloed van de 40/40/20 regel kan interessant zijn. Hierdoor kan er een beter beeld ontstaan over de daadwerkelijke invloed van een specifieke beleidsvorm. Tenslotte wordt er aangeraden om de gevolgen van gentrificatie voor de desbetreffende wijken te onderzoeken. Hoewel dit onderzoek mogelijke gevolgen van gentrificatie heeft benoemd, is hier verder niet diep op ingegaan. Vervolgonderzoek kan hierdoor aantonen welke specifieke gevolgen state-led gentrificatie heeft op de inwoners van Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Hiermee kan ook gelijk empirisch bewijs geleverd worden om te kijken of de huidige vorm van state-led gentrificatie in Amsterdam verschilt met vroeger.

## 8. Discussie

In dit hoofdstuk zal de discussie centraal staan. Er zal gereflecteerd worden op de resultaten en conclusies van dit onderzoek. Daarnaast wordt er kritisch gekeken naar wat de barrières waren tijdens dit onderzoek. Voordat er kritiek geuit gaat worden is het belangrijk om te benadrukken dat dit onderzoek valide en relevant is (zie H4, methodologie).

De belangrijkste opmerking met betrekking tot dit onderzoek gaat over de gevoerde interviews en de bijbehorende resultaten. Ondanks dat er op basis van de vier interviews een resultaten hoofdstuk geschreven kon worden, kan het aantal interviews hier invloed op hebben gehad. Dit onderzoek had er baat bij kunnen hebben als er meerdere interviews en andere instanties of actoren betrokken zouden zijn geweest. Door bijvoorbeeld een academicus of een bewoner aan het woord te laten, kunnen er andere inzichten komen over de invloed van beleid op gentrificatie. Deze groepen zijn ook geprobeerd om te interviewen, maar vanwege verschillende redenen is dit niet gelukt. Zo hadden de benaderde academici geen tijd en vond een instantie die opkomt voor bewonersbelangen zich niet de geschikte kandidaat voor een interview. Dit kan ervoor zorgen dat er bepaalde informatie mist die van belang had kunnen zijn voor dit onderzoek. Nu de resultaten voornamelijk geformuleerd zijn op basis van interviews met de gemeente kan dit zorgen voor enige bias in dit onderzoek. Ook het afnemen van meer interviews had een positieve werking kunnen hebben op de resultaten. Door meer mensen te spreken hadden er meer inzichten vanuit meerdere perspectieven naar voren kunnen komen.

Een ander punt van kritiek gaat over de rent-gap theory. Hoewel deze theorie aantoonbaar bruikbaar is voor onderzoeken naar het ontstaan van gentrificatie (zie H2, theoretisch kader), zijn er ook problemen met deze theorie. Het grootste probleem van de rent gap theory is het daadwerkelijk verklaren van gentrificatie. De theorie geeft slechts een basis voor een mogelijke veroorzaker, maar faalt in het kunnen aantonen hiervan. Het is lastig om te kunnen bepalen hoeveel invloed, in dit geval beleid, heeft op de PLR of de CLR van het model. Ook de grootte van de rent gap en de vraag wanneer een rent gap groot genoeg is blijven onbeantwoord. Dit resulteert erin dat het lastig is om feitelijk bewijs te geven voor het ontstaan van state-led gentrificatie via deze theorie. Het is daarom belangrijk om dit mee te nemen als er gekeken wordt naar het ontstaan van gentrificatie. Hierbij moet wel vermeld worden dat het lastig is om gentrificatie uit te drukken in cijfers en getallen. Er kan wel data verzameld worden op bepaalde aspecten zoals WOZ-waardes, inkomen of huurprijzen, maar ook dan blijft het moeilijk om gentrificatie te kunnen verklaren.

Als laatste discussiepunt is het belangrijk om te kijken naar mogelijke biases van de onderzoeker. Voordat ik begon met dit onderzoek kende ik de term gentrificatie namelijk al en ik heb dit altijd als iets negatiefs gezien. Dit kan invloed hebben op delen van dit onderzoek, alhoewel ik getracht heb dit te beperken en zo neutraal en objectief mogelijk te werk te gaan. Vandaar dat de keuze qua gebied ook op Amsterdam gevallen is. Niet alleen was er al veel bekend over gentrificatie in Amsterdam, maar het is ook een stad waar ikzelf nog nooit geweest was, waardoor mogelijke biases over de stad weggenomen

kunnen worden. Op deze manier is er geprobeerd om een zo'n eerlijk en objectief mogelijk onderzoek te schrijven.

## 9. Bronnenlijst

Anderiesen, G., Reijndorp, A., & Bartlema, E. (1990). *Eigenlijk een geniale wijk: leven in de Indische buurt*.

Atkinson, R. (2000). The hidden costs of gentrification: Displacement in central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, 307-326.  
<https://www.jstor.org/stable/41107148>

Atkinson, R., & Bridge, G. (2004). *Gentrification in a global context*. Routledge.  
<https://doi.org/10.4324/9780203392089>

Bailey, N., & Robertson, D. (1997). Housing renewal, urban policy and gentrification. *Urban Studies*, 34(4), 561-578. <https://doi.org/10.1080/0042098975925>

Benders, L. (2022). *Validiteit en betrouwbaarheid vaststellen in je scriptie*.  
<https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/validiteit-en-betrouwbaarheid-vaststellen-scriptie>

Bijlsma, T. (2021). *Government-led neighborhood redevelopment and livability: Balancing new responsibilities of key stakeholders in Amsterdam* [Masterthesis]. Rijksuniversiteit Groningen.

Borck, R., & Gohl, N. (2021). Gentrification and affordable housing policies. *SSRN Electronic Journal, Munich Society for the Promotion of Economic Research*.  
<https://doi.org/10.2139/ssrn.3980336>

Bummet, Q., & Reed, D. (2019). The effects of gentrification on the well-being and opportunity of original resident adults and children. *FRB of Philadelphia Working Paper*, 19-30. <https://doi.org/10.21799/frbp.wp.2019.30>

Clark, E. (1988). The rent gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 70(2), 241-254.  
<https://doi.org/10.1080/04353684.1988.11879569>

Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489-1503.  
<https://doi.org/10.1080/00420989550012366>

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165-1190.  
<https://doi.org/10.1068/a3739>

Diappi, L., & Bolchi, P. (2008). Smith's rent gap theory and local real estate dynamics: A multi-agent model. *Computers, Environment and Urban Systems*, 32(1), 6-12.  
<https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2006.11.003>

Gemeente Amsterdam. (2021). *Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Een menselijke metropool*. Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid.  
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/documenten/>

- Gemeente Amsterdam. (2023). *Atelier- en broedplaatsenbeleid 2023-2026*. Gemeente Amsterdam, Kunst en Cultuur. <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/ruimte-zoeken/ateliers-broedplaatsen/broedplaatsenbeleid/>
- Gemeente Amsterdam. (2024). *Amsterdamse aanpak volkshuisvesting 2024-2025*. Gemeente Amsterdam, Woningbouw en Volkshuisvesting. <https://openresearch.amsterdam.nl/page/106995/uitvoeringsagenda-amsterdamse-aanpak-volkshuisvesting-2024-2025>
- Glass, R. (1964). London: aspects of change. London: MacGibbon & Kee. <https://hakka3.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/11/glass-aspects-of-change.pdf>
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Economie*, 92(4), 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23-40.
- He, S. (2015). Consuming urban living in 'villages in the city': Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52(15), 2849-2873. <https://doi.org/10.1177/0042098014543703>
- Heijdra, T. (2013). De Indische Buurt: De geschiedenis van Amsterdam-Oost. *Tondra*. <https://amsterdamse-school.nl/images/media/1825457/DE-GESCHIEDENIS-VAN-DE-INDISCHE-BUURTdefinitief.pdf>
- Hochstenbach, C. (2017a). State-led gentrification and the changing geography of market-oriented housing policies. *Housing Theory and Society*, 34(4), 399-419. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1271825>
- Hochstenbach, C. (2017b). *Inequality in the gentrifying European city*. [Thesis, fully internal, Universiteit van Amsterdam]. [https://pure.uva.nl/ws/files/9115755/Hochstenbach\\_PhD\\_dissertation\\_complete.pdf](https://pure.uva.nl/ws/files/9115755/Hochstenbach_PhD_dissertation_complete.pdf)
- Hochstenbach, C. (2019). Kansen en ongelijkheid op de Amsterdamse woningmarkt. In H. van de Werfhorst, & E. van Hest (editors), *Gelijke kansen in de stad*, 209-225. *Amsterdam University Press*. <https://doi.org/10.5117/9789463728829>
- Hochstenbach, C., & Musterd, S. (2017). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26-53. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>
- Hwang, J., & Lin, J. (2016). What have we learned about the causes of recent gentrification?. *Journal of Policy Development and Research*, 9(3). <https://www.jstor.org/stable/26328271>
- Hyra, D. (2016). "Commentary: Causes and consequences of gentrification and the future of equitable development policy." *Cityscape*, 18(3), 169-178. <https://www.american.edu/spa/metro-policy/upload/hyra-2016-cityscape-proofs.pdf>

- Kresse, K., & Van der Krabben, E. (2022). Rapid urbanization, land pooling policies & the concentration of wealth. *Radboud University Nijmegen, Institute for Management Research, Department of Spatial Planning*, 116. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106050>
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>
- Lees, L., & Ley, D. (2008). Introduction to special issue on gentrification and public policy, *Urban Studies*, 45(12), 2379-2394. <https://doi.org/10.1177/0042098008097098>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville (The Right to the City)*. Paris: Anthropos. <https://theanarchistlibrary.org/library/henri-lefebvre-right-to-the-city>
- Lefebvre, H., Kofman, E., & Lebas, E. (1996). *Writings on cities*. Cambridge, Mass. [https://monoskop.org/images/4/40/Lefebvre\\_Henri\\_Writings\\_on\\_Cities.pdf](https://monoskop.org/images/4/40/Lefebvre_Henri_Writings_on_Cities.pdf)
- Lipton, S. G. (1977). Evidence of central city revival. *Journal of the American Institute of Planners*, 43(2), 136-147. <https://doi.org/10.1080/01944367708977771>
- Merkus, J. (2022). *Soorten validiteit in je scriptie of onderzoek (voorbeelden)*. <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/soorten-validiteit/#begrip-construct>
- Pinkster, F. M., & Boterman, W. R. (2017). When the spell is broken: Gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural Geographies*, 24(3), 457-472. <https://doi.org/10.1177/1474474017706176>
- Porter, M. (2010). The rent gap at the metropolitan scale: New York City's land-value valleys. *Urban Geography*, 31(3), 385-405. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.31.3.385>
- Redfern, P. (2003). What makes gentrification "Gentrification"? *Urban Studies*, 40(12), 2351-2366. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136101>
- Rérat, P., Söderström, O., & Piguet, E. (2009). New forms of gentrification: issues and debates. *Population, Space and Place*, 16(5), 335-343. <https://doi.org/10.1002/psp.585>
- Risager, B. S. (2022). Rent gap governance: State-led gentrification in the Danish 'ghetto.' *City*, 26(2-3), 199-223. <https://doi.org/10.1080/13604813.2022.2042638>
- Sakizlioglu, N. B., & Uitermark, J. (2014). The symbolic politics of gentrification: The restructuring of stigmatized neighborhoods in Amsterdam and Istanbul. *Environment and Planning A*, 46(6), 1369-1385. <https://doi.org/10.1068/a45638>
- Savini, F., Boterman, W. R., Van Gent, W. P., & Majoor, S. (2016). Amsterdam in the 21st century: Geography, housing, spatial development and politics. *Cities*, 52, 103-113. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.017>
- Shaw, K. (2014). *Gentrification and resistance: A comparative study of two community struggles*. Rowman & Littlefield.

- Shin, H. B. (2009). Property-based redevelopment and gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40(5), 906-917. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2009.06.009>
- Shmaryahu-Yeshurun, Y., & Ben-Porat, G. (2020). For the benefit of all? State-led gentrification in a contested city. *Urban Studies*, 58(13), 2605-2622. <https://doi.org/10.1177/0042098020953077>
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- Smith, D. P. (2019). Studentification. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-3. <https://doi.org/10.1002/9781118568446.eurs0325>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1984). Uneven development: Nature, capital and the production of space. *University of Georgia Press*. [https://www.researchgate.net/profile/Manuel-Perez-3/publication/261994781\\_Smith\\_N\\_Uneven\\_development\\_Nature\\_capital\\_and\\_the\\_production\\_of\\_space/links/0deec5362c1373b1a4000000/Smith-N-Uneven-development-Nature-capital-and-the-production-of-space.pdf?origin=publication\\_list](https://www.researchgate.net/profile/Manuel-Perez-3/publication/261994781_Smith_N_Uneven_development_Nature_capital_and_the_production_of_space/links/0deec5362c1373b1a4000000/Smith-N-Uneven-development-Nature-capital-and-the-production-of-space.pdf?origin=publication_list)
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203975640>
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(1), 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Szostak, R. (2009). *The causes of economic growth*. Springer Verlag Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-540-92282-7>
- Teenstra, A. (2015). Contextualizing state-led gentrification: goals of governing actors in generating neighbourhood upgrading. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(7), 1460-1479. <https://doi.org/10.1177/0308518X15595760>
- Uitermark, J. (2003). 'Social mixing' and the management of disadvantaged neighbourhoods: The Dutch policy of urban restructuring revisited. *Urban Studies*, 40(3), 531-549. <https://doi.org/10.1080/0042098032000053905>
- Van der Graaf, P., & Veldboer, L. (2009). The effects of state-led gentrification in the Netherlands. *City in Sight: Dutch Dealings with Urban Change*, 61-80. [https://pure.uva.nl/ws/files/925199/75213\\_311097.pdf](https://pure.uva.nl/ws/files/925199/75213_311097.pdf)
- Van Gent, W. P. (2013). Neoliberalization, housing institutions and variegated gentrification: how the 'third wave' broke Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 503-522. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01155.x>
- Van Gent, W., & Boterman, W. (2019). Gentrification of the changing state, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1), 35-46. <https://doi.org/10.1111/tesg.12331>

Wigmans, G., Faber, G., & Kenter, J. (1991). De financiële vernieuwing van de Amsterdamse stadsvernieuwing. *Delft: Delftse Universitaire Pers*.  
<https://repository.tudelft.nl/record/uuid:ad194d0f-2bb5-40d0-b222-972799cf2d35>

Wilhelmsson, M., Ismail, M., & Warsame, A. (2021). Gentrification effects on housing policies in neighbouring areas. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(4), 910-929. <https://doi.org/10.1108/ijhma-04-2021-0049>

## 9.1 Afbeeldingen

Diappi, L., & Bolchi, P. (2008). Smith's rent gap theory and local real estate dynamics: A multi-agent model. *Computers, Environment and Urban Systems*, 32(1), 6-12.  
<https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2006.11.003>

Gerritsma, R., Collin, P., De Kort, M., & Kamp, M. (2022). *Gentrificatie en toerisme in Amsterdam – Urban Leisure & Tourism Lab Amsterdam*.  
<https://www.tourismlabamsterdam.nl/activities/gentrificatie-en-toerisme-in-amsterdam>

## 10. Bijlagen

Hieronder volgt een overzicht van de opgestelde interviewguides die zijn gebruikt tijdens de dataverzameling van dit onderzoek. Voor de interviews met de gemeente is dezelfde interviewgide gebruikt.

### 10.1 Interviewguides

#### Interview Gemeente Amsterdam

Intro	Allereerst heel erg bedankt dat u tijd vrijgemaakt heeft voor dit interview. Ik zal mezelf eerst even voorstellen. Ik ben Thomas Verhoeven en ik zit momenteel in het derde jaar van mijn studie Geografie, Planologie en Milieu. Voor mijn bachelor scriptie doe ik onderzoek naar state-led gentrificatie in Amsterdam en de rol die de gemeente daarin heeft. Hierover zou ik u graag wat vragen willen stellen.
Vertrouwelijkheid	Voordat ik het interview begin zou ik willen vragen of u het goed vindt als ik dit interview opneem. Het interview blijft anoniem en de opname wordt alleen gebruikt om het interview beter te verwerken om zo tot nauwkeurigere resultaten te komen. Bent u akkoord? Daarnaast wil ik nog even benoemen dat u op elk gewenst moment mag stoppen met dit interview en u heeft ook de vrijheid om geen antwoord te geven op de vragen.
Openingsvraag	Wat is uw rol binnen de Gemeente Amsterdam? Op welke manier bent u bezig met de term gentrificatie?
Vragen	Is de gemeente bezig met het onderwerp gentrificatie? Zo ja, op welke manier? Hoe belangrijk is een thema als gentrificatie voor de gemeente? Hoe kijkt de Gemeente naar gentrificatie en haar eigen rol hierin? Op welke manier kan de Gemeente invloed hebben op gentrificatie? <ul style="list-style-type: none"><li>- Welke vormen van beleid spelen hier een rol in? → Oneens? → Invloed op vraag of aanbod kant via beleid? + uitleg rent gap.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe wordt er besloten welk beleid er gevoerd wordt? → en waar dit gevoerd wordt?</li> <li>- Waarom wordt er gekozen voor deze aanpak?</li> </ul> <p>Welke andere partijen hebben invloed op dit beleid? → Hoe is die samenwerking en hoe ziet die samenwerking eruit?</p> <p>Heeft gentrificatie ook invloed op beleid i.p.v. andersom? → Is het beleid veranderd door de toenemende informatie over gentrificatie? Op welke manieren?</p> <p>→ <i>Voorbeeld Indische Buurt en nu</i></p> <p>Zijn er maatregelen om gentrificatie tegen te gaan?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op welke manier?</li> <li>- Wat is de rol van de bewoners hierin?</li> </ul> <p>Wat wordt er bedoeld met het motto 'Homogene straten in Heterogene wijken' en hoe moet dit eruit zien in de praktijk?</p> <p>Stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost bestaan vooral uit sociale huurwoningen. Daar moet een betere voorzieningenmix komen en meer ruimte voor middeninkomens. Wat betekent dat voor de huidige bewoners van die gebieden?</p> <p>Kan het tegengaan van segregatie ook leiden tot het ontstaan van gentrificatie? Waarom wel/niet?</p> <p>Kansenongelijkheid aanpakken is belangrijk volgens de omgevingsvisie. Daar worden voorbeelden voor genoemd. Kan dit leiden tot gentrificatie?</p>
Afsluiting	<p>We zijn aangekomen aan het einde van dit interview. Wil u nog iets toevoegen aan dit interview? Zijn er dingen die niet aan bod zijn geweest, maar wel belangrijk zijn? Heeft u nog vragen of opmerkingen voor mij?</p>
Vraag over doorsturen	<p>Zou u de eindversie van de scriptie willen hebben? Zo ja, kan ik die dan mailen?</p>
Einde en dankwoord	<p>Nogmaals heel erg bedankt voor het vrijmaken van tijd en het beantwoorden van mijn vragen. Dit gaat me enorm</p>

	helpen met mijn scriptie en hiermee kan ik zeker vooruit
--	----------------------------------------------------------

### Interview Woningcorporatie

Intro	Allereerst heel erg bedankt dat u tijd vrijgemaakt heeft voor dit interview. Ik zal mezelf eerst even voorstellen. Ik ben Thomas Verhoeven en ik zit momenteel in het derde jaar van mijn studie Geografie, Planologie en Milieu. Voor mijn bachelor scriptie doe ik onderzoek naar state-led gentrificatie in Amsterdam en de rol die beleid daarin speelt. Naast de gemeente hebben spelen ook woningcorporaties een grote rol hierin. Hierover zou ik u graag wat vragen willen stellen.
Vertrouwelijkheid	Voordat ik het interview begin zou ik willen vragen of u het goed vindt als ik dit interview opneem. Het interview blijft anoniem en de opname wordt alleen gebruikt om het interview beter te verwerken om zo tot nauwkeurigere resultaten te komen. Bent u akkoord? Daarnaast wil ik nog even benoemen dat u op elk gewenst moment mag stoppen met dit interview en u heeft ook de vrijheid om geen antwoord te geven op de vragen.
Openingsvraag	Wat is uw rol binnen de woningcorporatie? Op welke manier bent u bezig met de term gentrificatie in uw werk? → Eventueel uitleg
Vragen	Hoe belangrijk is een thema als gentrificatie voor de woningcorporatie? Wat vinden jullie van de ontwikkeling van gentrificatie? Hoe kijkt Eigen Haard naar gentrificatie en haar eigen rol hierin? Op welke manier kan de woningcorporatie invloed hebben op het woonbeleid? Hoe zit het met de rechten van sociale huurders met betrekking tot stijgende prijzen? → Kunnen jullie zomaar mensen uit huis zetten of de prijs van de huur omhoog gooien? Is dat anders bij andere corporaties of voornamelijk door ontwikkelaars?

	<p>Op welke manier kan jullie woningcorporatie invloed hebben op gentrificatie?</p> <p>Hoe ziet de samenwerking met de gemeente eruit?</p> <p>Wat is jullie mening als het gaat om wat de gemeente Amsterdam doet om de stad toegankelijk te maken voor lage inkomens → Wat zouden jullie hieraan willen veranderen of juist behouden?</p> <p>Heeft gentrificatie invloed op de woningcorporatie? → Op wat voor manier →</p> <p>Kunnen jullie maatregelen nemen om gentrificatie tegen te gaan?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op welke manier?</li> <li>- Wat is de rol van de bewoners hierin?</li> </ul> <p>In hoeverre merken jullie dat gentrificatie speelt in Amsterdam? → Zijn er ook bewoners die daarover vragen stellen of opmerkingen hebben?</p>
Afsluiting	<p>We zijn aangekomen aan het einde van dit interview. Wil u nog iets toevoegen aan dit interview? Zijn er dingen die niet aan bod zijn geweest, maar wel belangrijk zijn? Heeft u nog vragen of opmerkingen voor mij?</p>
Vraag over doorsturen	<p>Zou u de eindversie van de scriptie willen hebben? Zo ja, kan ik die dan mailen?</p>
Einde en dankwoord	<p>Nogmaals heel erg bedankt voor het vrijmaken van tijd en het beantwoorden van mijn vragen. Dit gaat me enorm helpen met mijn scriptie en hiermee kan ik zeker vooruit</p>